

# 2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획

## 도시환경정비사업부문 |

2010

 서울특별시



# 서 문

21세기 도시 개발에 새로운 패러다임이 펼쳐지고 있습니다. ‘남겨둘 것은 남겨두고 새로 지을 것은 새로 짓는다.’ 싹쓸이 철거와 회색 콘크리트를 세우는 ‘개발’이 아닌, 도시의 전통과 잠재력을 일깨우고, 환경을 개선해 나가는 ‘재생’과 ‘보전’으로 사고의 전환이 이루어지고 있는 것입니다.

무분별한 재개발을 지양하고 도시 골격을 유지시키는 ‘최소한 철거’ 방식으로의 전환! 이것이 바로 서울시가 이번엔 마련한 『2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문]』의 골자입니다.

사실 그동안 서울은 세계적으로 유례없는 물량 위주의 고속 성장을 추구해 왔으며, 효율성과 기능성을 최우선 가치로 여겼습니다. 그 결과 인구 1천 만 명에 국민소득 2만 달러가 넘는 거대 도시로 성장했습니다. 그러나 그 과정에서 안타깝게도 서울이 자랑하던 아름다운 자연환경과 역사 문화적 잠재력이 성장과 개발 논리에 묻혀버리고, 대형 철거재개발로 인해 사라지는 아픔을 겪었습니다.

서울시는 이러한 도시환경정비사업의 문제점을 개선·보완하기 위해 『2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문]』을 수립하였으며, 도심의 역사·문화적 특성은 그대로 유지하면서 필요한 곳, 노후한 부분만 숙아 정비해나가는 ‘소단위 맞춤형’ 개발을 지향하려 합니다. 동시에 도심부 이외에 낙후된 역세권 등은 전략적으로 육성하여, 다양한 소득계층이 더불어 살고 지역상권도 활성화되도록 최선을 다할 것입니다.

이를 실현하기 위해서는 무엇보다도 지역주민과 전문가, 공공이 함께 힘을 합치는 것이 중요합니다. 도시가 살아나기 위해서는 거대 개발계획과 정책에 앞서, 그 도시에 대한 시민들의 애정과 관심이 뒷받침되어야 하기 때문입니다.

21세기 도시의 승패는 바로 역동적인 ‘도시의 생명력’입니다.

민선 4기 동안 저와 서울시는 서울을 세계인들이 꼭 한 번 방문하고 싶고 투자하고 싶은 도시로 만들겠다는 꿈을 꾸었습니다.

이제 서울 도심부와 역세권을 끊임없이 숨 쉬고 움직이게 할 ‘향후 10년의 밑그림’은 완성되었습니다. 이를 통해 역사적 전통과 첨단 기술이 조화를 이룬 세계 초일류 도시 ‘서울’로 거듭나게 될 것입니다.

『2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문]』을 수립하기까지 땀 흘려주신 연구진과 각계 전문가, 실무진들 그리고 시민여러분께 진심으로 깊은 감사드립니다.

2010. 3

서울특별시장

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] (총 6권)

- 제1권 본보고서
- 제2권 요약본
- 제3권 구역별 개발유도지침
- 제4권 자료집 I (현황 분석 및 외국사례)
- 제5권 자료집 II (완료건축물 목록)
- 제6권 도면집



# 목 차

## 제1부 도시환경정비기본계획

제1장 계획의 개요	3
제1절 계획의 배경 및 목적	3
제2절 계획의 성격	4
제3절 계획의 범위	5
제2장 도시환경정비정책의 평가 및 개선과제	7
제1절 도시환경정비정책의 변천과정	7
제2절 도시환경정비사업 현황 및 특성분석	14
제3절 2005년 기본계획의 평가 및 개선과제	28
제3장 도시환경정비정책의 새로운 방향	33
제1절 정비사업의 새로운 방향 모색	33
제2절 새로운 정책목표와 방향	35
제4장 도시환경정비예정구역의 설정	39
제1절 정비예정구역 현황 및 여건변화	39
제2절 정비예정구역 설정 원칙	42
제3절 정비예정구역의 확대 검토범위와 방법	43
제4절 정비예정구역의 설정	50
제5장 도심부 부문별 계획	59
제1절 정비예정구역	59
제2절 정비수법	62
제3절 토지이용계획	65
제4절 건폐율 계획	75
제5절 용적률 및 인센티브 계획	77
제6절 높이계획	84
제7절 역사문화자원보존계획	89
제8절 공원녹지계획	93
제9절 교통계획	97
제10절 정비기반시설계획	101

제6장 부도심 등 중심지 부문별 계획	105
제1절 지역별 운용방향	105
제2절 마포지역	106
제3절 부도심지역	108
제4절 지역중심급 중심지	117
제5절 준공업지역 일부(사업방식 전환지역)	122
제7장 단계별 추진계획 및 제도개선 사항	123
제1절 단계별 추진계획	123
제2절 도시환경정비 관련 제도개선 사항	126

## 제2부 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법

제1장 수복형 정비수법의 개념	135
제2장 수복형 정비수법의 사업방식	141
제3장 소단위 맞춤형 정비 사례검토: 공평구역	149
제4장 법제화 및 제도개선 사항	165

## 부록 공람의견 및 심의 결과

제1장 공람 및 재공람 결과	171
제2장 시의회 의견청취	187
제3장 도시계획위원회 심의 결과	189



# 제1부

## 도시/환경정비기본계획



# 제1장 계획의 개요

## 제1절 계획의 배경 및 목적

금번 도시환경정비기본계획은 2005년에 수립된 기본계획을 재정비하는 것으로, 5년 마다 변화된 정책 여건을 반영하여 기본계획을 재정비하도록 되어 있는 법 규정에 따른 것이다.

이런 측면에서 금번 기본계획은 다음 세 가지에 중점을 두어 재정비하였다. 1) 도심·부도심 이외지역까지 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 정비예정구역의 확대방안을 검토하였다. 2) 도심부의 변화된 정책 및 계획 여건을 반영하여 수북형 정비수법을 구체화하였다. 3) 디자인서울·청계천연변 디자인 가이드라인 등 강화된 디자인정책을 반영하여 구역별 개발유도지침을 재정비하였다.

### 도심·부도심외에 도시환경정비사업 확대 검토

도시환경정비사업은 도시기본계획에서 제시한 중심지체계 등 도시공간구조를 실현하기 위한 사업수단으로, 업무·상업공간 등 일자리를 담는 공간을 확충하기 위한 중심지 정비수단이다.

이에 따라 1970년대 이래 지금까지 도시환경정비사업은 도심·마포·부도심(청량리, 영등포, 용산), 그리고 중심지체계상의 뉴타운과 균형발전촉진지구 등 주요 중심지에만 적용되어 왔다.

한편, 2009년 개통된 지하철 9호선을 포함하여 서울에는 지하철 역세권이 무려 290여개에 이르고 있다. 또한 지속적인 도시 확장과 기능 변화에 대응하여 기존의 도심·부도심 기능을 보완하는 생활권별 중심지(지역중심)를 체계적으로 육성할 필요성이 제기되고 있다.

이런 측면에서 도심·부도심 이외에 도시기본계획상 지역중심 등에도 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 정비예정구역의 확대를 검토할 필요가 있다.

### 도심부의 변화된 정책여건 반영

서울시는 청계천 복원 이후 「도심부 재창조 종합계획」(2007)에 따라 도심부의 역사문화자원과 관광자원의 연계, 도심 4개 축의 특성화, 남산 르네상스, 동대문디자인 플라자 건립과 광화문광장 조성 등 다양한 사업들을 전개하고 있다.

특히, 지난 40여년간 철거재개발 일변도로 추진해 온 도심부 정비정책을 전환하여, 역사문화자원 주변과 피맛길 등 옛 도시조직과 장소적 특성이 남아있는 지역에 대해서는 그 지역의 형태와 기능을 유지·개선하는 수북형 정비수법을 적용할 수 있도록 제도화하는 방안을 마련해야 한다.

### 디자인 정책을 반영한 구역별 유도지침 재정비

「디자인서울 가이드라인」과 「청계천 연변 디자인 가이드라인」 등 청계천 복원 이후 마련된 새로운 디자인 정책을 반영하여 기존에 수립된 도심부 내 정비구역별 개발유도지침을 재정비할 필요가 있다.

이를 통해 도심부의 물리적 환경과 디자인의 질적인 수준을 높이고, 보행자 위주의 도심 공간을 조성하는데 기여하게 될 것이다.



## 제2절 계획의 성격

### 법적 지위

본 기본계획은 도시 및 주거환경정비법 제3조 및 동법 시행령 제8조의 규정에 의해, 5년 마다 그 타당성을 검토하여 재정비하는 도시 및 주거환경정비 기본계획 가운데 「도시환경정비사업부문」(이하 도시환경정비기본계획)에 해당하는 법정계획이다.

본 기본계획은 도시 및 주거환경정비법 제2조에서 규정한 ‘도시환경정비사업<sup>1)</sup>’에 대한 서울시의 정책방향을 제시하는 계획으로, 「2020 서울 도시기본계획」 및 「청계천 복원에 따른 도심부 발전계획(2004)」을 상위계획으로 한다.

서울시 도시환경정비사업은 본 기본계획에서 제시한 정책방향, 정비예정구역, 부문별 계획에 따라 추진되어야 한다.

### 구속력

도시환경정비기본계획은 도시환경정비사업의 기본적인 정책방향과 물리적인 골격을 정하는 계획으로, 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립의 기본방향을 제시한다.

도시환경정비구역은 본 기본계획에서 설정한 정비예정구역 범위내에서 지정되어야 하며, 건축물의 주용도, 용적률, 건폐율, 층수 등을 정하는 정비계획은 본 기본계획과 정합성을 유지하여야 한다.

또한 도심부 내 정비구역별로 수립한 구역별 개발유도지침은 정비구역 및 사업시행 지구별로 건축물의 규모 및 형태, 저층부 용도, 외부 공간, 차량 동선 등에 관한 가이드라인을 제시한 것으로, 정비계획의 결정(변경) 및 사업 시행과 관련된 각종 심의 및 인허가 시 검토해야 하는 기본지침으로 활용된다.

그러나 개발유도지침이 정비구역의 구체적인 여건에 비추어 불합리할 경우에는 유도지침의 취지를 최대한 존중하되 탄력적으로 적용할 수 있으며, 이 경우에는 그 사유가 명확하게 소명되어야 한다.

### 2005년 기본계획 재정비

서울시는 1978년 최초로 「도심재개발 기본계획」을 수립한 이래, 도시기본계획 및 관련 정책 변화에 따라 지금까지 모두 5차례에 걸쳐 도시환경정비기본계획을 재정비해 왔다.

금번 도시환경정비기본계획은 2002년 제정된 「도시 및 주거환경정비법」 및 2009년 개정된 동법 시행령<sup>2)</sup>, 그리고 「청계천 복원에 따른 도심부 발전계획(2004)」과 「도심부 재창조 종합계획(2007)」 등 변화된 도심부의 정책 여건을 반영하여 2005년에 수립한 서울시 도시환경정비기본계획을 재정비하는 계획이다.

1) 상업·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업(도시 및 주거환경정비법 제2조)

2) 도시 및 주거환경정비법 시행령(별표1) 개정(2009. 8. 11)으로, 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 편리한 지역으로서, 복합개발을 통해 주택공급이 필요한 지역을 도시환경정비사업 대상지역에 포함할 수 있도록 되었음.

## 제3절 계획의 범위

### 공간 범위

금번 기본계획에서는 도시환경정비예정구역의 확대를 검토하기 위해 기존의 도심, 마포, 부도심지역 외에 지역중심 및 주요 역세권 등을 주요 공간 범위로 하여 정비예정구역의 확대 여부를 검토한다.

또한, 2007년 서울시 방침에 따라 정비수법을 전환하여 도시환경정비사업을 적용하는 것으로 결정된 일부 준공업지역도 공간 범위에 포함된다.

- 서울시 도시계획구역 내 상업지역 등으로 도심, 부도심, 역세권지역 등 도시기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역
- 준공업지역 중 「준공업지역 도시환경정비사업 시행방안 방침(부시장 '07.9.12)」에 의거, 도시환경정비사업을 적용하기로 한 지역(영등포구 양평동 일대 4개소)

### 시간 범위

금번 기본계획의 목표연도는 현행 도시기본계획의 목표연도와 앞으로 남은 기간 등을 고려하여 2020년으로 설정하였다.

현황 파악을 위한 기준연도는 2009년으로 설정하였으며, 자료구득이 어려울 경우 일부 현황은 다른 연도의 자료를 활용하였다.

### 내용 범위

본 기본계획은 도시 및 주거환경정비법 제3조 및 동시행령 제8조의 규정과 도시·주거환경정비기본계획 수립지침에 따라 수립하였다.

금번 기본계획은 아래와 같이 크게 세 부분으로 구성되는데, 제1부 도시환경정비기본계획, 제2부 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법, 그리고 제3부(별권) 도심부 구역별 개발유도지침 등이다.

#### <제1부: 도시환경정비기본계획>

- 도시환경정비정책의 평가 및 개선과제
- 도시환경정비정책의 새로운 방향
- 도시환경정비예정구역의 설정
- 도심부 부문별 계획 : 정비예정구역, 정비수법, 토지이용계획, 건축계획, 역사문화자원보존계획, 공원녹지계획, 교통계획, 정비기반시설계획 등
- 부도심 등 중심지 부문별 계획
- 단계별 추진계획 및 제도개선 사항

#### <제2부: 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법>

- 수복형 정비수법의 개념
- 수복형 정비수법의 사업방식
- 수복형 정비사례 검토: 공평구역
- 법제화 및 제도개선 사항

#### <제3부(별권): 도심부 구역별 개발유도지침>

- 정비계획 재정비 방향
- 일반유도지침: 건축물 용도, 배치, 건축선, 외부공간 및 동선 등
- 도심부 구역별 개발유도지침(23개 구역)

## 계획수립 추진경과

- 2008. 4. 7. 도시환경정비기본계획 수립 착수
- 2008. 6. 3. 부시장 보고
- 2008. 6.25. 시청 및 8개 구청 담당자 간담회
- 2008.11.-12. 실무자 검토회의(3회)
- 2009. 1. 구역별 유도지침 관련 간담회(2회)
- 2009. 2. 정비예정구역 관련 자치구 의견수렴
- 2009. 5.25. 부시장 보고
- 2009.10.15. 시장 보고
- 2009.10.28. 자치구 및 관련부서 설명회
- 2009.10.30.-11.12. 주민공람 및 의견접수
- 2009.11.24. 공람의견 심사회 개최
- 2009.12.18. 시의회 의견청취(원안동의)
- 2010. 1.20. 도시계획위원회 심의(소위원회에서 심의)
- 2010. 1.28. 도시계획 소위원회 심의(1차)
- 2010. 2. 2. 도시계획 소위원회 심의(2차)
- 2010. 2.17. 도시계획위원회 심의(수정가결)
- 2010. 2.25.-3.11. 주민 재공람 및 의견접수
- 2010. 3.18. 결정고시(제2010-101호)

※ 전문가 자문회의 7회 개최

## 제2장 도시환경정비정책의 평가 및 개선과제

### 제1절 도시환경정비정책의 변천과정

#### 1.1 정비정책 및 기본계획의 변천

도시환경정비사업은 도심 또는 부도심 등 중심지에 적용되는 정비사업으로, 종전 도시재개발법에서는 ‘도심재개발사업’이라고 일컬었으나, 2002년 ‘도시 및 주거환경정비법’이 제정되면서 명칭이 바뀐 바 있다.

도심재개발사업을 포함하여 도시환경정비사업의 변천과정을 살펴보면, 크게 ① 1960~70년대 태동기, ② 1980~90년대 추진기, ③ 2000년대 새로운 모색기 등 세 시기로 구분할 수 있다.

#### 1960~70년대: 태동기

서울에서 도시환경정비(도심재개발)사업의 필요성이 인식되기 시작한 것은 1960년대부터이다. 이 당시 서울의 중심부는 조선시대부터 유지된 전통적 도시구조(영세한 필지, 협소한 도로, 불규칙한 획지 등) 하에서 한국전쟁 이후 급속하게 진행된 난개발로 인해 도로·공원 등 기반시설과 건축물 등 물리적 상태가 상당히 열악한 상황이었다.

더욱이 국가는 재정적으로 빈곤한 상태에 있었기 때문에 건축자재 조차 부족하였고, 국민소득이 200불에도 미치지 못한 상황이었어서 개별 소유주들의 건축역량에는 한계가 있었다. 이 때문에 양호한 건물들이 신축되지 못하고, 영세하고 노후한 건물들만이 무질서하게 난립해 있는 실정이었다.

특히, 취약한 기반시설과 열악한 건물들이 밀집해 있는 도심부는 안전, 위생, 미관 등의 관점에서 치유되어야 할 대상이었다. 마침내 1971년 도시계획법 속에 집단적인 정비사업을 시행할 수 있는 도시재개발사업에 관한 조항이 신설되었고, 1973년 최초로 도심부 내 소공, 장교, 다동 등 11개 지역이 도심재개발구역으로 지정되었다.

도심재개발정책이 좀 더 본격적인 제도적 기반을 갖추게 된 것은 1970년대 중반이다. 일본의 입체환지개념을 도입한 도시재개발법이 1976년 최초로 제정되었으며, 이 법을 바탕으로 서울시는 도심재개발사업을 적극적으로 전개하기 시작하였다.

당시 도시환경정비사업의 정책방향은 전면적인 철거재개발을 통해 도로, 주차장, 공원 등 기반시설을 확보하면서 현대식 고층건물을 건설하는 것이었다. 즉, 철거재개발을 통해 도심부를 혁신적으로 개조하여 낙후되고 무질서한 도심부를 현대화한다는 것이다.

이러한 서울시의 도심재개발 정책은 도시재개발법에 따라 의무적으로 수립하게 되어 있는 “서울시 도심재개발 기본계획”을 통해 천명되었다. 도시재개발법 제정과 더불어 1978년 서울시는 사대문안 도심부를 대상으로 최초의 도심재개발 기본계획을 수립하였고, 이듬해인 1979년에는 마포로 일대를 추가하여 기본계획을 보완하였다.

## 1980~90년대: 추진기

1994년에는 공간구조의 다핵화를 지향하는 「서울시 도시기본계획(1990)」을 반영하여 영등포, 청량리 등 부도심지역을 도심재개발 지정대상범위에 포함시켰고, 도심공동화 방지대책을 마련하는 등 도심재개발 기본계획을 보완하였다. 또한 1996년에는 도심부의 층수계획을 보완하고 주거복합 건축을 유도하기 위해 재개발 기본계획을 부분적으로 수정하였다.

한편, 1990년 7월 개정된 도시재개발법에서는 도심재개발기본계획 수립 시 재개발 시행방식으로 수복재개발, 보전재개발, 철거재개발 등을 포함하도록 하여 수복재개발수법이 명문화되었다. 이후 1994년 도심재개발기본계획에서는 북창구역의 수복형 재개발 대상지역으로 제안하였으나, 1996년 도시재개발법 개정 시 수복재개발 관련 조항(시행령 제3조 제2항)이 삭제되면서 수복형 정비수법에 대한 법적 근거를 상실하였다.

## 2000년대: 새로운 모색기

2000년대 들어 서울의 도시환경정비사업과 사대문안 도심부는 정책적인 전환을 맞게 되었다. 사대문안 도심부는 역사문화적 특성을 보존하면서 재개발을 추진해야 한다는 도시계획위원회의 권고에 따라 서울시는 ‘도심부 관리 기본계획(2000)’을 수립하였고, 이를 상위계획으로 하여 2001년 도심재개발 기본계획이 수립되었다.

2001년 도심재개발 기본계획은 층수 제한을 강화하면서 도시환경정비사업에서 공공의 역할을 강화해 나간다는 정책방향을 설정하였다. 도심부 내 일부 지역에 대해서는 정비구역을 해제하거나 수복재개발방식으로 전환하고, 보존가치가 있는 근대건축물을 포함하는 사업지구에 대해서는 보전재개발수법을 적용하도록 하였다.

한편, 2002년 도시 및 주거환경정비법이 제정되고, 2004년 청계천 복원에 따른 도심부 발전계획이 수립되면서, 2005년에는 도시환경정비기본계획을 수립하였다.

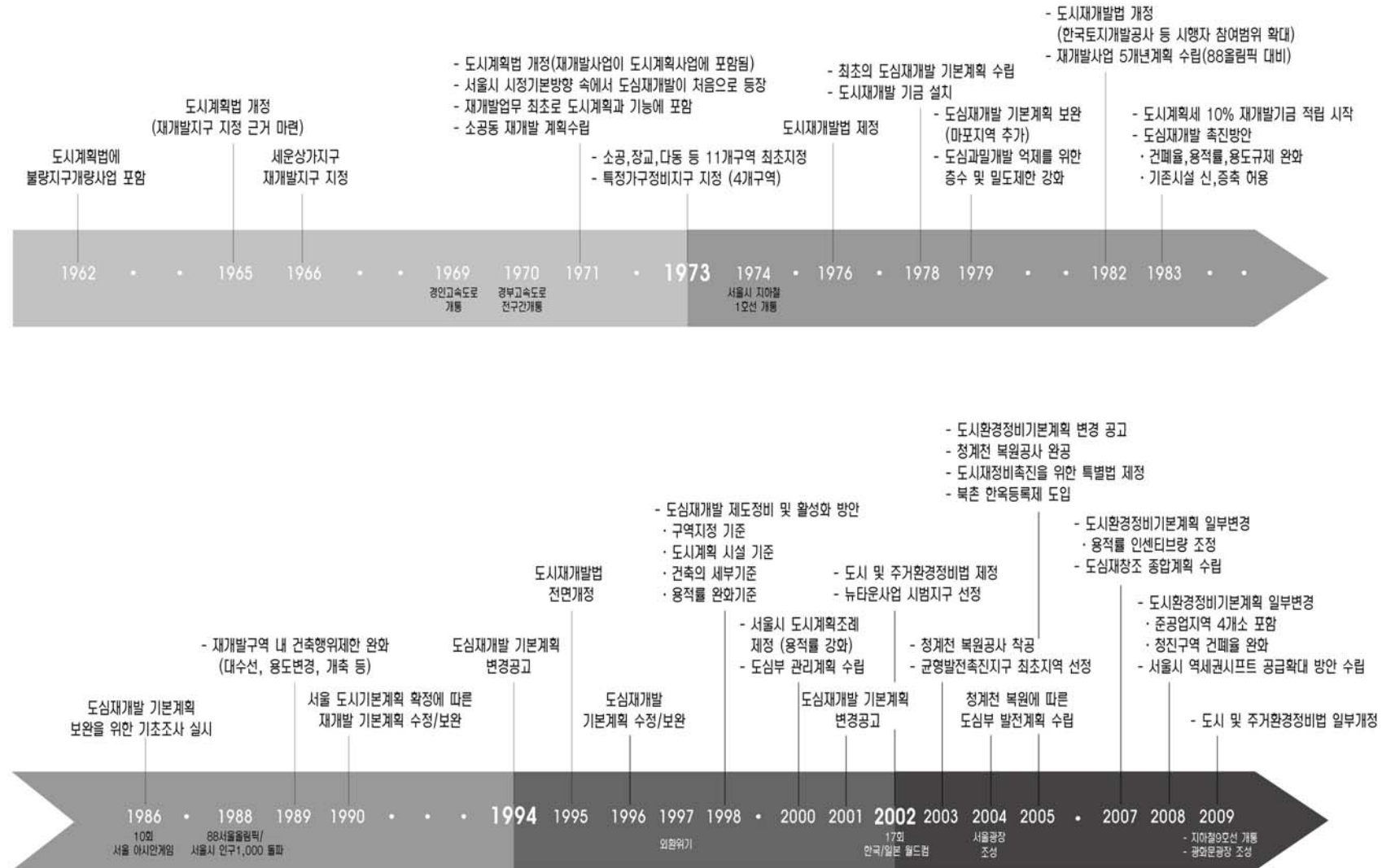
2005년 기본계획에서는 기존 계획의 정책방향을 유지하되, 미시행사업지구의 정비를 촉진하기 위해 사전제한 완화, 20m 높이 추가, 용적률 인센티브 등을 도입하였고, 도심부의 특성을 고려한 정비사업이 가능하도록 수복형 정비수법을 광범위하게 지정하였다. 또한 균형발전촉진사업지구나 중심지에 지정된 뉴타운지구에서도 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 하였다.

다음 표에서 보듯이, 서울시 도시환경정비기본계획은 1978년 최초 수립된 이래 지금까지 서울과 도심부의 정책 여건이 변화함에 따라 다섯 차례의 변경과정을 거치면서 오늘에 이르고 있다.

〈표 2-1〉 서울시 도시환경정비기본계획 변천과정

연도	내용
1978년	• 도심재개발 기본계획 최초 수립
1979년 1차 변경	• 마포로 추가
1994년 2차 변경	• 영등포·청량리 추가, 주거복합 의무화·권장구역
1996년 3차 변경	• 주거복합유도 인센티브, 층수완화, • 환경설계지침 최초 작성
2001년 4차 변경	• 2000년 도심부 관리기본계획 수립 • 용산 부도심 추가, • 높이/밀도 강화, 수복/보전재개발, 도심부 구역별 유도기준 작성
2005년 5차 변경	• 2002년 도시 및 주거환경정비법 개정, 2004년 도심부 발전계획 • 뉴타운/균축지구 추가, 높이/인센티브 완화, 수복형 정비예정구역 설정

## 도시환경정비정책의 변천과정





## 1.2 도시환경정비사업의 최근 동향

### 도시환경정비사업 추진현황

서울의 도시환경정비구역은 1976년 도시재개발법이 제정되기 이전부터 도시계획법에 근거하여 지정되었다. 1973년 도심부 내 11개 구역이 최초 지정된 이래 지금까지 마포, 영등포, 청량리, 용산준공업지역 등에 걸쳐 약 256만㎡(약 77만평)의 정비구역이 지정되었다(2009년 12월말 기준, 뉴타운·균축 및 재촉지구 제외).

도심부의 경우 1970년대에는 강력한 도심개조 의지에 따라 약 100만㎡(약 33만평)에 이르는 넓은 지역이 도시환경정비구역으로 지정되었다. 또한 1980년대에 들어서는 '88올림픽을 계기로 도심정비의 필요성이 제기되어 약 20만㎡(약 6만평)이 추가로 지정되었다. 이후 1990년대에는 이전에 비해서는 훨씬 적은 약 5만㎡(약 1만5천평)이 정비구역으로 추가로 지정되었다.

그러나 1970년대 의욕적인 정비구역 지정에도 불구하고, 도심부에서 실제 사업이 활발하게 시행된 것은 1980년대 이후의 일이다. 1970년대에 지정된 많은 사업지구들 중에는 절반 이상이 아직도 사업이 시행되지 않은 채 미시행지구로 남아 있는 것이 현실이다.

마포지역의 경우에는 1970년대말 정비구역이 지정된 이래 비교적 꾸준히 사업이 시행되고 있다.

한편, 영등포와 청량리 부도심은 1990년대 중반 도심재개발 지정대상범위에 포함되었으나, 사업추진 실적은 미미한 실정이다. 영등포지역은 뉴타운지구로 지정된 이후 2005년에 정비구역(26개)만 지정된 상태이고, 청량리지역에서는 1990년대 이후 지금까지 4개 지구에서만 사업이 완료되었다. 용산지역은 2000년대이후 지정대상범위에 포함되어 1개 지구만 사업이 완료되었고, 일부는 시행중이다.

〈표 2-2〉 연대별 도시환경정비구역 지정 및 사업완료 현황

(단위: ha(지구수))

구 분		1970년대	1980년대	1990년대	2000년대	합계
도심부	구역지정	101.7(224)	20.2(43)	5.1(9)	20.2(13)	147.2(289)
	사업완료	1.8(4)	32.4(60)	11.4(26)	22.9(37)	68.5(127)
마 포	구역지정	44.5(98)	—	—	—	44.5(98)
	사업완료	—	7.8(25)	4.0(12)	9.1(20)	20.9(57)
영등포	구역지정	—	—	—	22.6(26)	22.6(26)
	사업완료	—	—	—	—	—
청량리	구역지정	—	—	7.8(23)	21.5(47)	29.3(70)
	사업완료	—	—	—	2.3(4)	2.3(4)
용 산	구역지정	—	—	—	20.4(9)	20.4(9)
	사업완료	—	—	—	5.0(1)	5.0(1)
계	구역지정	146.2(322)	20.2(43)	12.9(32)	84.7(96)	264.1(493)
	사업완료	1.8(4)	40.2(85)	15.4(38)	39.3(62)	96.7(189)

자료 : 서울시 균형발전본부, 도시환경정비사업 현황 (2009. 12월말 기준)

※ 구역지정면적 합계(264ha)는 연대별 지정면적을 산정한 것으로서, 구역지정 현황면적(256ha)과는 다소 차이가 있음.

### 도시환경정비사업 관련 최근 동향

2003년 청계천 복원사업이 시작되면서 도심부의 교통체계, 토지이용, 공간구조 등에 현격한 변화가 예상되었고, 이러한 변화에 대비하여 도심부 관리정책을 재정립할 필요성이 대두되었다.

또한, 강남북 균형발전 차원에서 낙후된 강북지역의 도시환경을 개선하기 위해 사대문안 도심부의 물리적 환경에 대한 개선이 요청되었다. 이러한 도심부의 여건변화에 따라 기존의 '도심부 관리 기본계획(2000)'을 수정·보완한 '청계천 복원에 따른 도심부 발전계획'이 2004년에 수립되었다.

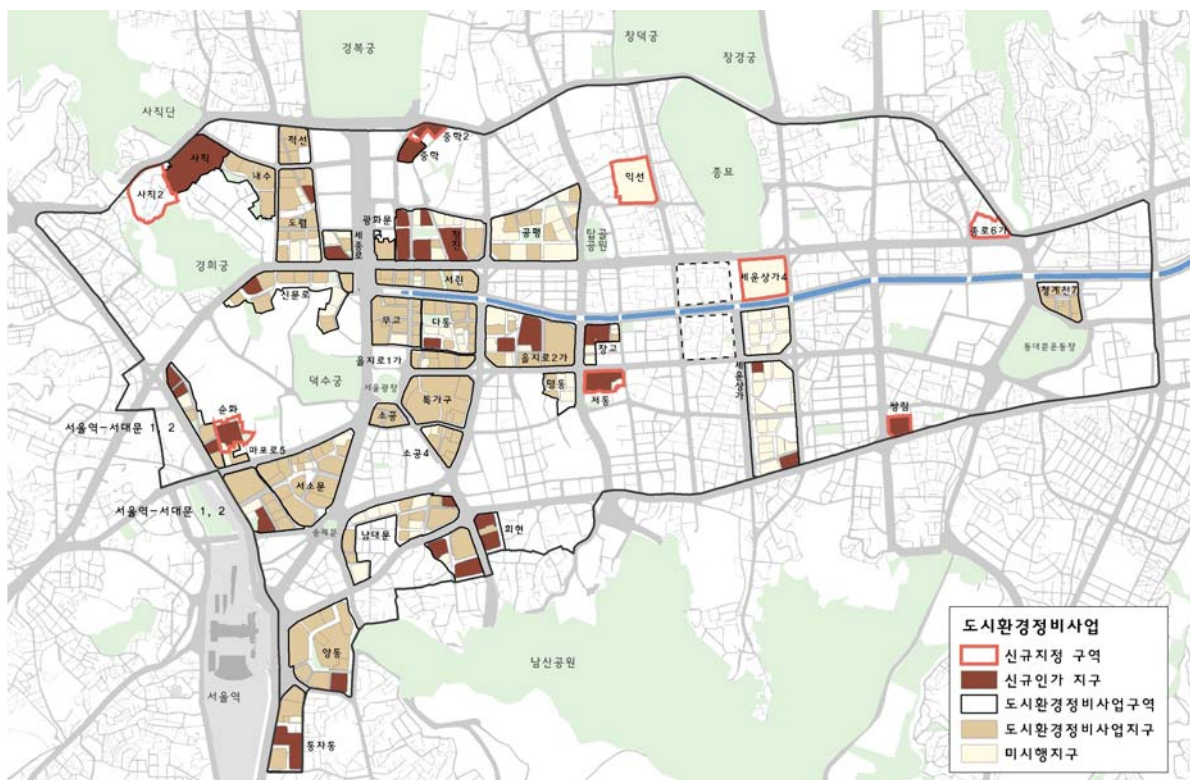
강남북 균형발전 정책의 일환으로 도입된 뉴타운사업(2002)과 균형발전촉진사업(2003)은 2005년 「도시재정비촉진을 위한 특별법」이 제정되면서 전국적인 사업으로 확대되었고, 서울의 경우 뉴타운 26개, 군축지구 9개 등 총 35개 지구에 지정되어 사업을 추진하고 있다.

2005년 10월 청계천이 복원된 이후 서울시에서는 청계천 복원사업을 주변 지역의 정비와 연계시키기 위해 '도심재창조 종합계획(2007)'을 수립하였고, 이를 근거로 열린 남산만들기, 동대문 디자인 프라자 건립, 광화문광장 조성 등의 사업들을 추진하고 있다.

이러한 변화과정을 거치면서 최근 시행되고 있는 도심부 내 도시환경정비사업의 추진동향과 특징을 정리하면 다음과 같다.

#### ① 신규 정비구역 면적의 소규모화

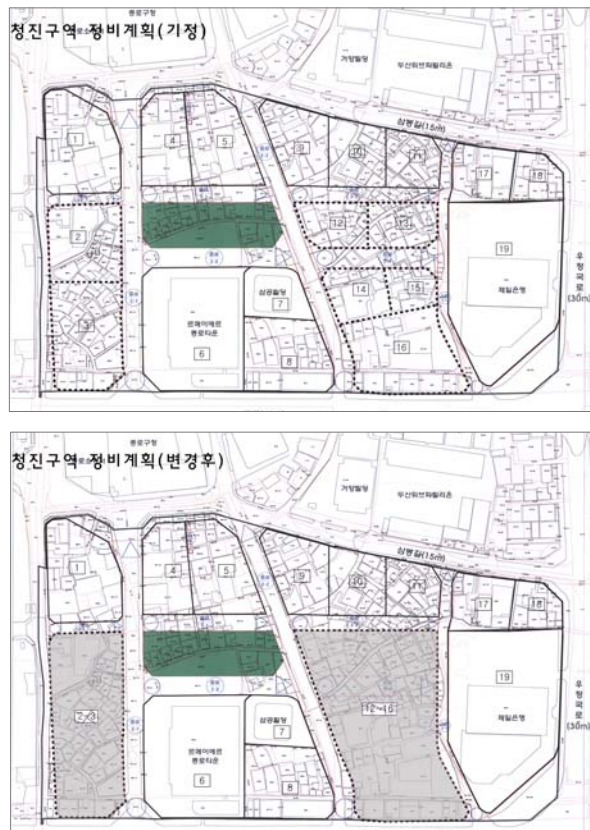
최근에 신규로 지정된 정비구역을 보면, 구역 면적이 소규모화되는 경향을 볼 수 있다. 2000년 이후 지정된 중학(8,175㎡), 중학2(6,333㎡), 쌍림구역(7,966㎡) 등을 보면, 평균 구역 면적(5만㎡)에 훨씬 못 미치는 소규모로 지정되었다. 이에 따라 정비구역이 여러 개의 시행지구로 구분되지 않고, 한 개의 단일한 구역으로 지정되는 특징을 보이고 있다.



〈그림 2-1〉 도심부 신규 구역지정 및 시행인가 현황 (2001년 이후)

② 미시행지구를 통합한 사업 추진

기존 정비구역 내에서는 2~4개 정도의 미시행지구를 통합하여 사업이 추진되는 경향이 나타나고 있다. 공평 15, 16지구, 청진 2, 3지구가 통합된 것을 비롯하여 청진 12~16지구의 경우에는 4개 지구를 통합한 사례도 있다. 이로 인해 정비구역 내 사업지구의 통합에 대한 원칙과 기준 마련의 필요성이 제기되고 있다.



<그림 2-2> 청진구역내 지구통합 현황

③ 일부 존치건물의 리모델링 경향

정비구역내 존치지구 중에는 기존 건물들을 리모델링하는 사례도 나타나고 있다. 대한일보 빌딩(서소문구역), 프라임타워(회현구역) 등은 이미 리모델링사업이 완료되었으며, 세광빌딩(을지로1가구역), 대우빌딩(양동구역) 등은 리모델링을 진행 중이거나 준비 중에 있다.



<그림 2-3> 도시환경정비구역내 리모델링 사례  
(한진해운센터(소공4구역))

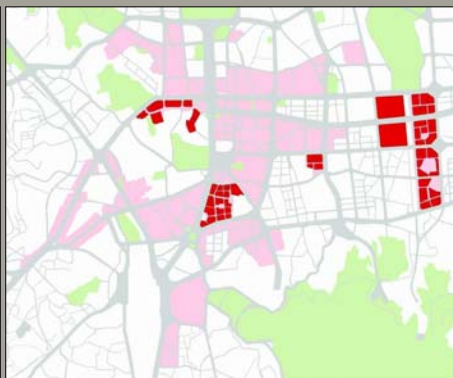


구역지정

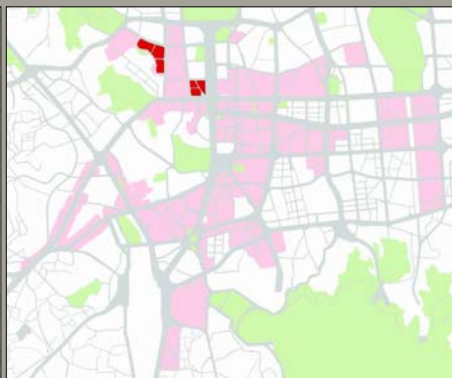
1970년대 (73-79)



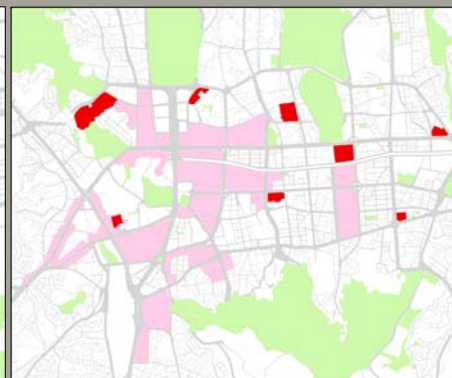
1980년대 (80-89)



1990년대 (90-99)

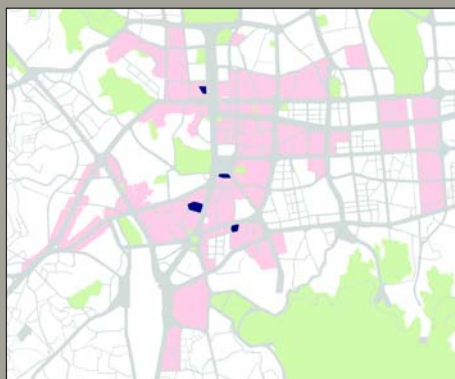


2000년대 (2000-2009)

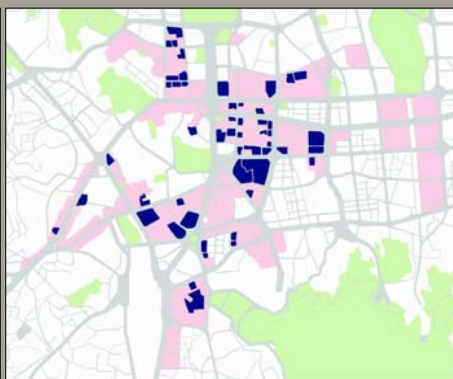


사업완료

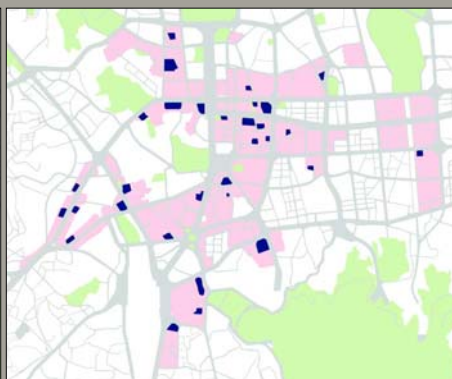
1970년대 (73-79)



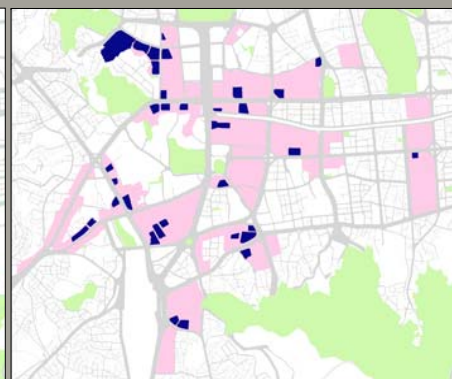
1980년대 (80-89)



1990년대 (90-99)



2000년대 (2000-2009)



## 제2절 도시환경정비사업 현황 및 특성분석<sup>3)</sup>

2009년 12월말 현재, 뉴타운 및 균형발전촉진지구를 포함하여 도시환경정비예정구역으로 지정된 면적은 약 880ha로, 서울시 전체 상업 및 준주거지역 면적의 약 25%를 차지하고 있다.

이 중에서 도시환경정비구역으로 지정된 면적은 348ha에 이르고 있다.

한편, 도시환경정비사업의 추진실적을 보면, 전체 구역(348ha) 중 완료 지구의 면적은 97ha로 28%에 불과하며, 시행중인 지구가 47ha(13%)에 이르는 등 전체의 41%만이 사업이 완료되었거나 시행중에 있다.

아직도 사업이 시행되지 않은 미시행지구의 면적이 205ha로, 전체 구역면적의 59%를 차지하고 있는데, 이는 1973년 이후 약 35년간 완료된 사업지구 면적(97ha)의 2배에 해당하는 면적이다.

〈표 2-3〉 도시환경정비예정구역 및 정비구역 지정 현황

구분	정비예정구역 (지정대상범위, ha)	정비구역 지정 (ha)
도심	549.2	152.7
마포	72.1	42.6
영등포	22.6	22.6
청량리	43.8	29.3
용산	39.5	20.5
뉴타운 · 균촉지구	142.2	69.0
준공업지역	11.2	11.2
계	880.6	347.9

〈표 2-4〉 도시환경정비사업 추진현황

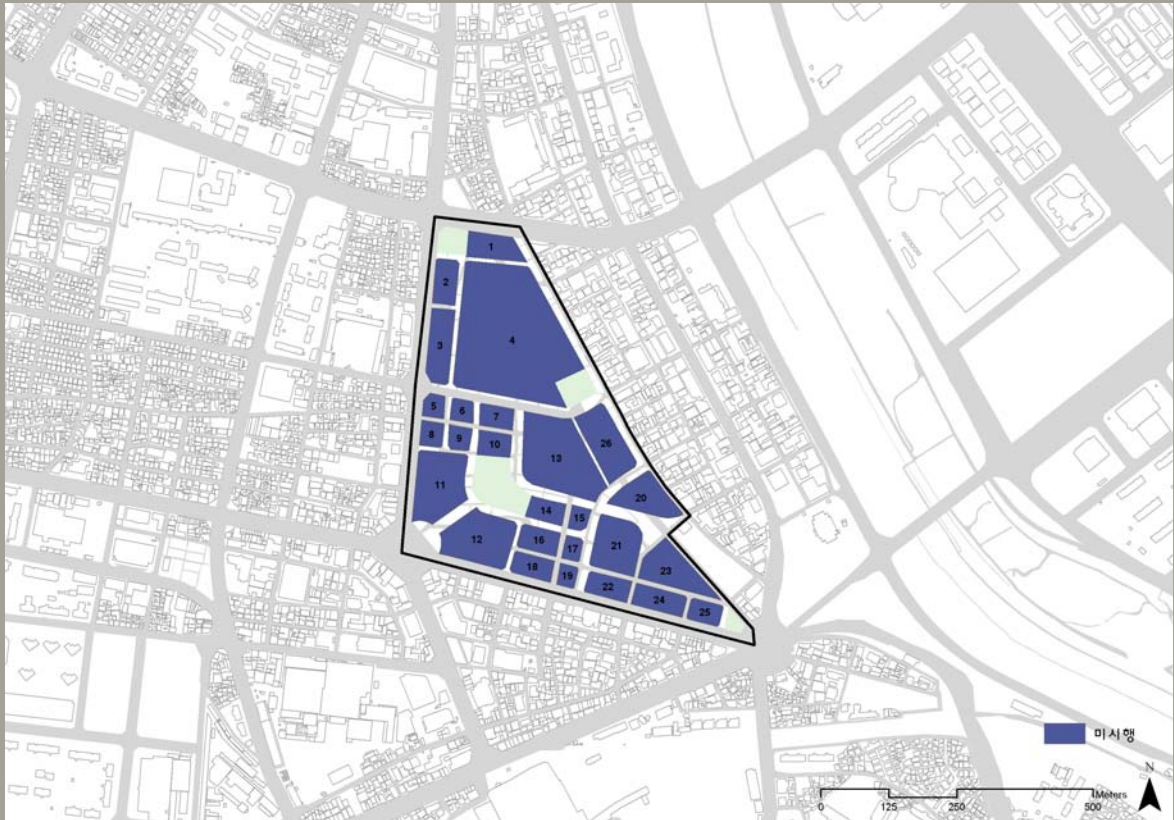
구분	구역지정 (ha)	완료지구 (ha)	시행중 (ha)	미시행지구 (ha)	미시행율 (ha)
도심	152.7	68.4	22.5	61.8	40.5
마포	42.6	20.9	7.9	13.8	32.4
영등포	22.6	—	—	22.6	100.0
청량리	29.3	2.3	—	27.0	92.2
용산	20.5	5.0	10.9	4.6	22.4
뉴타운 4개지구 (영등포 제외)	27.3	—	—	27.3	100.0
균촉 5개지구 (청량리, 세운4구역 제외)	41.7	—	5.5	36.2	86.8
준공업지역	11.2	—	—	11.2	100.0
계	347.9	96.6	46.8	204.5	58.8

3) 도시환경정비사업의 현황 및 특성분석을 위해 서울시 도시환경정비사업 추진현황(내부자료)을 활용하였다. 분석기준일의 경우 구역지정 및 사업추진현황은 2009.12말 기준으로 분석하였으며, 도시환경정비사업의 물리적 특성 및 사업기간분석은 2008.12말 기준으로 분석하였다.

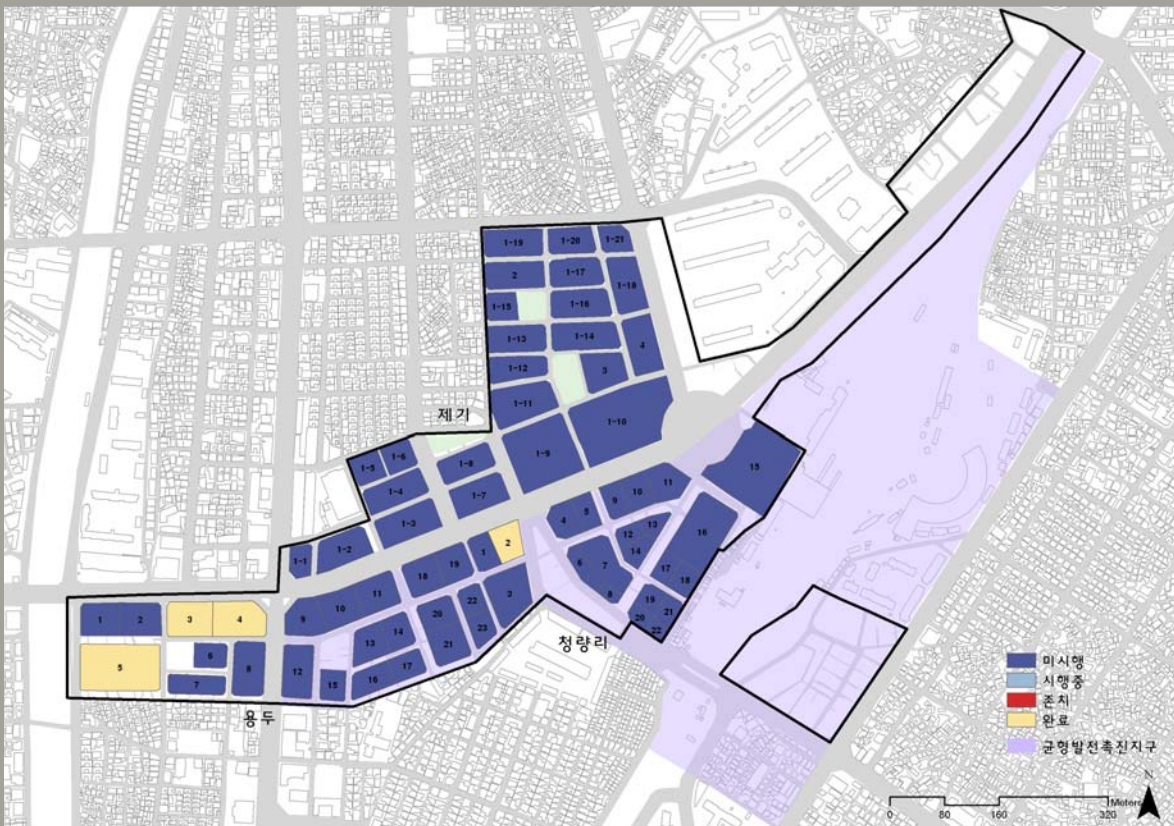




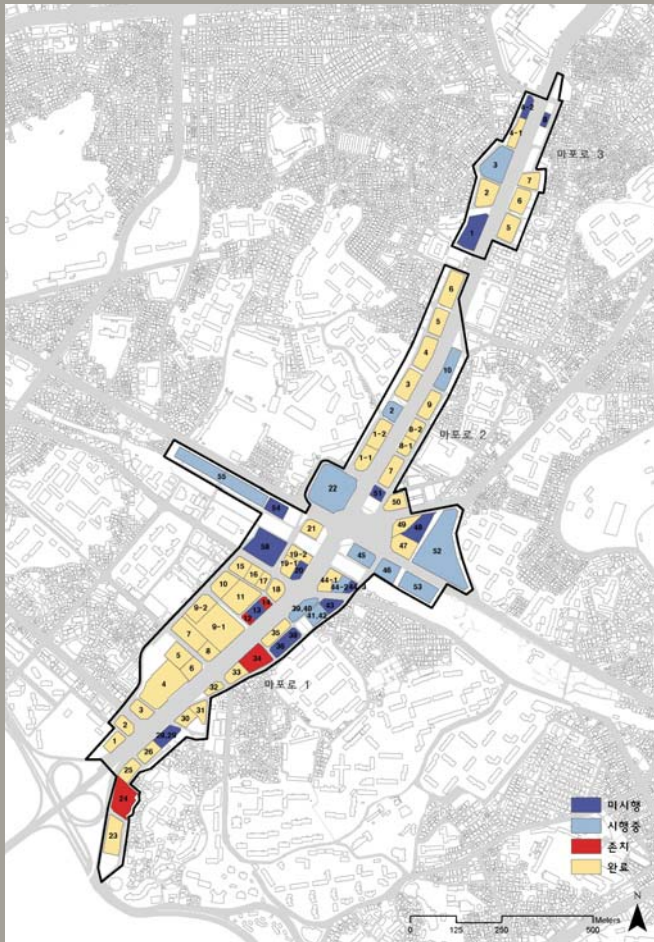
영등포지역 사업 추진현황



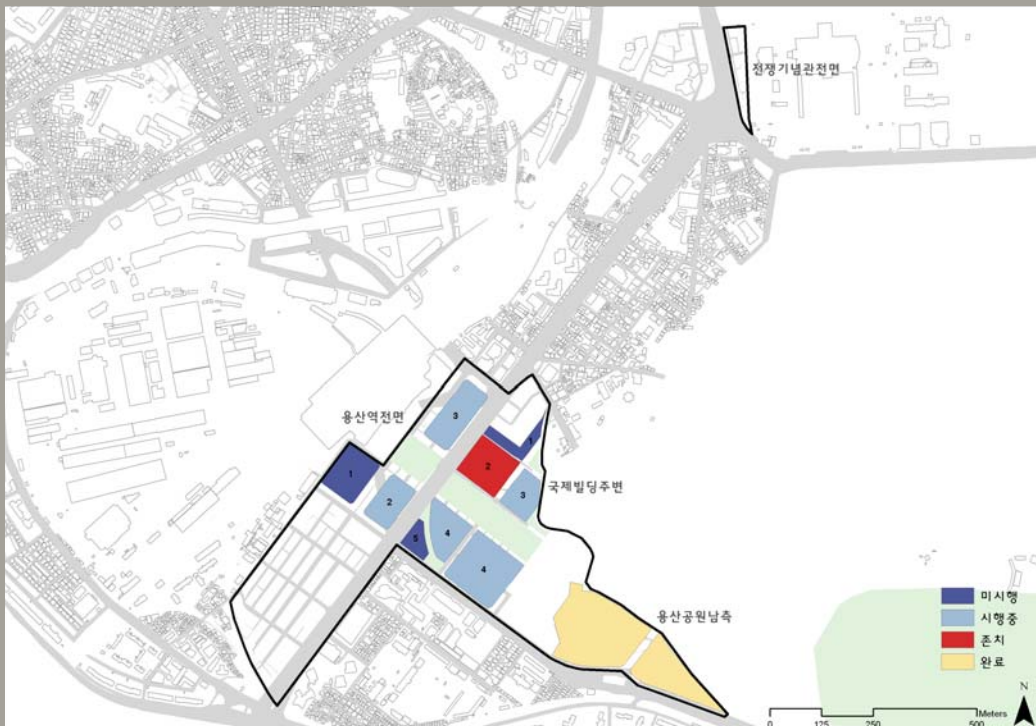
청량리지역 사업 추진현황



## 마포지역 사업 추진현황



## 용산지역 사업 추진현황



## 2.1 구역 지정, 사업인가 및 완료 현황

### 정비구역 지정

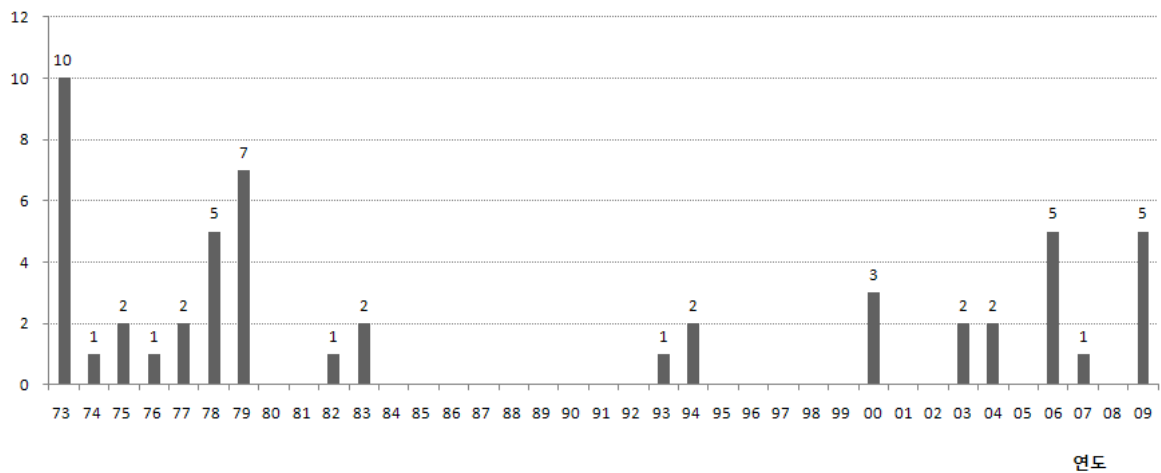
서울의 도시환경정비구역은 도시재개발법이 제정되기 이전인 1973년부터 도시계획법에 근거하여 도심부를 대상으로 지정되기 시작했다. 이후 마포, 청량리, 영등포, 용산 등 부도심지역과 일부 뉴타운 및 균형발전축전지구까지 정비구역이 확대되었다.

2009년 12월말 현재 서울에는 도심부를 비롯하여 마포, 청량리, 용산지역 등에 지정되어 있는 도시환경정비구역은 총 52개 구역(뉴타운/균축지구 제외) 469개 지구에 이른다.

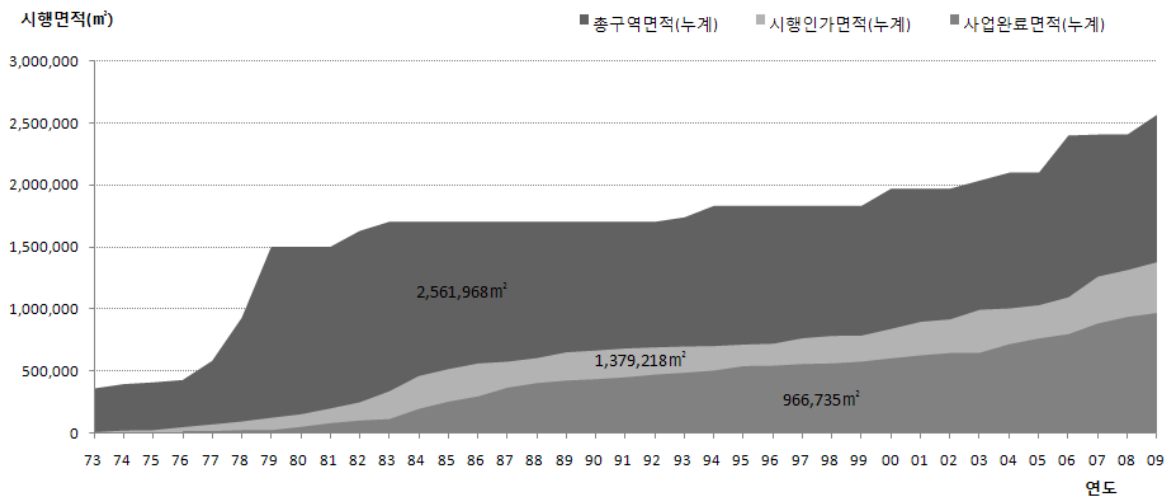
도시환경정비구역으로 지정된 전체 면적은 256만㎡(뉴타운/균축지구 제외)에 이르고 있으며, 전체 면적의 60%에 이르는 153만㎡가 도심부에 지정되어 있다.

정비구역이 지정된 시기를 보면, 52개 구역 중 절반이 넘는 28개 구역이 이미 1970년대에 정비구역으로 지정되었다. 1980-90년대까지 20여년간은 6개 구역밖에 지정되지 않았으며, 2000년 이후 최근까지 10년간 18개 구역이 지정되었다.

구역수



〈그림 2-4〉 서울시 도시환경정비구역 지정현황



〈그림 2-5〉 서울시 도시환경정비구역 지정현황(연도별 누계)



### 사업 인가 및 완료 현황

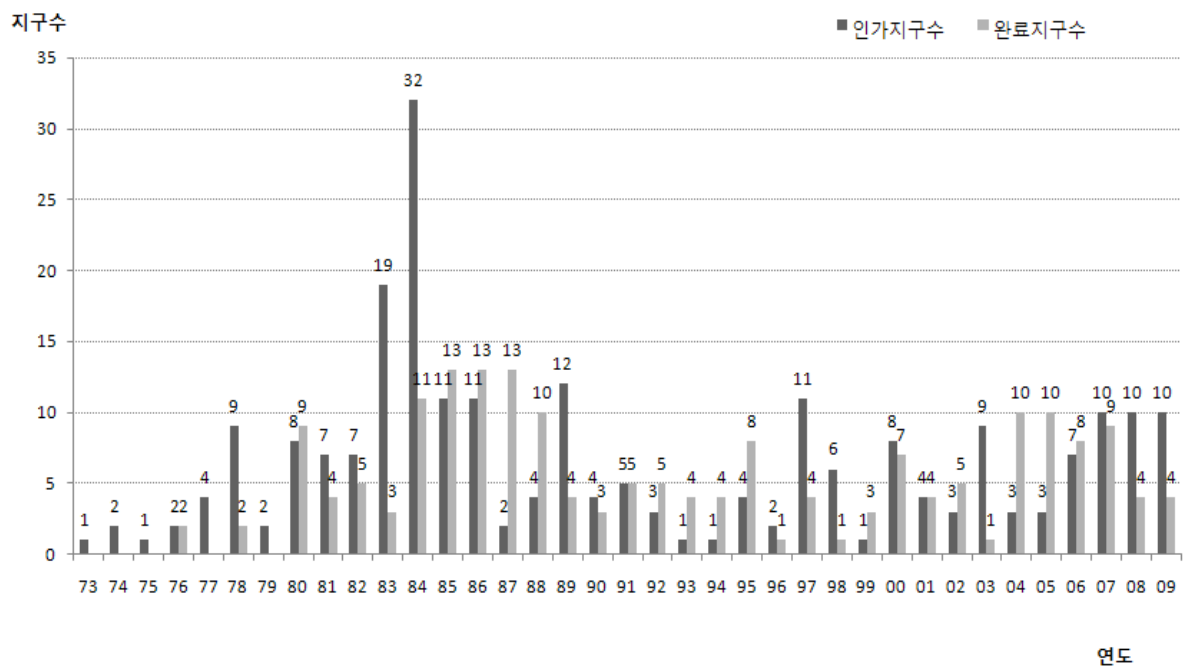
도심부 내 노후시가지지를 전면적으로 철거하여 도시구조를 현대적으로 개조한다는 목표 아래 도시환경정비구역이 대대적으로 지정된 것은 1970년대였지만, 실제 사업은 1980년대부터 활발하게 추진되기 시작했다.

도시환경정비사업의 출발기였고 개발 수요가 빈약했던 1970년대에는 21개 지구에서 사업이 인가되었지만, 사업이 완료된 곳은 4개 지구에 불과했다.

1980년대는 도시환경정비사업이 가장 활발하게 추진되던 시기였다. 1983년 19건, 1984년에는 단일 연도의 시행인가 건수로는 가장 많은 32건이 인가되는 등 '88 올림픽 개최를 앞두고 의욕적으로 도시환경정비사업이 추진되었다. 이로 인해 1984년부터 88년까지 매년 10개 지구 이상에서 정비사업이 완료되었다.

1990년대 들어 도시환경정비사업은 다소 침체된 양상을 보였다. 1990년대 전반부에는 사업시행인가 건수가 한 해에 1-2건 있었을 뿐이며, 1990년대 후반에 들어 증가하다가 IMF 외환 위기로 인해 다시 감소하였다.

2000년대 들어서도 외환위기의 여파로 인해 경기 및 부동산 침체가 계속되었으나, 2005년 도시환경정비기본계획이 재정비되면서 높이 완화 및 용적률 인센티브 부여가 가능해짐으로써, 2007년 이후 사업시행인가건수가 10건에 이르는 등 다소 회복세를 보이고 있다.

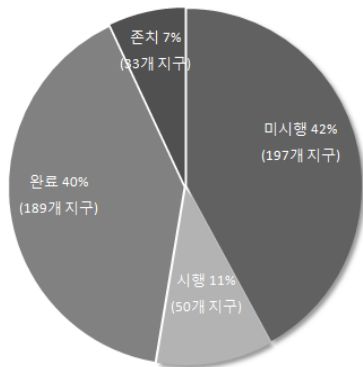


〈그림 2- 6〉 연도별 사업인가 및 완료지구 현황

## 2.2 도시환경정비사업 추진실적

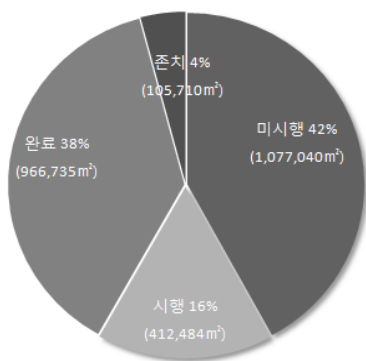
### 서울시 추진실적

2009년 12월말 현재 도시환경정비사업 지구수를 기준으로 사업추진 현황을 살펴보면, 총 52개 구역(특가구 포함)에 속해 있는 469개 지구 가운데 40%에 이르는 189개 지구에서만 사업이 완료되었다. 전체 지구의 11%에 이르는 50개 지구에서는 사업이 진행 중이며, 존치지구(33개)를 포함하여 49%에 이르는 230개 지구는 아직도 미시행인 상태로 남아 있다.



〈그림 2-7〉 서울시 사업추진현황(지구수 기준)

이를 시행면적 기준으로 보면, 약 46%의 물량이 미시행인 상태(존치지구 포함)로 남아 있는 실정이다. 도시환경정비구역으로 지정된 약 256만㎡(약 77만 평)의 면적 중에서 약 97만㎡(38%)의 사업이 완료되었고, 약 41만㎡(16%)가 진행 중이며, 전체의 46%에 이르는 약 118만㎡(존치지구 포함)가 넘는 물량이 아직 미시행 상태로 남아 있다.



〈그림 2-8〉 서울시 사업추진현황(시행면적 기준)

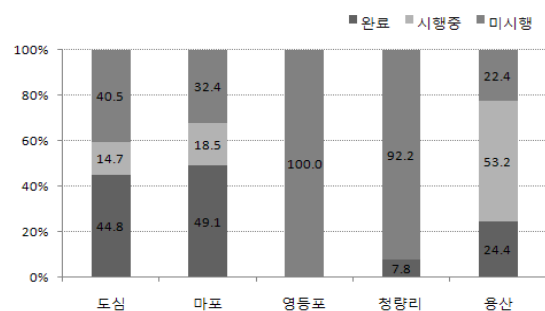
### 지역별 추진실적

지역별 사업추진 현황(면적비율 기준)을 보면, 도심부의 경우 45%가 미시행인 상태로 남아 있으며, 마포지역은 미시행율이 32%로서 도심부에 비해서는 다소 빠른 진척을 보이고 있다.

부도심지역은 도심부와 마포에 비해 정비구역으로 지정된 지가 오래되지 않았기 때문에, 사업추진실적이 아직 미미하다.

용산지역의 경우 완료지구는 1개에 불과하지만 상당수 지구에서 사업을 시행중(53%)에 있으며, 정비구역 전체가 뉴타운지구로 지정되어 있는 영등포지역은 사업시행 인가 및 완료지구가 전무한 실정이다. 또한, 상당한 면적이 균형발전촉진지구로 지정되어 있는 청량리지역의 경우에도 미시행율이 92%에 이르고 있다.

도심과 부도심 등 업무·상업공간에 대한 수요와 위계가 높은 고차 중심지에서도 도시환경정비사업 미시행지구가 산재해 있고, 원활하게 추진되기 어려운 상황이라는 점을 감안하면, 향후 도시환경정비구역을 신규 지정하거나 확대하는 것은 신중하게 검토되어야 할 것이다.



〈그림 2-9〉 서울시 지역별 사업추진현황(면적비율)

### 2.3 사업 완료지구의 물리적 특성분석

도시환경정비사업(도심재개발사업)의 물리적 특성은, 2008년 12월말 현재 도시환경정비구역으로 지정된 47개(특가구 포함)구역 467개 지구 중 사업이 완료된 187개 지구를 대상으로 분석하였다.

#### 정비구역의 규모

도시환경정비구역의 면적은 작게는 1만㎡(약 3,000평) 이하에서 부터 크게는 약 25만㎡(약 7만6천평)에 이르는 구역도 있다. 도심부의 광화문구역과 신문로구역은 5,000 ~ 10,000㎡ 정도의 소규모 정비구역에 속하고, 마포로1구역은 25만㎡가 넘는 대규모 정비구역에 해당된다.

서울시 도시환경정비구역의 평균 면적은 약 50,800㎡(약 1만5천평)이고, 대다수 정비구역이 40,000 ~ 100,000㎡에 이르는 등 일단의 블록을 대상으로 대규모로 지정되어 있다. 그러나 최근에 지정된 중학(8,175㎡), 순화(14,751㎡), 저동(14,070㎡), 쌍림구역(7,666㎡) 등은 구역 면적은 소규모화되는 경향을 보이고 있다.

도시환경정비구역은 평균 10~20개 내외의 사업지구로 분할되어 시행되지만, 마포로 1구역과 같은 대규모 구역은 50개 이상의 사업지구로 분할된 경우도 있다. 2000년 이후 정비구역으로 지정된 사직1, 중학, 쌍림구역 등은 소규모 지정되어 단일 구역 혹은 2개의 사업지구로 나뉘어 추진되고 있다.

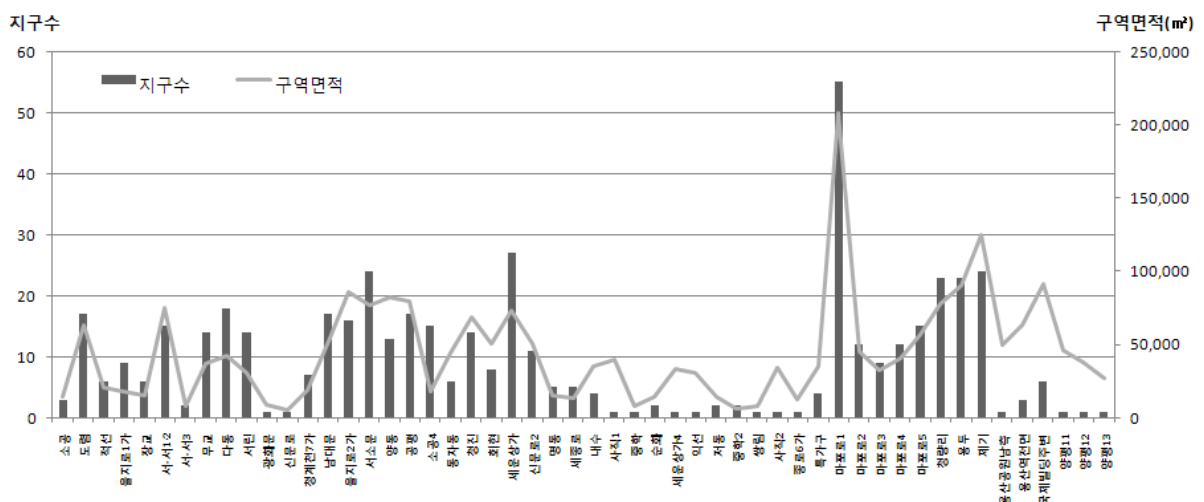
#### 사업지구의 규모

정비사업이 완료된 지구의 평균 시행면적은 약 5천㎡(약 1,500평)이며, 대부분 4~5천㎡ 내외의 규모를 보이고 있다.

지구별 사업시행면적에서 도로, 공원, 주차장 등 공공용지를 제외한 평균 대지면적은 약 4천㎡(약 1,200평)이다. 1990년 이전에 시행된 사업지구의 대지규모가 상대적으로 크게 나타나고 있는데, 대지규모가 가장 큰 지구는 용산공원 남측구역 1지구로 약 35,000㎡(약 11,000평) 정도이고, 대지규모가 가장 작은 지구는 서린구역 3지구로서, 약 900㎡(약 270평) 정도이다.

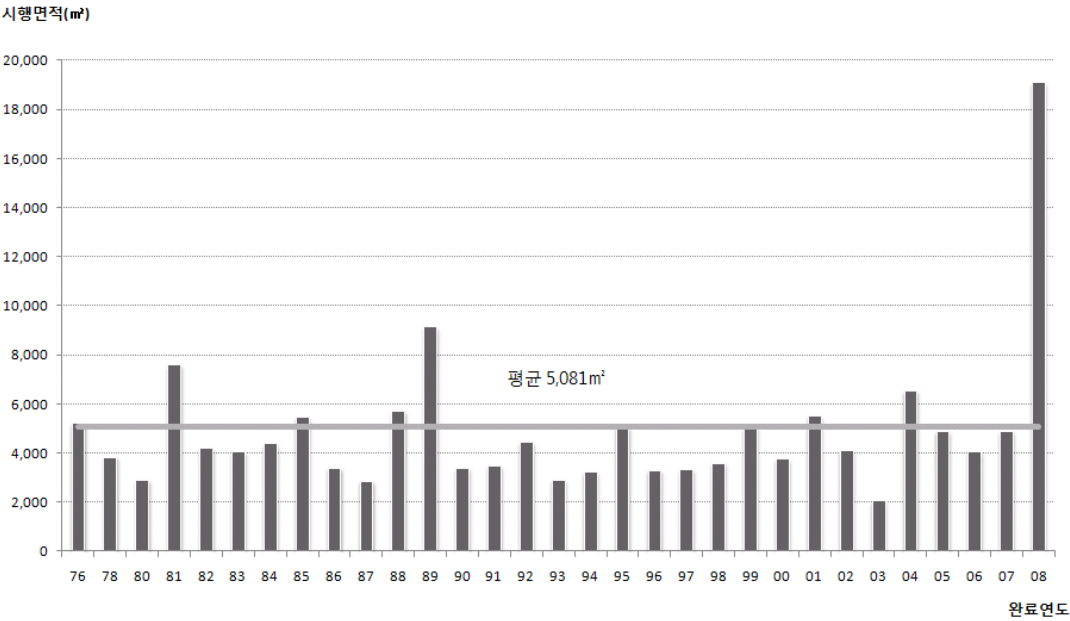
#### 건축물의 규모 및 층수

도시환경정비사업은 1개 사업지구에 1개 건축물이 들어서는 것이 일반적이다. 도시환경정비사업을 통해 건립된 건축물의 평균 건축면적(1층 바닥면적)은 약 1,800㎡(약 550평) 정도로서, 대부분 1,000~2,000㎡의 면적을 보이고 있다.

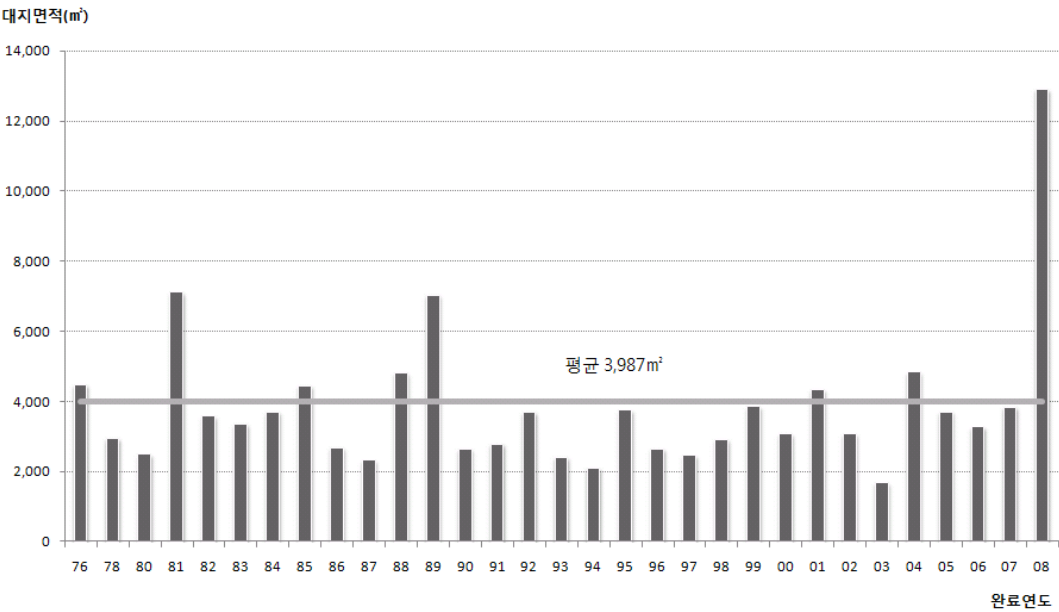


〈그림 2-10〉 구역별 지구수 및 시행면적





〈그림 2-11〉 완료지구 평균 시행면적



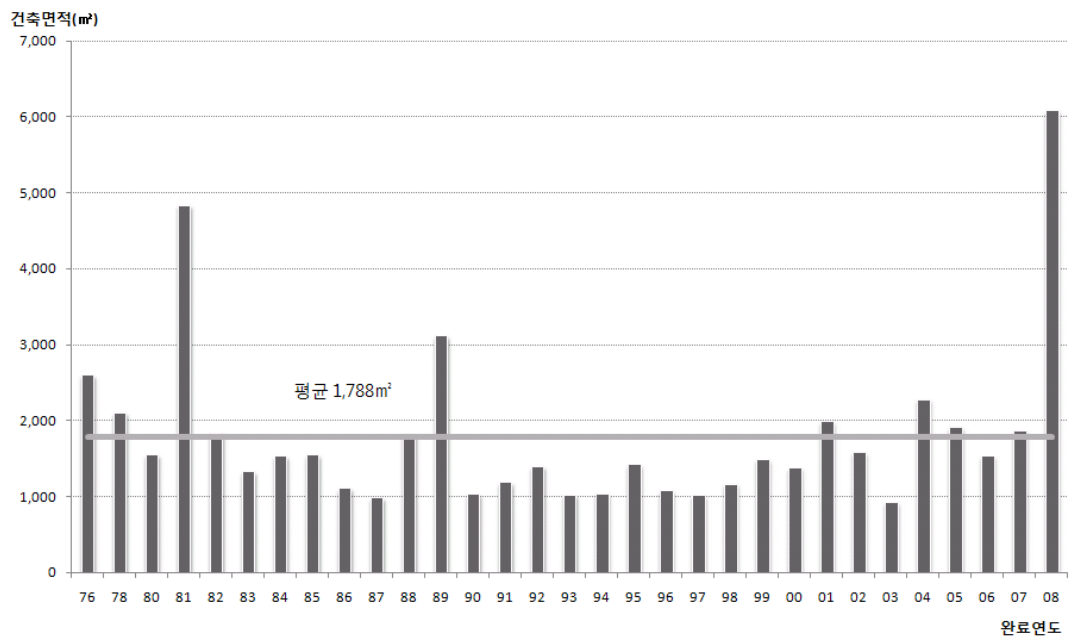
〈그림 2-12〉 완료지구 평균 대지면적

도시환경정비사업으로 완료된 지구의 건축물들은 평균 17층 정도의 높이를 보이고 있다. 1970년대 말과 80년대 초에는 평균 층수가 10층에 못 미치는 경우도 있지만, 대체로 15층 이상으로 건축되었다.

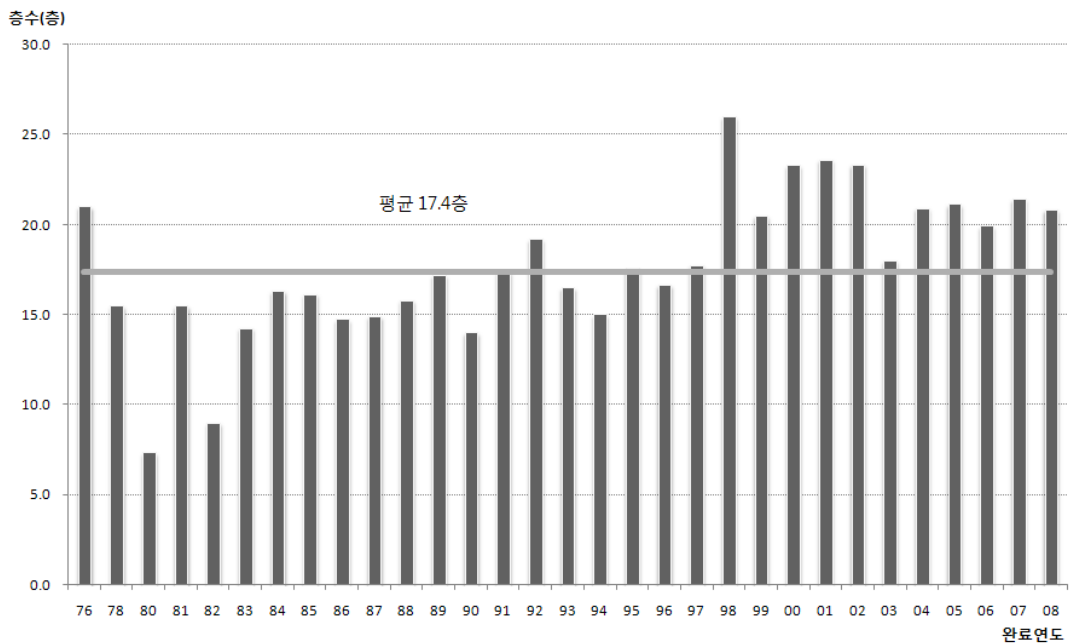
1991년 이후 완료된 사업지구의 경우에는 평균층수 15층을 상회하는 경우가 상대적으로 많아졌으며, 1998년 이후에는 완료지구의 평균 층수가 20층을 넘어 고층화되는 경향을 보이고 있다.

도시환경정비사업을 통해 건립된 건축물의 평균 건축 연면적은 약 39,000㎡(약 12,000평)에 이르고 있다. 1981년과 같이 완료지구 건축물의 평균 건축 연면적이 약 84,000㎡(약 25만평)에 이른 적도 있지만, 1980년에는 평균 연면적이 약 15,000㎡ 정도로 소규모인 경우도 있었다.

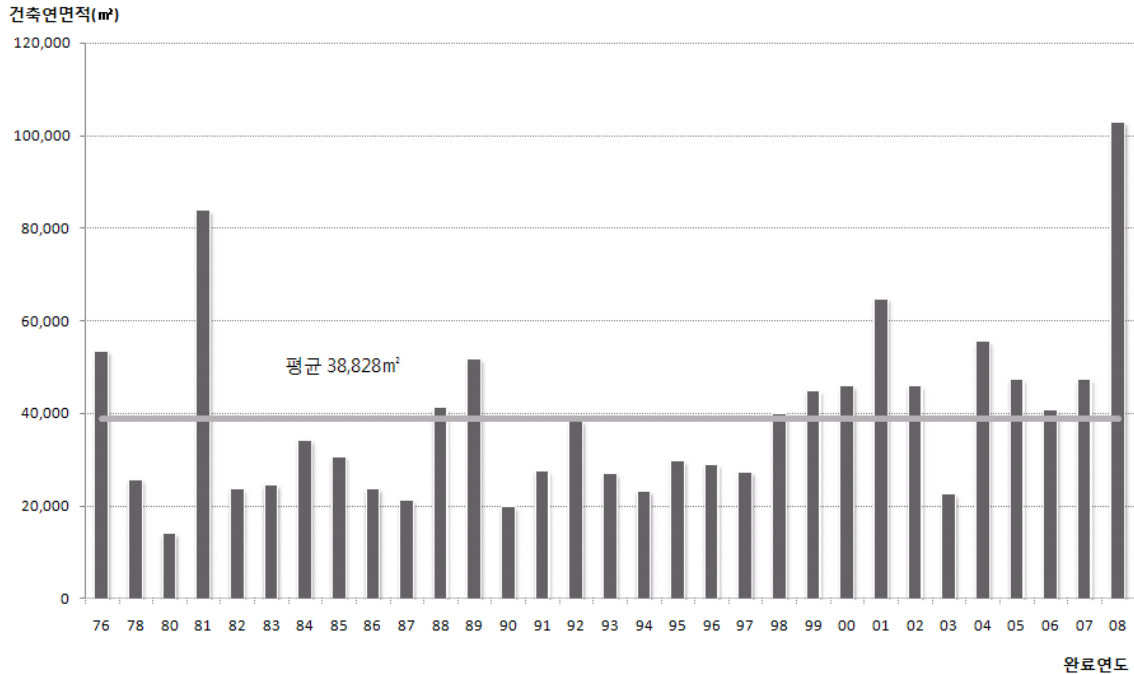
1998년 이전에 완료된 사업지구의 평균 건축연면적은 대부분 20,000~40,000㎡인데 반해, 1998년 이후 완료지구의 평균 건축연면적은 약 48,000㎡(약 15,000평)로, 대형화되는 경향을 보이고 있다.



〈그림 2-13〉 완료지구 평균 건축면적



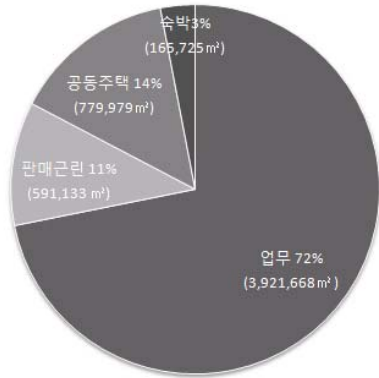
〈그림 2-14〉 완료지구 평균 층수



〈그림 2-15〉 완료지구 평균 건축연면적

건축물의 용도

서울에서 도시환경정비사업을 통해 완료된 건축물의 총 연면적은 약 726만㎡(약 220만평)에 이른다. 이들 건축물의 용도 구성을 보면, 약 72%(392만㎡)에 이르는 면적이 업무시설로 건축되었으며, 공동주택 14%, 판매근린 11%, 숙박시설 3% 순으로, 업무시설 위주로 정비사업이 이루어졌음을 알 수 있다.



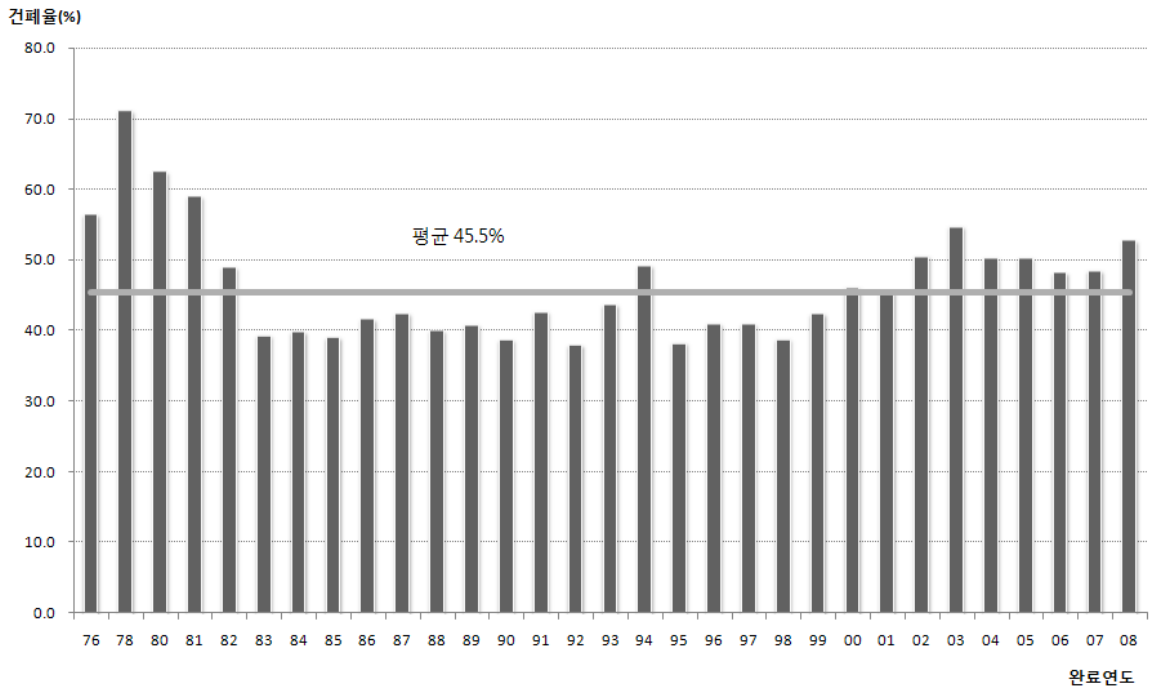
〈그림 2-16〉 완료 건축물의 용도별 구성비

개발밀도

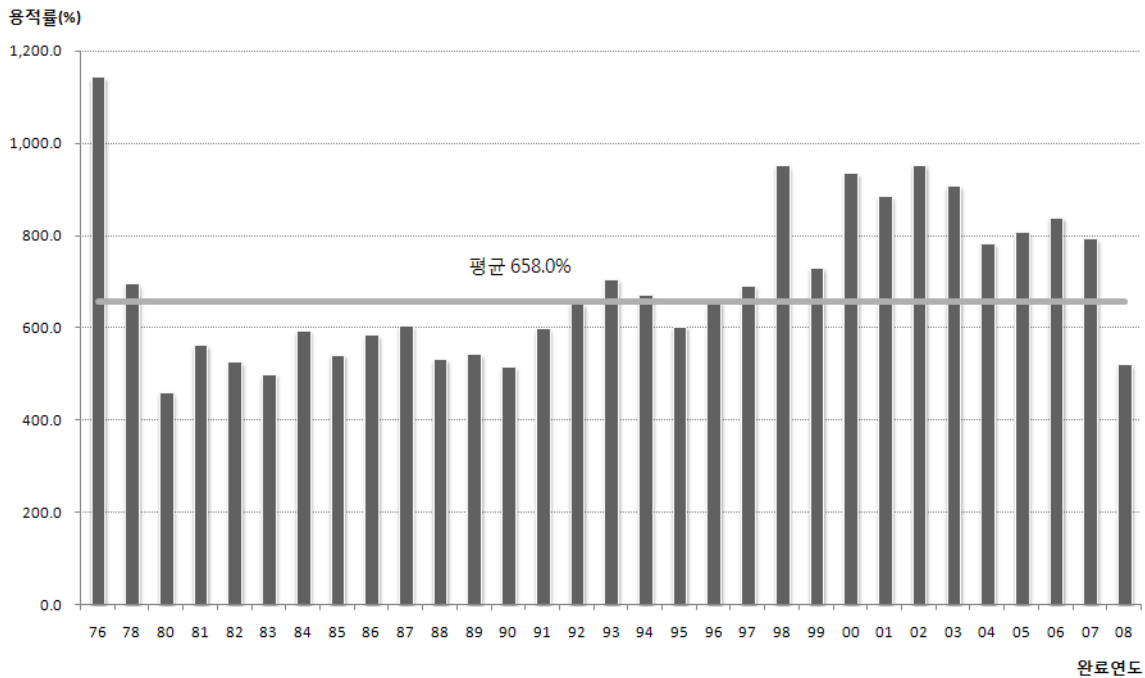
도시환경정비사업 완료지구의 평균 건폐율은 약 45%이다. 1970년대 후반과 80년도 초에는 50%를 넘어 70%에 이르기도 했으나, 이후 건폐율 규정이 강화되어 1980년대 이후에는 대부분 50% 이하의 건폐율로 도시환경정비사업이 시행되었다.

한편, 도시환경정비사업 완료지구의 평균 용적률은 660%정도이다. 1976년 삼성본관, 세종로 특가구(현대빌딩) 등이 용적률 1,000%를 상회한 적도 있었지만, 1980년대 들어서는 연도별 평균 용적률이 600% 이하로 유지되었다.

1990년대에 들어서면서 연도별 평균 용적률은 600%를 상회하였으며, 90년대 후반에는 900%를 상회하는 등 고밀화하는 경향을 보이고 있다. 그러나 2000년 서울시 도시계획조례 제정 시 상업지역의 법정 용적률이 200%씩 하향 조정됨에 따라 2000년 이후 평균 용적률은 800% 수준으로 90년대 후반에 비해 다소 낮아졌다.



〈그림 2-17〉 완료지구 평균 건폐율



〈그림 2-18〉 완료지구 평균 용적률

### 완료지구의 사업 소요기간

서울시 도시환경정비사업 완료지구의 평균 사업기간은 15.4년인 것으로 나타났다. 구역지정~인가까지 평균 9.9년, 시행인가~완료까지 평균 5.5년이 소요되어, 구역 지정에서 사업시행 인가까지 약 10년 정도의 기간이 소요되는 것으로 나타났다.

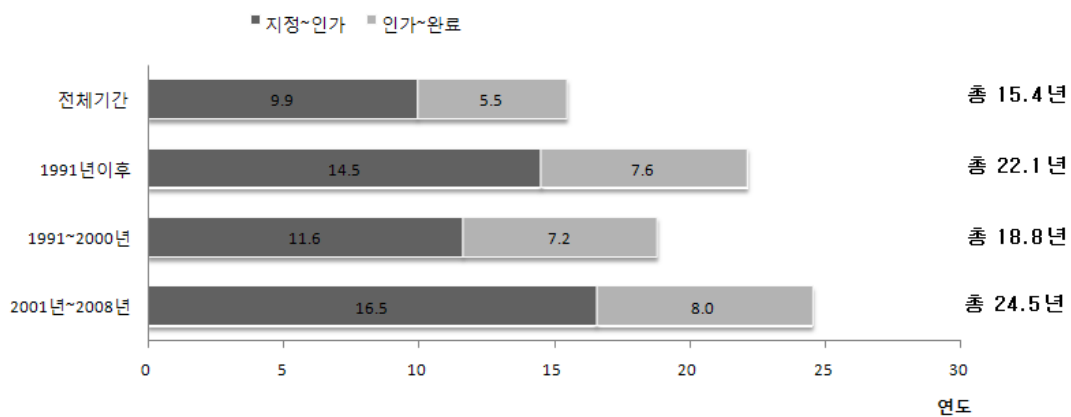
한편, 1991년 이후 완료된 지구의 평균 사업기간은 약 22년으로, 구역지정~시행인가 14.5년, 시행인가~완료까지 7.6년이 소요되는 것으로 분석되었다. 더욱이 2001년 이후에 완료된 지구의 사업기간은 평균 25년으로 나타나, 향후 정비구역의 신규 지정은 사업시행이 가시화 된 곳을 대상으로 지정하여 장기간 미시행되지 않도록 하는 것이 필요하다고 판단된다.

### 시행인가 소요기간

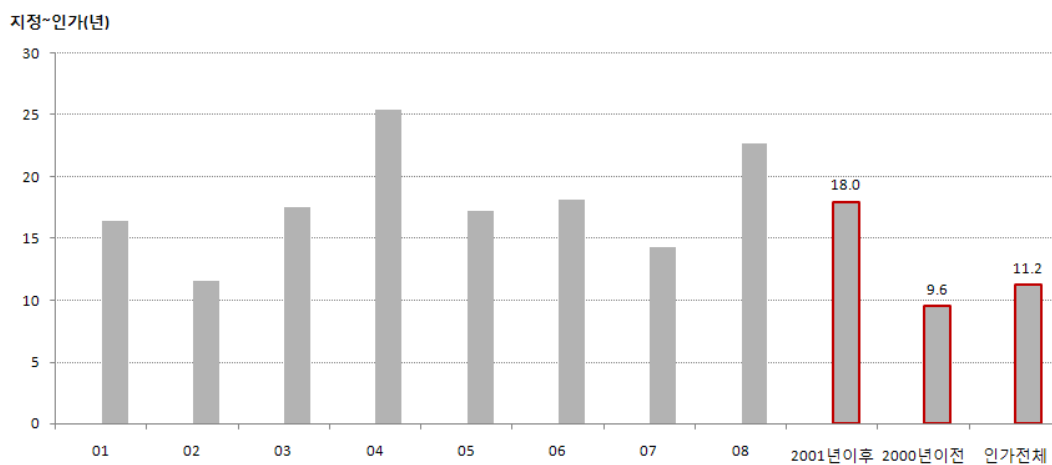
2001년 이후에 사업시행이 인가된 지구의 평균 시행인가 기간은 약 18년으로, 2000년 이전에 인가된 지구의 평균 시행인가 기간(9.6년)에 비해 약 2배가 더 소요되는 것으로 나타났다.

### 다수의 장기 미시행지구 상존

전체 230개 미시행지구 중에서 구역 지정일로부터 20년 이상 경과한 미시행지구는 147개로 64%를 차지하고 있으며, 1970년대에 정비구역으로 지정되어 30년 이상 경과한 미시행지구가 50%(116개 지구)에 이르는 등 20~30년 이상 장기 미시행지구들이 상당수를 차지하고 있다.



〈그림 2-19〉 완료지구 사업기간



〈그림 2-20〉 2001년 이후 서울시 시행인가지구의 평균 사업기간

## 2.4 종합

### 다수의 장기 미시행지구 상존

2009년 12월말 현재 도시환경정비구역으로 지정된 총 52개 구역 256만㎡(약 77만평)내 469개 지구 가운데 40%에 이르는 189개 지구 약 97만㎡(약 29만평)만이 사업이 완료되었다.

그러나 전체 지구의 49%에 이르는 230개 지구(33개 존치지구 포함) 약 118만㎡(약 35만평)은 아직 미시행 상태로 남아 있으며, 이 가운데 20년 이상 경과한 장기 미시행지구가 약 64%를 차지하고 있다.

### 2000년 이후 지정된 구역의 소규모화 추세

도시환경정비구역의 평균 구역면적은 약 50,800㎡로 대부분의 정비구역들이 40,000~100,000㎡의 대규모 면적 분포를 보이고 있다.

한편, 최근에 정비구역으로 지정된 중학(8,175㎡), 순화(14,751㎡), 저동(14,070㎡), 쌍림구역(7,666㎡) 등은 소규모로 지정되어, 1개의 정비구역이 1~2개의 사업지구로 추진되는 경향을 보이고 있다.

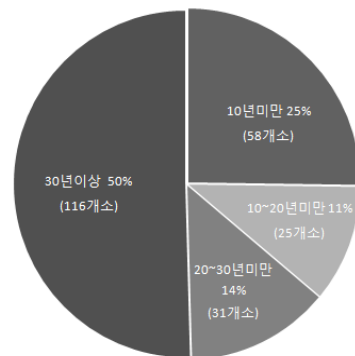
### 최근 완료건축물의 고층·고밀화 추세

도시환경정비사업 완료지구 건축물의 평균 용적률은 660%로서, 특히 1990년대 후반에는 평균 800% 이상의 용적률을 보이면서 점차 고밀화되는 경향을 보이고 있다. 완료 건축물의 층수 역시 90년대 후반 이후에는 평균 층수가 20층을 넘어 고층화 되는 경향을 보이고 있다.

완료건축물의 평균 건폐율은 1970년대 말과 80년대 초에는 50%를 넘어 70%에 이르기도 했으나, 이후 건폐율 규정이 강화되면서 80년대에 들어서는 대부분 50% 이하의 사업이 진행되어 평균 45%로 나타났다.

### 사업시행기간의 장기화

2001년 이후 완료된 사업지구의 총사업기간은 평균 25년인 것으로 나타났다. 특히 2001년 이후 사업시행 인가된 지구의 평균 시행인가 기간은 18년으로, 구역지정에서 시행인가까지 장기간 소요되는 것으로 나타났다.



〈그림 2-21〉 기간별 미시행지구 현황(지구수 기준)

도시환경정비구역으로 지정되면 해당 구역 내에서는 건축물의 신축·증축·수선 등의 건축투자가 사실상 봉쇄되어 물리적 환경의 노후화가 오히려 가속화되는 경향이 나타나고 있다.

도심과 부도심 등 업무·상업공간의 수요와 위계가 높은 고차중심지에서도 도시환경정비사업이 원활하게 추진되지 못하고 있음을 감안할 때, 향후 정비구역의 지정은 사업시행이 가시화 된 곳에 한정하여 신중하게 지정하는 것이 필요하다고 판단된다.

## 제3절 2005년 기본계획의 평가 및 개선과제

### 3.1 도시환경정비사업의 성과

지금까지 서울의 도시환경정비정책은 도심기능의 현대화를 목표로, 노후한 기존의 도시구조와 건축물을 철거재개발방식으로 재정비하여 새로운 환경으로 대체하는 것이었다.

이러한 도시환경정비사업을 통해 서울 도심부의 면모를 현대적으로 탈바꿈시키면서 도로, 공원 등 기반시설을 확충하고, 현대적 오피스 건물을 공급하는 등 새로운 도심공간 수요에 부응하였다.

1973년 이래 지금까지 서울에서는 도시환경정비사업을 통해 총 189동의 현대적 건축물이 신축되었으며, 연면적으로는 약 748만㎡(약 226만평)에 이르는 공간이 공급되었다.

도시환경정비사업이 집중적으로 시행된 도심부에서는 127개동, 건물연면적으로는 약 531만㎡(약 160만평)에 이르는 건축물이 신축되었다.

마포지역에서는 57개동에 연면적 176만㎡(약 53만평), 청량리지역에서는 4개동에 연면적 14만㎡(약 4만평), 그리고 용산지역에서 1개동에 연면적 27만㎡(약 8만평)의 신규 건축물이 공급되었다.

이들은 주로 업무 및 상업기능을 수행하는 현대적인 대형 건축물로서, 기존에 있었던 영세한 건축물의 방재 및 위생상 취약점을 제거하면서 도심부의 면모를 현대적으로 변모시키는데 기여했다고 할 수 있다.

〈표 2-5〉 서울시 도시환경정비사업의 성과

구분	정비계획 지구수 (건물동수)	완료 건축물 현황		
		완료건축물	건축연면적	
도심	289개	127개동	5,311,941㎡	1,606,862평
마포	98개	57개동	1,760,984㎡	532,697평
청량리	70개	4개동	139,301㎡	42,138평
용산	9개	1개동	272,512㎡	84,552평
계	466개	189개동	7,484,738㎡	2,264,133평

\* 주: 1) 건축물 계획은 사업지구당 하나의 건물(동)으로 계산하였음.

2) 서울시 사업지구는 총 469개소이나, 영등포 준공업지역(양평 11,12,13구역)은 현재 완료지구가 없어 항목에서 제외하였음.

자료 : 서울시 균형발전본부, 도시환경정비사업 현황 (2009.12월말 기준)

### 3.2 2005년 도시환경정비기본계획의 평가

#### 미시행지구 정비사업 촉진

##### 추진시책

2005년 수립된 도시환경정비기본계획에서는 미시행지구의 정비사업을 촉진하기 위한 정책을 추진하였다. 건물높이와 용적률 등 건축 규제를 부분적으로 완화해서 도심부에 남아 있는 장기 미시행지구의 정비를 촉진하고자 한 것이었다.

이를 위해 도시환경정비구역 내 건물높이에 대해 사전 제한을 배제하는 대신, 도시환경정비기본계획에서 정한 높이를 기준으로 가로구역별 높이를 적용하였다.

또한, 도시환경정비사업은 해당 지구(구역) 내 토지를 규합하고 공공용지를 부담하면서 사업성을 확보해야 하므로, 건축물의 기준높이를 도심부 발전계획(2004)에서 정한 기본 높이에 20m를 추가하여 설정하도록 완화하였다.

다음으로, 사대문안 도심부 일반상업지역에서 도시환경정비구역의 기준 용적률을 600%로 설정하고, 공익기여 요소에 따라 200% 인센티브를 추가하여 800%범위내에서 용적률을 정하도록 하였다. 또한 공공시설 부지 제공 등에 따른 인센티브를 추가하되, 최대 1,000%를 넘지 않도록 하였다.

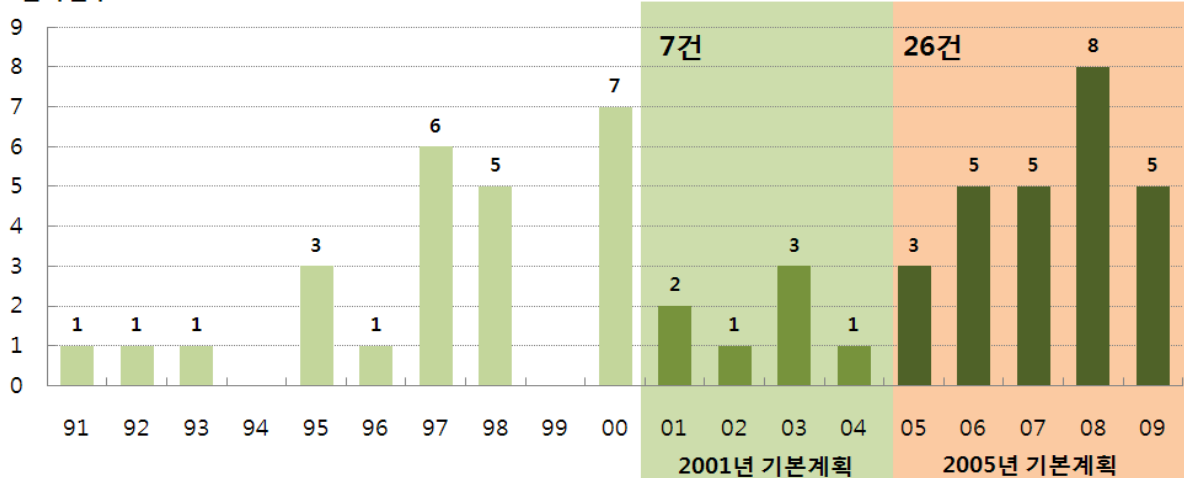
##### 성과 및 개선과제

미시행지구의 정비사업을 촉진하기 위한 규제 완화와 청계천 복원 등으로 인해 도심부 내 도시환경정비사업은 2005년 기본계획이 수립되고 난 이후 5년간(2005~2009년) 매년 3~8건씩 총 26건의 사업이 인가되었다.

종전 2001년 도심재개발 기본계획이 수립된 이후 4년간(2001~2004년) 이루어진 총 7건의 사업시행인가 건수와 비교하면, 2005년 기본계획은 도심부 내 도시환경정비사업의 시행을 촉진하는데 일정 정도 기여했다고 볼 수 있다.

그러나 도심부 내 미시행지구의 사업 촉진과 공익성 있는 개발을 유도하기 위해 완화했던 건물높이 및 용적률 인센티브는 그 양과 항목들이 일반 건축에 비해 과도한 혜택이라는 우려를 낳고 있다. 따라서 도심부 도시환경정비사업에서의 높이 추가 및 용적률 인센티브에 대한 요건 등을 재검토할 필요가 있다.

인가건수



〈그림 2-22〉 도심부 도시환경정비사업 연도별 사업시행인가건수(1991~2009년)



## 지역특성을 고려한 정비사업 추진

### 추진시책

청계천 복원에 따른 도심부 발전계획(2004)에서는 도심부를 특성보존지구, 재개발지구, 자율갱신지구, 종합정비지구 등으로 구분하고, 지역별 특성에 따라 관리하도록 한 바 있다.

이에 따라 2005년 도시환경정비기본계획에서는 인사동, 정동, 관철동, 북창동, 광장시장 등 도심부 내 역사성과 독특한 매력을 보유한 지역에 대해서는 ‘정비에정구역’의 지정을 배제하였다.

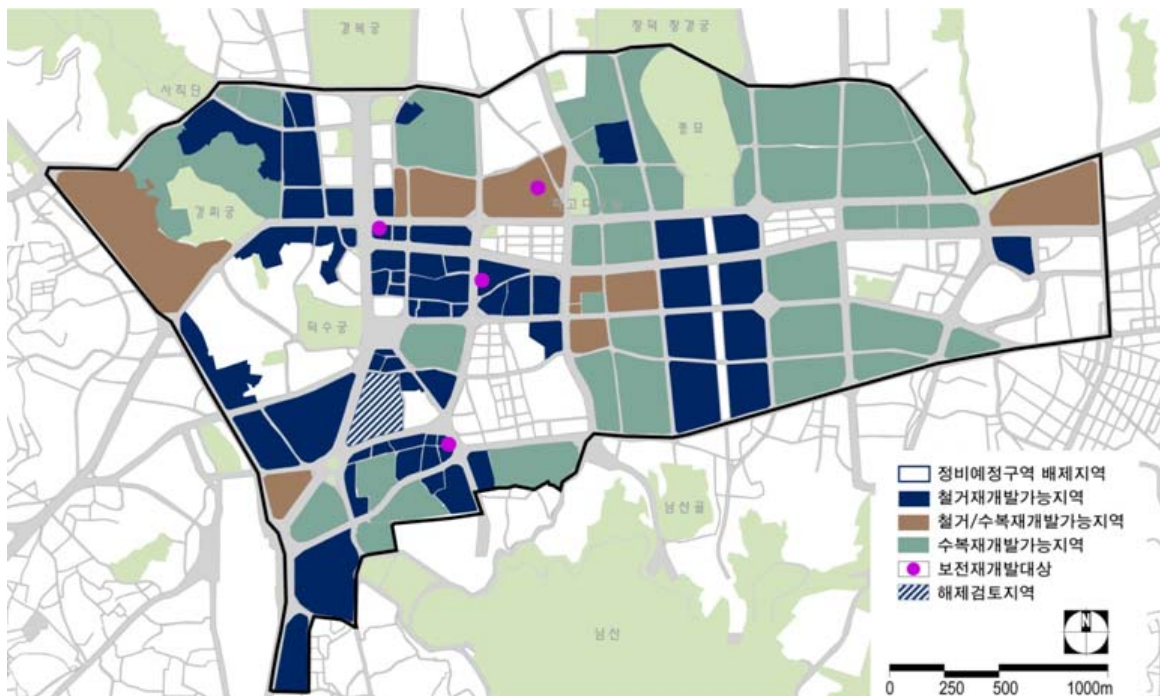
또한, 자율갱신지구<sup>4)</sup>로 지정된 지역 중에서 개별적인 건물 갱신이 곤란할 경우, 공공 지원에 의한 수복형 정비 가능성을 부여하여 수복재개발 가능지역을 광범위하게 설정하였다.

### 성과 및 개선과제

도심부에 수복재개발 가능지역을 광범위하게 설정하였음에도 불구하고, 수복형 정비를 위한 제도화는 아직 이루어지지 못하였으며, 수복형 정비를 시도하던 청진구역도 다시 철거재개발방식으로 사업이 시행되는 등 수복형 정비의 성과는 나타나고 있지 않다.

기정 기본계획에서는 지구단위계획 수립시 수복형 정비지역을 철거방식으로 전환할 수 있도록 함으로써<sup>5)</sup>, 일부 지역에서 철거방식으로의 정비수법 전환을 요구하는 사례가 나타나고 있다.

따라서 수복형 정비수법의 사업모델 및 제도화방안을 마련하는 것이 급선무이고, 수복에서 철거로 정비수법을 전환해 주는 것에 대해서는 재검토가 필요하다.



〈그림 2-23〉 2005년 도시환경정비기본계획상 도심부 정비에정구역 및 정비수법

4) 개별적인 건축물의 갱신을 통해 지역정비를 도모하는 지역으로서, 도심부 내 중소규모 서비스 기능과 주거기능을 수용하는 지역을 대상으로 함.

5) 2005년 기본계획에서는 ① 주변 개발여건의 변화, ② 기존 기능의 집단이전 혹은 ③ 현저한 쇠퇴경향이 나타날 때에 한해, 지구단위계획적 검토와 심의를 거쳐 수복에서 철거로 정비수법을 전환할 수 있도록 하였음.

## 공공의 역할 및 지원 강화

### 추진시책

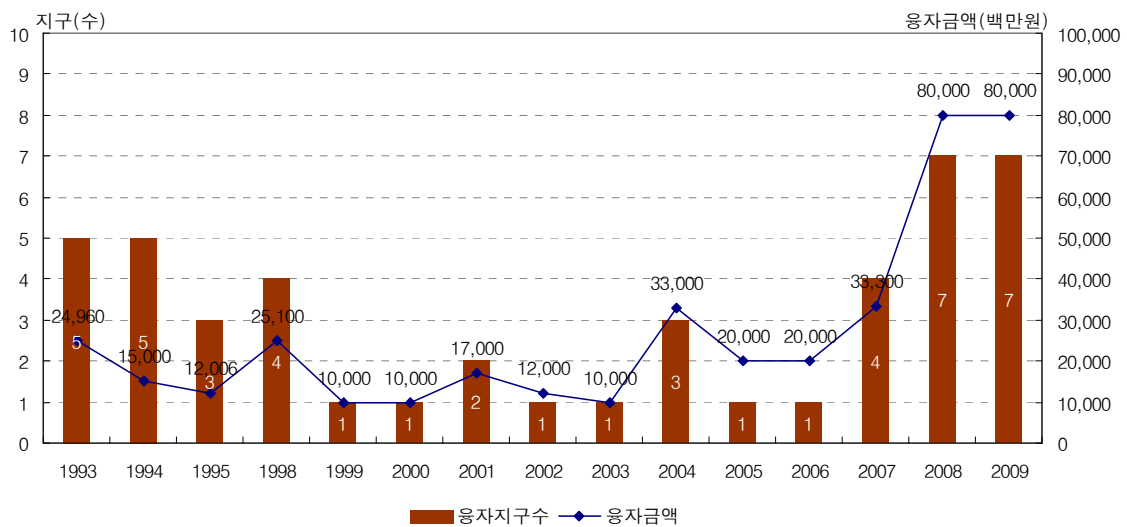
2005년 도시환경정비기본계획에서는 도심 고유의 특성을 유지·보전하면서 정비사업의 공익성을 제고하기 위해 공공 재원인 ‘도시환경정비기금’을 활용하여 정비기반시설 확보를 적극 지원하도록 제안하였다.

그러나 현행 도시환경정비사업에서 정비기금의 지원은 건축비를 일부 융자해주는 방식으로 이루어지고 있다. 1993년 5개소에 250억원을 융자한 이후, 2009년까지 연평균 270억원이 융자되었으며, 개별 사업지구별로는 약 87억원을 융자해 왔다.

### 성과 및 개선과제

현행 도시환경정비사업에서의 공공 지원은 정비기금을 통해 건축비를 융자해 주는 것에 그치고 있으므로, 정비기반시설의 선투자-후회수, 수복형 정비수법 등에 대한 공공 지원을 확대할 필요가 있다.

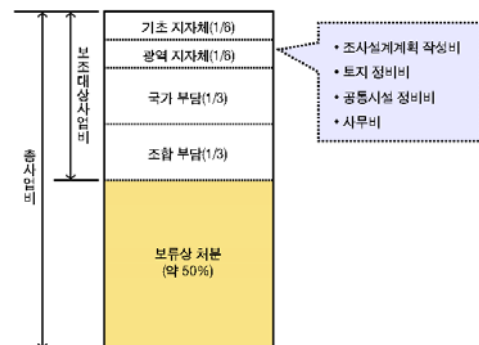
※ 일본의 경우에는 시가지재개발사업을 시행할 경우 전체 사업비의 50%를 국가, 지자체, 조합이 각각 1/3씩 부담하여 지원하고 있으며, 지원대상이 되는 사업비에는 조사설계계획 수립비, 토지 정비비, 공동시설 정비비, 사무비 등이다.



〈그림 2-24〉 도시환경정비기금 융자현황

#### 일본 시가지재개발사업에서의 공공 지원 현황

- 재개발 사업비는 재개발구역내 토지·건물 등을 소유하고 있는 권리자들이 갖게 되는 건물 공간(권리면적)에 여분의 공간(보류면적, 保留床)을 추가 건설하여 매각하는 보류상 처분금이 50%를 차지하고, 나머지 50%는 국가, 지자체(기초지자체 1/6, 광역지자체 1/6 부담), 조합이 각각 1/3씩 부담함.
- 보조대상이 되는 사업비는 조사설계·계획 작성비, 토지 정비비, 공동시설 정비비, 사무비 등임.



## 뉴타운·균촉지구에 도시환경정비사업 확대 적용

### 추진시책

2005년 기본계획에서는 ‘강남북 균형발전 정책’의 일환으로 도입된 ‘뉴타운지구’ 및 ‘균형발전촉진지구’에 대해, 도시공간구조를 다핵화하고 지역주민들의 생활편의를 제고하기 위해 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 하였다.

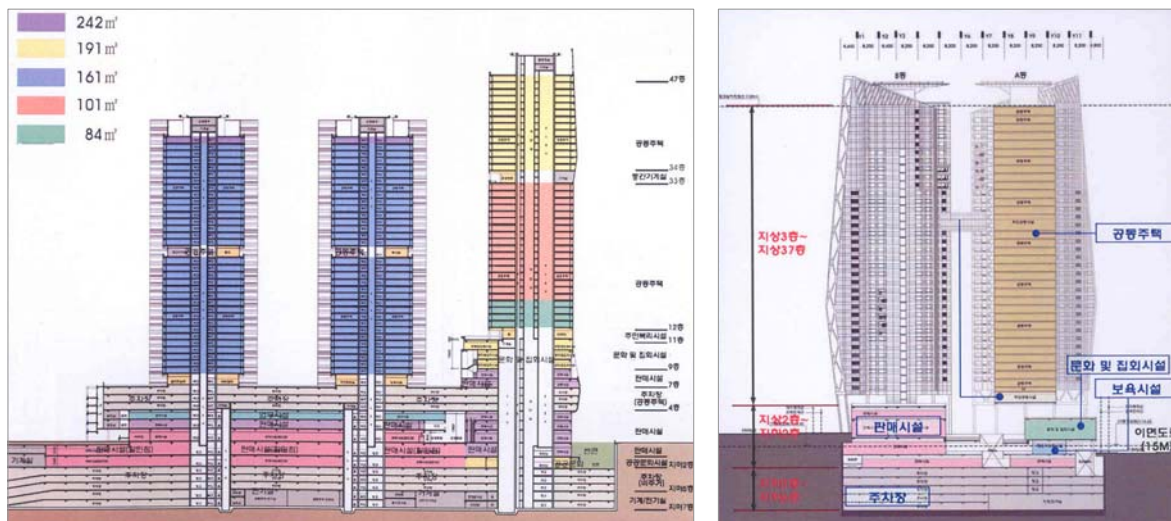
이에 따라 서울시 도시기본계획상 도심, 부도심, 지역중심, 지구중심 등 중심지체계상에 포함되어 있는 뉴타운 및 균형발전촉진지구에서는 관련부서 협의 및 도시계획위원회 심의를 거쳐 도시환경정비사업 적용이 가능하게 되었다.

### 성과 및 개선과제

2008년 11월 현재, 뉴타운지구에 38개, 균형발전촉진지구에 12개 등 뉴타운과 균촉지구 내에는 총 50개의 도시환경정비구역이 지정되어 있다.

그러나 현재까지 진행된 균촉지구의 개발계획과 양상을 보면, 해당 지역의 장기적인 발전 모습과 미래상이 모호한 상태에서, 과도한 주상복합 위주로 계획되거나 개발이 진행되고 있는 경우가 대부분이다.

당초 균형발전촉진지구 사업은 해당 지역의 고용 및 기반시설 확충을 통해 중심기능을 강화하여 상대적으로 낙후된 지역에 생활거점을 육성하기 위한 것이다. 그럼에도 불구하고, 실제 개발계획에서는 중대형 평형의 주거복합 위주로 계획되거나 개발이 이루어져 균형발전촉진사업의 취지나 도시환경정비사업의 목적에 맞지 않다는 평가가 제기되고 있다.



〈그림 2-25〉 상봉 재촉지구 8구역(좌) 및 합정 균촉지구 3구역(우)



## 제3장 도시환경정비정책의 새로운 방향

### 제1절 정비사업의 새로운 방향 모색

#### 생활권별 중심지 육성을 위한 정비수단 필요

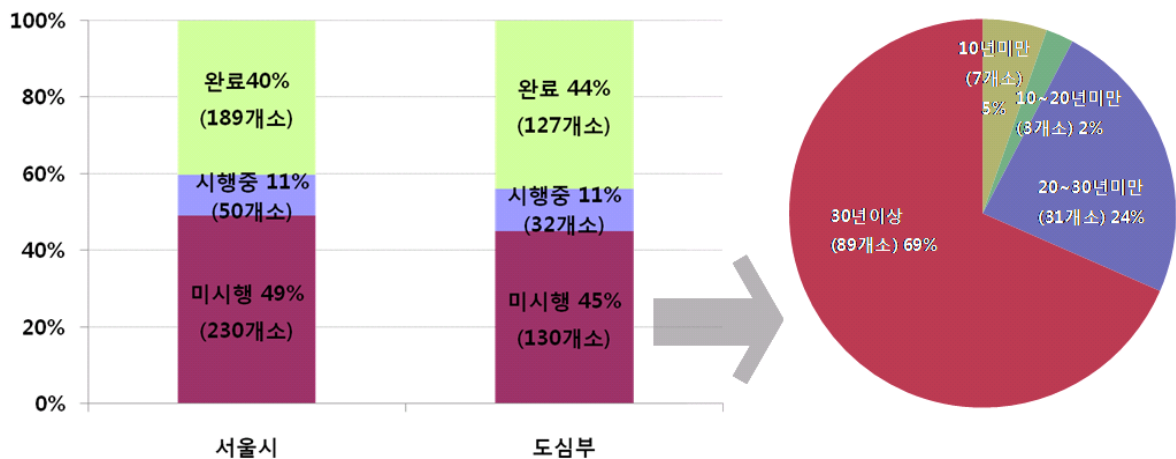
2009년 개통한 지하철 9호선을 포함하여 서울시내 지하철 노선이 확대되고 중심지체계가 다원화됨에 따라, 도심·부도심 이외에 지역중심에서도 생활권별 중심지를 육성하기 위해서는 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 정비예정구역을 확대할 필요가 있다.

또한, 도시 및 주거환경정비법이 개정되면서(2009년 8월 시행), ‘대중교통 이용이 용이한 역세권 등 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역’이 도시환경정비계획 수립대상구역에 포함됨에 따라, 서울에서는 도시환경정비사업을 통해 역세권지역에 시프트 등 주택 공급이 가능하게 되었다.

#### 장기 미시행지구의 사업촉진 및 완료 지원

서울시에는 도시환경정비구역으로 지정된 469개 사업지구 중 50%인 230개 지구가 아직도 미시행인 상태로 남아 있으며, 특히 도심부에는 130개 미시행지구 중 93%인 120개 지구가 구역 지정후 20년 이상 경과한 장기 미시행지구이다.

이러한 장기 미시행지구의 정비사업을 촉진하기 위해서는 다양한 지원책을 마련하는 것이 필요하다. 예컨대, 시지정 문화재와 존치지구가 부담해야 하는 정비기반시설을 공공이 우선 설치해 주거나, 필요시 정비수법을 수복형으로 전환하거나, 정비기반시설계획을 현실에 맞게 조정하는 등 미시행지구의 사업 완료(촉진)를 위한 다양한 지원책을 마련할 필요가 있다.



〈그림 3-1〉 서울시 및 도심부 미시행지구 현황





## 제2절 새로운 정책목표와 방향

### 2.1 정책목표

#### 정책목표 1: 역사문화적 특성 보존과 활력 제고를 위한 도심재생 추진

사대문안 도심부는 고유한 지형을 따라 형성된 물길과 자연발생적인 골목길 등 옛 도시조직을 간직하고 있는 지역으로, 역사문화적 특성 보존과 도심활력 제고를 위한 개발이 조화를 이루어야 할 지역이다.

최근에는 도심부의 역사성을 보존하기 위해 종묘 주변과 종로 북측 지역을 유네스코 세계문화유산 필요하다는 논의가 제기되고 있고, 북촌 뿐만 아니라 서촌의 한옥밀집지, 피맛길·순라길 등 옛 도시조직을 유지·보존하려는 방안이 모색되고 있다.

금번 기본계획에서는 이러한 정책여건과 의지를 반영하여, “도심부의 역사문화적 특성을 보존하면서 경제적 활력을 제고하는 도심재생 추진”을 첫번째 정책목표로 설정하였다.

이러한 정책목표를 달성하기 위해 종로의 태화관로 북측과 퇴계로 남측지역은 역사문화적 특성과 도심경관의 유지·보존을 위해 도시환경정비에정구역에서 배제하고, 전면철거 일변도의 정비사업에 대한 대안으로 지역특성과 여건을 고려한 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업을 도입하여 추진하도록 한다.

#### 정책목표 2: 지역중심의 전략적 육성을 통한 공간구조 다핵화에 기여

도시환경정비사업은 도심·부도심 등 중심지 내에 기반시설을 정비하고, 업무·상업기능을 확충하는 사업수단으로, 지금까지 서울에서는 도심, 마포 및 부도심, 그리고 일부 뉴타운과 균형발전촉진지구에만 적용되고 있다.

한편, 최근 서울시는 역세권에 시프트주택 공급을 추진하고 있으며, 중앙정부는 역세권 고밀복합화 등의 방안을 마련하면서 관련법을 개정하는 등 도시환경정비사업의 적용범위가 주요 역세권까지 확대되고 있다.

이러한 여건변화를 반영하여 금번 기본계획에서는 두 번째 정책목표를 “지역중심의 전략적 육성을 통한 공간구조 다핵화에 기여”로 설정하였다.

그동안 도심, 마포 및 부도심지역에만 적용되던 도시환경정비사업 대상지역을 생활권별 중심지의 전략적 육성을 위해 지역중심급 중심지까지 확대·적용함으로써 서울의 공간구조를 다핵화하는데 기여할 필요가 있다.

## 2.2 정책방향

### 1. 정비예정구역의 점진적 확대 및 검토기준 마련

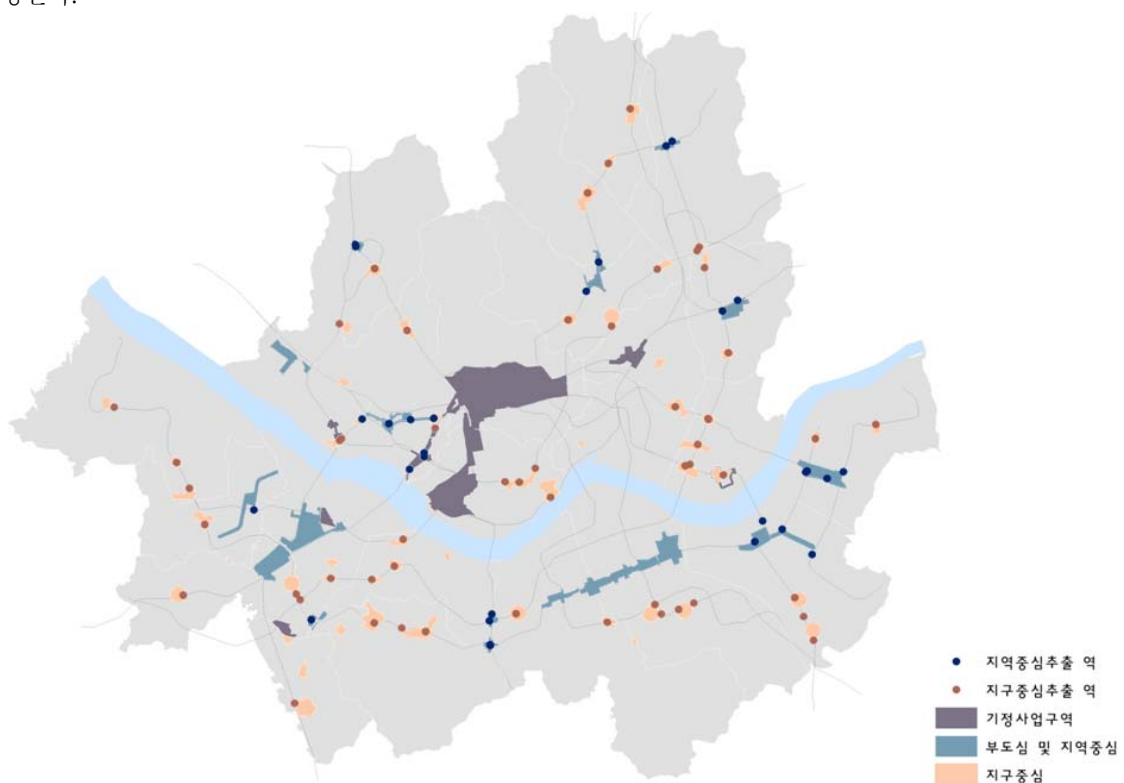
현행 도시환경정비사업은 도심, 마포, 부도심(청량리, 영등포, 용산) 그리고 일부 뉴타운과 균형발전촉진지구에만 적용할 수 있도록 되어 있다. 그러나 서울의 다핵화된 공간구조를 반영하고, 생활권별 중심지를 육성하기 위해서는 지역중심급 중심지에도 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 정비예정구역 확대할 필요가 있다.

도심·부도심지역 이외에 새롭게 확대되는 도시환경정비예정구역은 기존에 남아있는 미시행 사업지구의 물량과 향후 사회경제적 여건변화를 감안하여 단계적으로 확대할 필요가 있다.

기존에 남아 있는 도시환경정비사업 미시행지구의 물량과 서울시의 전체적인 업무 수요 및 공급 가능성을 고려할 때, 금번 기본계획에서는 지역중심급 중심지까지 정비예정구역을 확대하는 것을 정책방향으로 설정한다.

한편, 도시환경정비사업은 주택재개발·재건축사업과 달리 법제도상에 정비구역의 지정요건이 구체화되어 있지 않은 상황이다. 이로 인해 정비예정구역 지정여부를 판단할 수 있는 기준과 요건이 모호한 실정이다.

따라서 금번 기본계획에서는 도시환경정비예정구역 지정을 위한 검토 기준을 마련하여 활용한다. 기성시가지내에서 업무·상업공간, 일자리를 담아내는 중심지를 체계적으로 정비하기 위해서는 저밀이용, 과소필지, 노후도 등 정비예정구역 설정을 위한 최소한의 검토기준을 마련하여 운영하는 것이 필요하다.



〈그림 3-4〉 도시기본계획상 지역지구중심(역) 현황

## 2. 미시행지구의 사업완료 및 촉진방안 마련

도심부 내 도시환경정비구역 중에는 일부 지구만 사업이 시행된 이후 오랫동안 아무런 움직임이 없는 구역들이 상당수 존재한다. 아래 그림에서 보듯이, 장교구역은 1976년 사업시행 인가받은 지구를 끝으로 32년간, 소공4, 무교와 을지로1가구역은 24~25년간, 그리고 공평구역은 17년간 후속 사업이 시행되지 않고 있다.

1970년대 초 정비구역으로 지정된 이래, 20년 이상 미시행된 채로 남아 있는 장기 미시행지구에 대해서는 사업완료 및 촉진을 위해 다양한 지원책을 마련하는 것이 필요하다.

### ① 정비계획 변경 또는 존치지구 처리방안 강구

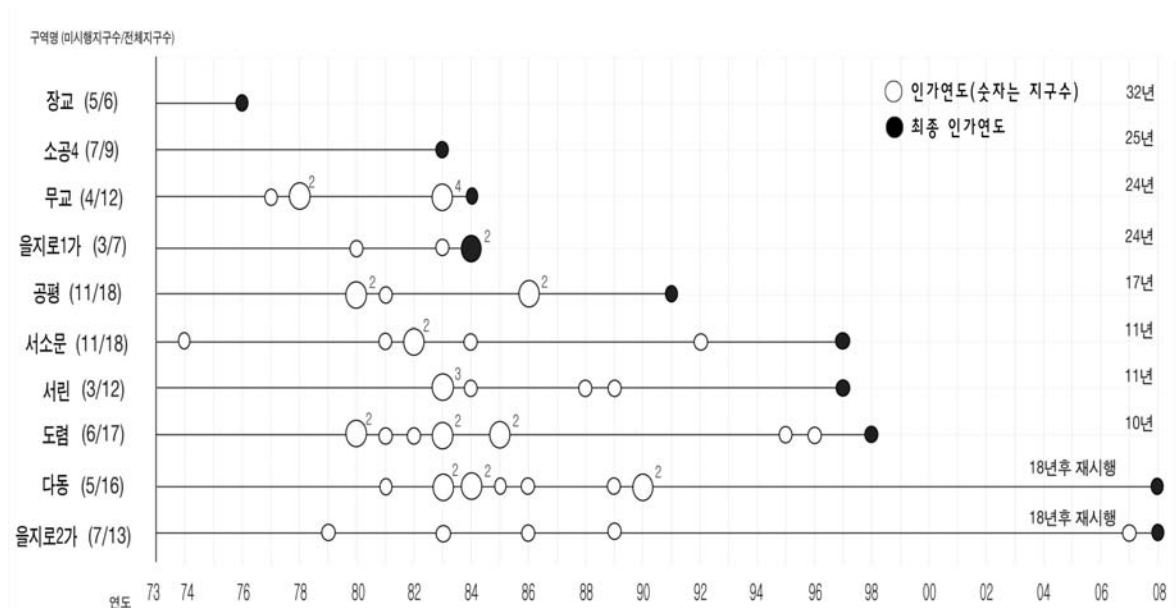
도시환경정비구역내 건물상태가 양호하거나 시지정 문화재 등 존치지구가 다수 입지하여 정비사업 추진이 어려운 구역(서린, 소공4, 서소문구역 등)에서는 정비계획을 변경하거나 존치지구에 대한 처리방안 및 리모델링 활성화 방안을 마련하여 사업완료를 촉진할 필요가 있다.

### ② 정비수법의 전환(철거→수복) 검토

인사동 진입부이면서 서울시 지정문화재인 승동교회(주변지역 양각 규제 적용)와 피맛골 등 옛 도시조직이 남아 있는 공평구역의 경우, 전면철거에서 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법으로 전환하여 지역특성을 보존할 필요가 있다.

### ③ 정비계획 변경을 통한 사업완료 촉진

정비구역 내 대부분 지구의 사업이 완료되었으나, 일부 사업지구가 불합리하게 분할되어 있는 경우에는 정비계획 변경하거나 정비기반시설에 대한 선투자-후회수를 통해 구역 단위로 사업 완료를 촉진할 수 있는 방안 마련이 필요하다.



〈그림 3-5〉 도심부 장기 미시행 정비구역 현황



### 3. 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 제도화 추진

영국·미국·프랑스·일본 등에서는 1960~70년대에 이루어진 전면철거 재개발방식이 기존 지역의 특성과 사회구조, 도시조직을 파괴했다는 반성으로, 기존 기능과 커뮤니티, 도시조직을 최대한 유지·보전하면서 물리적 환경을 점진적으로 변화시키는 수복형 정비수법을 확대해왔다.

우리나라 도시환경정비(도심재개발)사업의 경우, 수복형 정비수법의 개념은 1990년 도시재개발법 시행령과 기본계획 수립지침 상에 사업방식의 하나로 명시된 바 있으나, 더 이상 구체화되지 않고 1996년 도시재개발법 개정시 삭제되었다.

외환위기 이후 청진구역에서는 지주와 영업세입자들이 기존의 전면철거방식을 수복형 정비수법으로 전환해 달라고 요청하였으나, 이에 대한 주민 합의를 성공적으로 이끌어내지 못하고 다시 전면철거방식으로 되돌아간 경험이 있다.

금번 기본계획에서는 지난 40여 년간 전면철거방식으로만 시행되어 온 도시환경정비사업을 보완하는 차원에서 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 제도화 및 시범사업을 추진한다. 즉, 도심부내 지역 특성과 도심 산업 등 형태와 기능의 유지·보존이 필요한 지역에 대해, 수복형 정비수법을 적용할 수 있도록 사업모델을 개발하고, 제도화하여 정비수법을 다양화하는 것이 필요하다.



### 4. 도시환경정비사업의 공공성 및 공익성 강화

현행 도시환경정비사업은 대부분 민간부문에 의해 추진되고 있다. 서울시와 자치구 등 공공부문은 정비구역(정비계획)의 결정, 사업시행 인가(변경) 등 행정 절차를 이행할 뿐, 정비계획의 수립과 유도, 사업 추진과정에서 적극적인 역할을 수행하지 못하고 있다. 이렇게 민간이 주도하는 도시환경정비사업의 추진구조로는 정비사업의 공공성을 담보하기 어렵다.

도시환경정비사업에서 서울시와 자치구 등 공공의 역할을 강화하고, 공익성있는 정비사업을 유도하기 위해서는 다음과 같은 조치들이 필요하다.

- ① **공공의 역할 및 지원기능 강화** : 역사보존이 필요한 지구에 대해 공공이 정비기반시설을 부담하고, 수복형 정비 대상지역과 존치지구에 대해 공공의 선투자 후회수 등을 통해 정비기반시설을 확보하는 등 공공의 지원을 강화할 필요가 있다.
- ② **공공성 및 공익성에 따른 인센티브 차등 적용** : 토지병합 및 정비기반시설 확보 등 공공기여도에 따라 도시환경정비사업의 유형을 분류하여 인센티브를 차등적용 하도록 한다.
- ③ **공익시설 설치시 인센티브 및 디자인 심의강화** : 도시환경정비사업을 통해 도심활성화에 기여하는 공익시설(예: 문화시설 등)을 제공할 경우 인센티브를 부여하는 대신, 건축 및 디자인 심의를 강화하여 도심환경의 질적 수준 향상을 유도한다.



## 제4장 도시환경정비에정구역의 설정

### 제1절 정비에정구역 현황 및 여건변화

#### 1.1 정비에정구역의 개념 및 지정기준

도시 및 주거환경정비법(제3조 제1항)에 따르면, 정비에정구역이란 도시환경정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적인 범위를 말한다.

과거 도시재개발법에서는 재개발구역 지정대상범위를 설정하고 그 안에서 재개발구역을 지정하도록 규정해 왔으나, 2002년 도시 및 주거환경정비법이 제정되면서 정비구역 지정의 필요성, 시점, 범위 등을 명확히 파악하여 정비에정구역을 기본계획에서 제시하도록 규정하고 있다.

한편, 도정법 시행령(별표1) 및 국토해양부의 도시·주거환경정비기본계획 수립지침에서는 도시환경정비에정구역의 지정기준을 아래와 같이 제시하고 있다.

표에서 보듯이, 도시환경정비에정구역은 주택재개발 및 재건축사업과 달리 법이나 조례상에 구체화된 별도의 구역지정 요건(노후도, 접도율, 과소필지 비율 등)이 없는 실정이다.

이렇듯 도시환경정비에정구역의 지정기준은 시행령이나 조례상에 구체적인 요건을 규정하고 있는 주택재개발 및 재건축 사업에 비해 느슨한 편인데, 이는 도시환경정비사업을 도심과 부도심 등 주요한 중심지에 제한적으로 적용하되, 필요시 전략적 목적에 따라 유연하게 적용할 수 있도록 하기 위한 것으로 해석된다.

〈표 4-1〉 도시환경정비에정구역 지정기준

관련근거	내 용
도정법 시행령(별표1)	가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 건축대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역
	나. 건축물이 노후불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역
국토해양부 수립지침 (4-2-3)	다. 인구산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역
	라. 당해 지역안의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체토지면적의 50%를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 당해 지역안의 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역
	마. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 도시형 업종이나 공해발생 정도가 낮은 업종으로 전환하고자 하는 공업지역

1.2 정비예정구역의 변화

서울시 도시환경정비예정구역은 1978년 사대문안 도심부가 재개발 지정대상범위로 최초 지정된 이래, 1979년 마포로 일대, 1994년에는 공간구조 다핵화를 위해 청량리와 영등포 부도심까지 확대되었다.

2001년 용산 부도심이 추가되었으며, 2005년에는 중심지체계상에 지정된 뉴타운 및 균형발전촉진지구

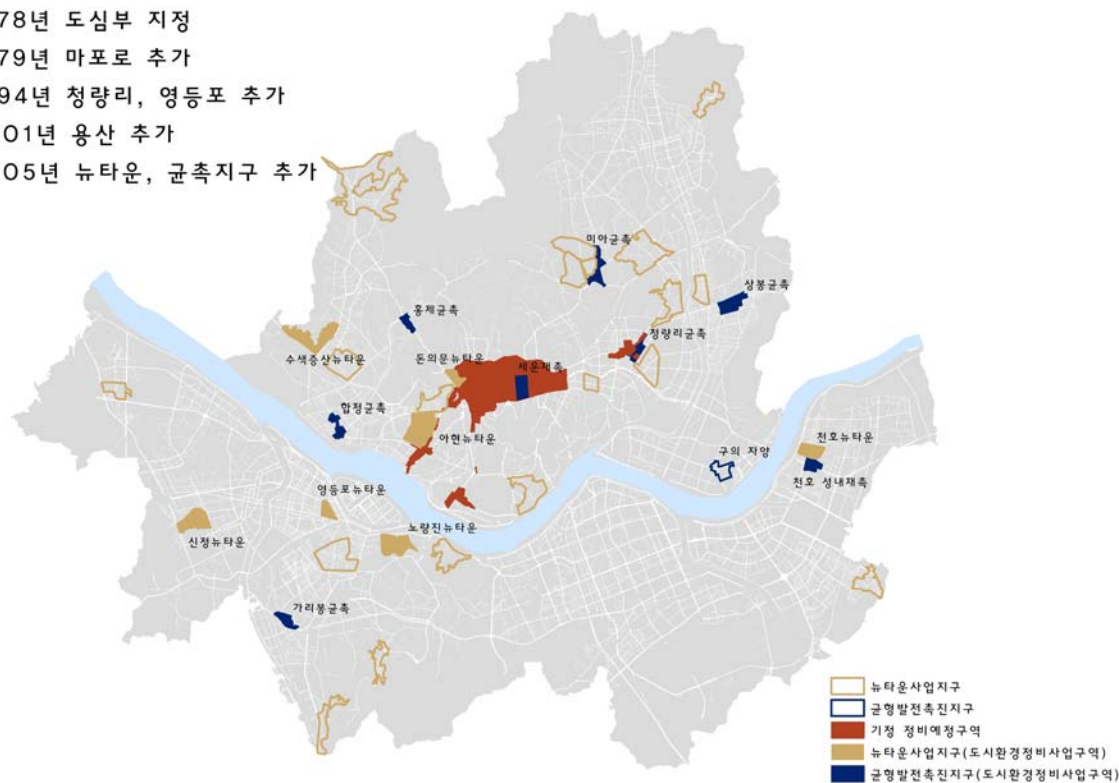
내에서도 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 확대되었다.

이렇게 볼 때, 서울시 도시환경정비예정구역은 업무·상업시설이 집적하여 중심성은 높지만 기반시설이 취약한 도심·부도심지역의 정비와 공간구조 다핵화를 위해 단계적으로 확대되어 왔다.

〈표 4-2〉 도시환경정비예정구역의 변화

시점	대상지	면적(ha)	누계(ha)	비 고
1978	도심	549.2	549.2	도심부 노후시가지 정비 및 업무공간 확보
1979	마포	72.1	621.3	마포로 주변지역 정비
1994	청량리	43.8	665.1	부도심지역의 기능 정비와 강화
	영등포	22.6	687.7	
2001	용산	39.5	727.2	생활권별 중심지 육성 및 정비
2005	뉴타운, 균형지구	142.2	869.4	
2008/2009	준공업지역(5개 전환지역)	11.2	880.6	주택재개발에서 사업방식 전환(5개소)

- 1978년 도심부 지정
- 1979년 마포로 추가
- 1994년 청량리, 영등포 추가
- 2001년 용산 추가
- 2005년 뉴타운, 균형지구 추가



〈그림 4-1〉 서울시 도시환경정비예정구역의 변화

### 1.3 정비예정구역 관련 여건변화

#### 중심기능 강화를 위한 확대 요구

도시환경정비사업은 도시기본계획에서 제시한 중심지체계와 공간구조를 실현하기 위한 사업수단으로, 업무 및 상업공간 등 일자리를 담는 공간확충 사업이며, 중심지를 정비하는 수단이라고 할 수 있다.

이에 따라 1970년대 이래 서울시 도시환경정비예정구역은 도심·마포·부도심(청량리, 영등포, 용산), 뉴타운과 균형발전촉진지구 등으로 단계적으로 확대되어 왔다.

한편, 서울의 지속적인 도시 확장과 공간구조 다핵화 과정에 대응하여 기존의 도심·부도심 기능을 보완하는 생활권별 중심지(지역중심)를 체계적으로 육성할 필요성이 제기되고 있다.

도심·부도심 이외에 지역중심 등의 중심지에도 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 정비예정구역을 확대해 달라는 요구가 제기되고 있다.

#### 중심지 지구단위계획의 실현수단 필요

2020년 서울 도시기본계획에서는 1도심 5부도심 11지역중심 53지구중심의 중심지체계를 제시하였으며, 이들 중심지를 체계적으로 육성·관리하기 위해 해당 중심지(역세권) 및 주요 상업지역에 지구단위계획을 수립하여 관리하고 있다.

중심지(역세권) 등에 수립된 지구단위계획은 해당 지역의 개발을 관리하는 수단으로는 적절하지만, 도로 등 기반시설과 물리적 환경을 체계적으로 정비하고, 건축물의 신축, 공동개발 등을 적극적으로 유도할 수 있는 사업수단이 없기 때문에 중심지 지구단위계획구역 내에서 정비사업의 적용 요구가 커지고 있다.

#### 도정법 개정을 통한 역세권 주택 공급

서울시에는 9개 노선, 312km의 지하철 노선이 운영되고 있으며, 약 290개의 지하철역이 산재하여 분포하고 있다. 기성시가지 내 토지자원이 고갈된 상황에서 서울시에서는 대중교통이 편리한 역세권을 중심으로 토지이용을 고도화하고, 역세권 시프트주택 등이 공급함으로써 직주근접을 유도하는 정책을 추진하고 있다.

이에 따라 2009년 8월 도정법 시행령(별표1)이 개정되어, 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 편리한 지역으로서, 복합개발을 통해 주택 공급이 필요한 지역에 대해서도 도시환경정비사업을 적용할 수 있게 되었으므로, 역세권지역에 도시환경정비사업을 적용하는 방안을 검토할 필요가 있다.

#### 서울시 정책결정 사항 반영

2005년 기본계획이 수립된 이후 이루어진 서울시 정책결정 사항(예: 준공업지역 내 주택재개발에서 사업방식을 전환하는 지역 등)을 반영하여, 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 정비예정구역의 지정을 검토할 필요가 있다.

## 제2절 정비예정구역 설정 원칙

### 서울시 중심지 체계 강화

기정 기본계획에서는 도심, 마포, 부도심외에 생활권별 중심지 육성을 위해 지정된 균형발전촉진지구 등에서만 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 되어 있었다.

금번 기본계획에서는 도시기본계획에서 제시한 중심지체계에 따라 지역중심급 중심지까지 도시환경정비사업을 확대 적용하여 지역중심이 생활권의 실질적인 중심기능을 수행하는데 필요한 용도를 도입하고, 밀도를 제고하여 토지이용 효율성을 높이며, 기반시설을 확충해 갈 수 있도록 한다.

### 단계적 확대, 선택적 집중

도시환경정비사업의 확대 적용은 서울시 도시공간구조의 변화 및 중심기능 수행을 위한 토지이용의 수요·공급과 균형을 고려하여야 한다. 도심재개발 도입 초기 이를 고려하지 않는 의욕적인 구역지정으로 말미암아, 광범위한 지역에서 사업이 시행되지 않은 채 노후 불량화가 계속되었음을 상기할 필요가 있다.

현재 미시행 된 사업지구의 물량과 용산·상암·마곡 등 대규모 개발 계획을 감안하여 도시환경정비사업의 총량적 규모를 가늠하여야 함은 물론이다.

따라서, 기존의 도심에서 부도심까지로 확대된 도시환경정비사업 적용범위를 서울시 전역으로 확대하기 보다는 중심기능 육성이 필요한 지역중심 또는 그에 준하는 중심지까지 단계적으로 확대하고, 그 추이와 성과에 따라 추가적인 확대여부를 판단하여야 할 것이다.

### 정비사업의 필요성과 가능성 동시 고려

과거에는 정비사업의 가능성을 충분히 고려하지 않은 구역 지정으로 인해 상당수 정비구역이 장기간 미시행 된 채로 남아 있게 되었으며, 이로 인해 기반시설 확보가 부진하고 해당 구역의 물리적 노후·불량화가 계속되는 양상이 나타나고 있다.

도시환경정비사업 적용지역에 대해서는 정비사업의 필요성 뿐만 아니라, 사업의 실질적인 시행 가능성을 고려하여 정비사업의 적용 여부를 판단하는 것이 바람직하며, 이를 위해서는 중심지 등에 설정된 지구단위계획을 활용할 수 있을 것이다.

### 정비예정구역 검토기준 제시

주택재개발·재건축사업에서는 노후도, 접도율, 과소필지 비율 등 정비예정구역 지정 요건을 구체적으로 규정하고 있으나, 도시환경정비사업은 도정법 시행령 및 국토해양부 수립지침에서 포괄적인 요건만을 규정하고 있어 정비예정구역을 지정하기 위한 명확한 규정이 없는 실정이다.

금번 기본계획에서는 도시환경정비예정구역의 확대를 검토하면서 그 포함 여부를 판단하기 위해 노후도, 과소필지, 저밀이용 등 최소한의 검토기준을 마련하여 활용하였다. 주택재개발예정구역과 달리 검토기준을 만족한다고 해서 반드시 정비예정구역에 포함되는 것은 아니라는 점에 유의할 필요가 있다.

### 기본계획 재정비 시 정비예정구역 재검토

기정 정비예정구역 가운데 향후 5년 내에 정비구역 지정 신청이 없고, 토지주 등 해당 지역 주민들의 해체 요청이 있을 경우, 정비예정구역의 해체를 검토할 필요가 있다.

### 제3절 정비예정구역의 확대 검토범위와 방법

#### 3.1 확대 검토범위

도시기본계획상 중심지 체계는 현실적인 토지이용이나 기반시설 이외에도 정책목표와 필요성을 고려하여 설정된다.

이 때문에 도시기본계획상 중심지 체계에서 제외되었거나 위계가 낮은 중심지 가운데 현실적으로는 상당한 중심기능이 집적된 경우도 있고, 반대로 중심지 체계상 고차 위계의 중심지 가운데 일부는 위계에 맞는 충분한 중심기능이 집적되지 못한 경우도 있다.

금번 기본계획에서는 2020년 목표 서울시 도시기본계획상 중심지 체계와 역세권, 자치구 요청 지역에 대하여 토지이용 및 기반시설 현황 등을 고려하여 정비예정구역의 확대 범위를 검토하였다.

현실적인 토지이용과 기반시설 여건을 검토하여 고차 위계의 중심지와 역세권에 대하여 정비예정구역으로 설정하였다.

##### 1) 도시기본계획상 중심지 체계

도시기본계획에서 제시하고 있는 서울시 도시공간구조와 중심지 체계는 도시기본계획 수립 당시 실질적인 중심기능의 위계와 강도, 계획적인 필요성, 향후 예상되는 도시기반시설의 확충, 지리적 입지 등을 종합적으로 검토한 도시공간구조의 틀로서, 도시환경정비사업 확대 후보지를 선정함에 있어 중심지 논의의 근간이 된다.

도시기본계획상 중심지는 대체로 용도지역상 상업지역이나 준주거지역으로 지정·관리되며, 상당수 지역에는 지구단위계획이 수립되어 있다. 다만, 신규 지하철 노선 개통, 중심지의 자생적 성장 등 여건변화를 추가로 고려할 필요가 있다.

##### 2) 역세권

신규 노선 개통 등에 따라 도시기본계획 상 중심지 체계와 일부 역세권의 중심성이 정합하지 않는 경우도 있지만, 실질적인 중심지로 자리 잡은 주요 역세권은 도시환경정비사업 적용검토 대상에 포함되어야 할 것이다.

기술적으로 역세권의 범위는 역 중심에서 반경 250m이내를 원칙으로 하되, 지구단위계획구역으로 지정되어 있는 경우에는 최대 500m까지를 검토범위로 하였다.

모든 역세권을 동등하게 보는 것은 바람직하지 않다. 입지, 환승역 여부, 주변 토지특성에 따라 역세권의 현황과 성장 잠재력은 매우 큰 차이를 보이기 때문이다. 또한 역 중심 또는 역 출입구에서 일정 거리 이내에 있는 지역을 기하학적인 역세권으로 간주하는 것도 비합리적이다. 지형, 기반시설, 필지구조에 따라 역세권의 실질적 범위는 다를 것이기 때문이다.

##### 3) 자치구 요청 지역

정비예정구역을 설정함에 있어 기존의 도심, 부도심, 지역 및 지구중심에 해당하는 재정비촉진지구 이외에 자치구별로 중심지 육성이 필요한 지역을 파악하기 위해 자치구 의견을 검토할 필요가 있다.

자치구에서 요청한 지역에 대해 상위계획과의 정합성, 도정법 및 수립지침에서 규정하고 있는 도시환경정비사업의 목적 및 지정요건과의 부합여부, 중심지 해당 여부 등을 고려하여 검토하였다.



### 3.2 확대 검토방법과 기준

정비예정구역 확대를 위하여 다음과 같은 단계의 검토과정을 거쳤다.

- ① 도시환경정비사업 적용 중심지 선정
- ② 정비예정구역 지정 검토기준 적용
- ③ 자치구 요청지역 검토

#### [1단계] 도시환경정비사업 적용 중심지 선정

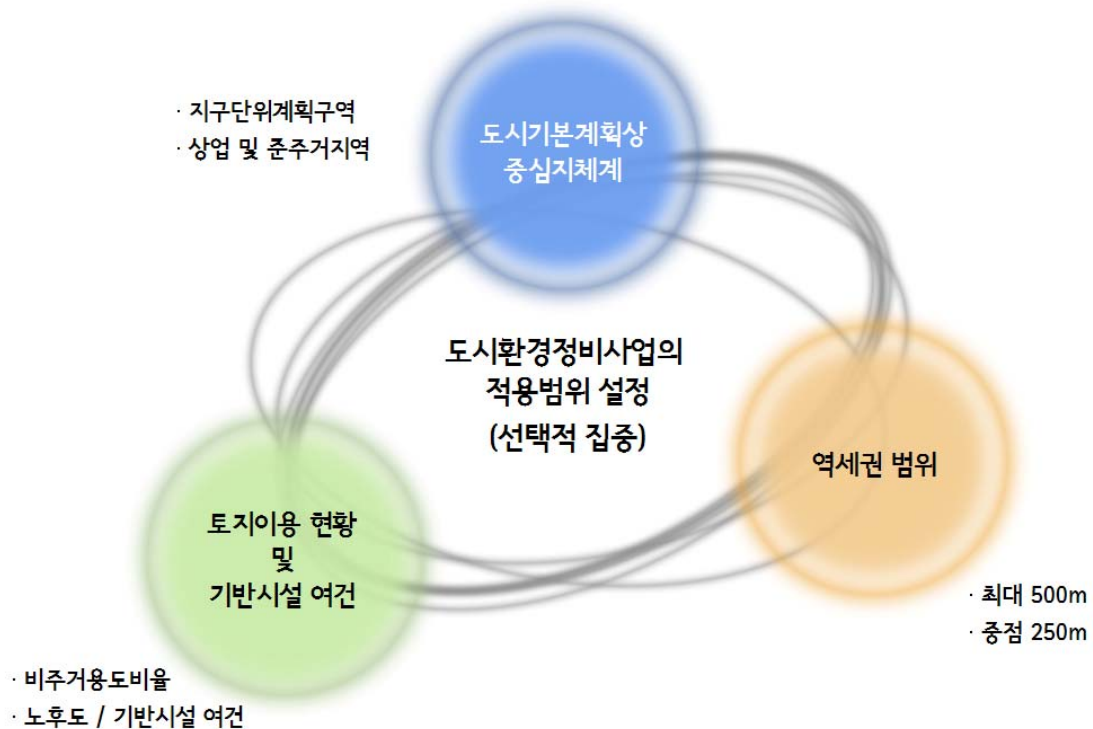
도시환경정비사업 적용 중심지 선정은 다음과 같은 단계를 거쳤다. 1) 도시기본계획상 지역중심·지구 중심과 인접 지하철역, 환승역을 추출하고, 2) 이들 지역의 토지이용을 분석하여 지역중심급 이상 중심지를 선정하였다. 3) 선정된 지역중심급 중심지에서 정비사업의 적용 필요성을 검토(신시가지, 기정 뉴타운·균축 내 또는 인접부는 제외)하였다.

#### [2단계] 정비예정구역 지정검토기준 적용

1단계에서 선정된 중심지를 기준으로 1) 지구단위계획구역, 용도지역, 지하철역 접근성을 고려하여 중심지의 공간적 범위를 한정하고, 2) 토지 및 건축물 현황을 바탕으로 정비사업 필요성과 가능성을 검토하였다.

#### [3단계] 자치구 요청지역 검토

자치구가 정비예정구역 지정을 요청한 지역에 대하여, [1단계]에서 선정한 중심지 해당 여부와 [2단계]에서 정한 지정 검토기준 만족 여부를 검토하였다.



〈그림 4-2〉 도시환경정비예정구역 확대후보지

### 3.3 도시환경정비 대상 중심지 선정

#### 1) 지역·지구중심 이상 중심지(역) 추출

서울시 도시기본계획 상 지역중심 이상을 중심으로 선정하되, 중심지 경계가 모호하므로 다음과 같은 경계를 전제로 삼았다.

- 도심 4대문안 도심부
- 부도심 왕십리, 용산, 영동, 지구단위계획구역  
영등포, 수색
- 여의도·청량리 상업·준주거지역
- 지역중심 11개 지역중심 지구단위계획구역

#### 2) 지역중심급 이상의 중심지 선정

실제 토지이용 및 기능을 바탕으로 실질적인 지역중심급 중심지를 추출하기 위하여, 지구중심 및 환승역 주변까지 검토하였다.

즉, 지구중심의 지구단위계획구역 또는 지하철역과, 중심지 체계에 포함되지 않은 환승역을 중심으로 500m 이내 영역의 중심성 지표를 산출하고, 동일한 방법으로 산출한 지역중심의 중심성 지표와 비교하였다.

주요 지표로는 비주거용 건물총면적과 업무·상업총면적 비율 등을 고려하였다. 총 53개 지구중심 중 지역중심의 중위값 이상의 중심성을 보이는 지구중심은 7개소로서 다음과 같다.

- 지구중심 수유, 신림, 봉천, 양재, 가락시장,  
(53개중 7개소) 건대입구, 장한평

#### 3) 정비사업 적용 불필요지역 제외

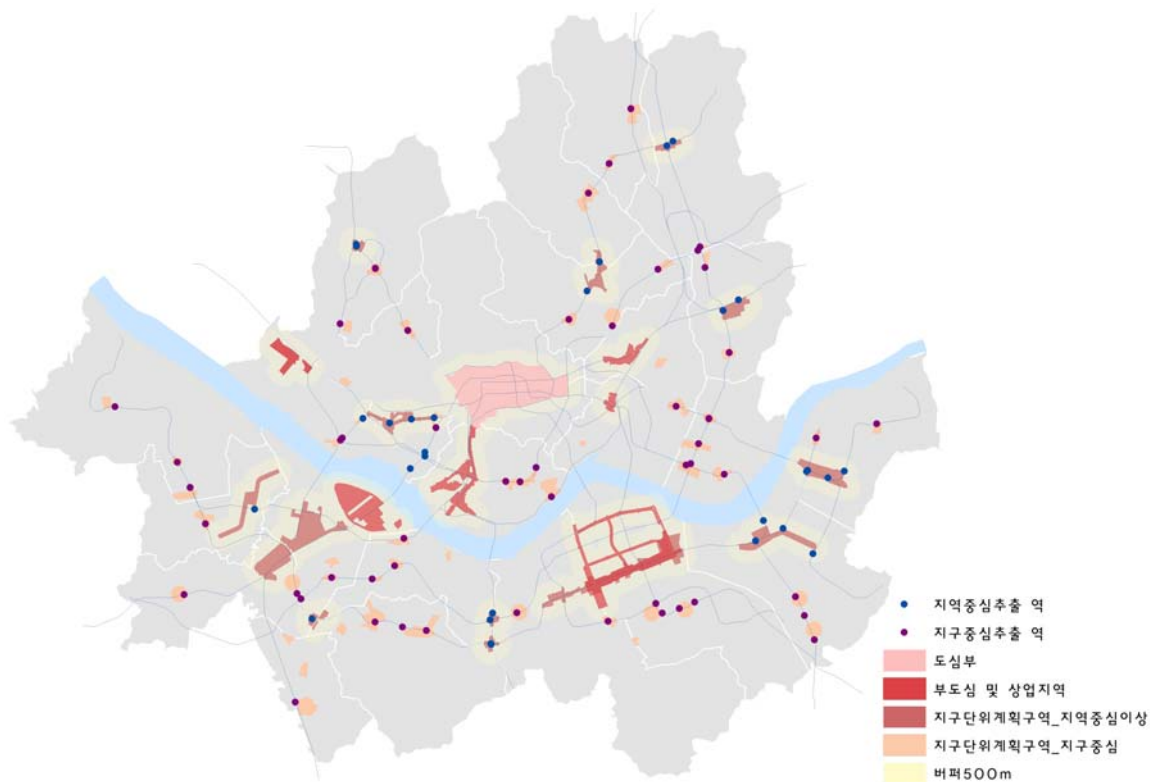
토지구획정리사업, 택지개발사업 등 도시개발을 통해 조성된 계획적 신시가지와 이미 도시환경정비사업을 적용할 수 있는 지역 또는 인접지역은 제외하였는데, 그 적용제외 지역은 다음과 같다.

- 도심 4대문안 도심부 지정 정비예정구역
- 부도심 용산, 청량리 지정 정비예정구역
- 여의도, 영동, 수색 신시가지
- 지역중심 목동 신시가지
- 천호 재촉지구
- 미아 군축지구

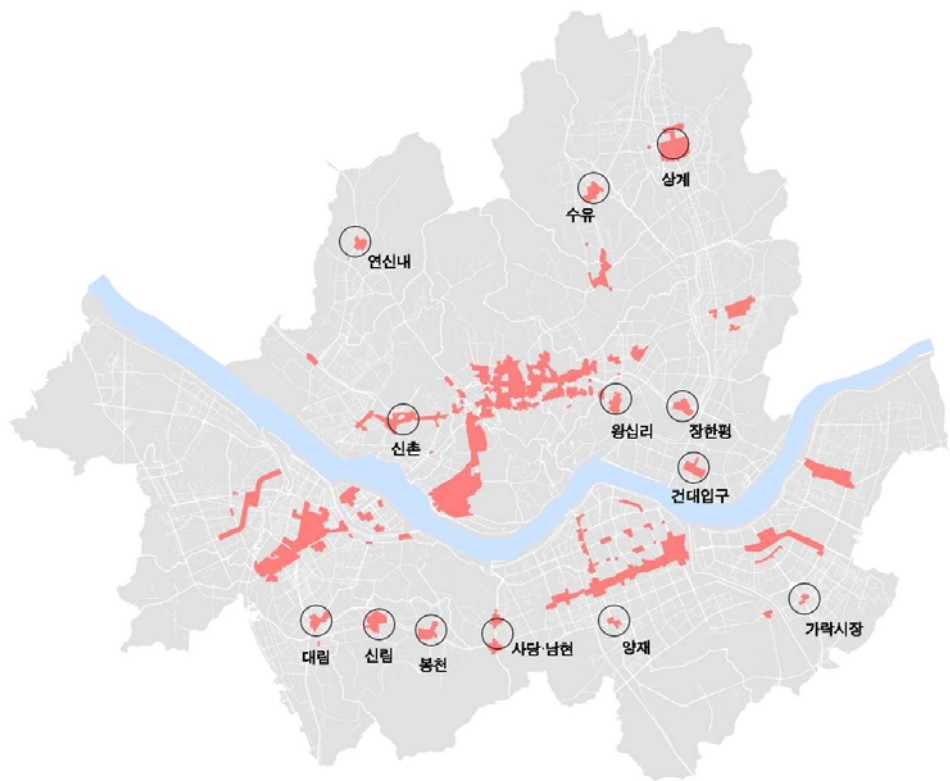
#### 4) 도시환경정비사업 확대 적용 중심지

앞선 4단계의 검토과정을 거쳐 최종 확정된 도시환경정비사업 확대 적용 중심지는 총 13개 지역으로 다음과 같다.

- 부도심 왕십리
- 지역중심 상계, 연신내, 신촌, 사당·남현, 대림
- 지구중심 건대입구, 수유, 양재, 봉천, 신림
- 환승역 주변 장한평, 가락시장



〈그림 4-3〉 중심지(역) 추출



〈그림 4-4〉 도시환경정비사업 확대 적용 중심지

### 3.4 정비예정구역 지정검토기준 적용

#### 지정대상범위 기준

앞서 선정된 중심지에 대하여 도시환경정비사업을 적용할 수 있는 공간적 범위를 용도지역, 지구단위계획구역, 지하철역과의 거리 등을 고려하여 다음과 같이 한정하였다.

- 지구단위계획 내 지하철역 반경 500m이내의 상업 및 준주거지역
- 지구단위계획 외 지하철역 반경 250m이내의 상업지역

#### 정비예정구역 지정검토기준

정비구역 지정 시에는 개별적인 건축이 제한되고 집단적 토지이용이 강제되므로, 공공개입과 정비를 원치 않는 시민의 재산권 제약을 정당화할 수 있는 최소한의 지정 검토기준을 마련할 필요가 있다.

즉, 최소한의 지정검토기준은 대상지가 노후불량하거나 저밀이용되고 있어 개선이 필요하나, 개별적이고 자생적인 건축을 통한 지역 갱신이 불가능하다고 판단할 수 있는 근거를 제공할 수 있어야 한다.

금번 기본계획에서는 중심지 내에 분포한 건축물의 노후도, 구조, 층수, 필지구조, 기반시설 등을 고려하여 다음과 같은 지정검토기준을 설정하였다.

- 다음 기준 중 2가지 이상을 만족하는 지역
  - 노후도 30년이상 경과 건축물 비율 30% 이상
  - 과소필지 150㎡ 미만 필지비율 40% 이상
  - 저밀이용 2층 이하 건축물 비율 50% 이상

이러한 지정검토기준은 도시환경정비사업의 전략성과 유연성을 염두에 둔 최소한의 검토기준으로서, 이를 만족하는 모든 지역에서 반드시 도시환경정비사업이 적용되어야 함을 의미하지는 않는다.

#### 기타 고려사항

선정된 중심지 가운데, 지정검토기준을 충족하는 지역이 추출되지 않거나 그 면적이 5,000㎡미만인 중심지, 그리고 경제적 활력이 유지되고 있다고 판단되는 중심지에 대해서는 정비예정구역을 지정하지 않았다. 신규 확대 정비예정구역은 자치구별 1개 중심지 지정을 원칙으로 하였으며, 자치구의 의견을 존중하였다.

- 정비예정구역 요건을 충족하는 지역이 추출되지 않거나, 5,000㎡미만인 중심지 제외 상계, 장한평, 건대입구, 가락시장, 양재
- 근생 등 경제적 활력이 유지되고 있는 지역 제외 수유
- 자치구별 1개 중심지 지정 원칙에 따라 제외 신림
- 자치구 의견을 반영하여 제외 왕십리

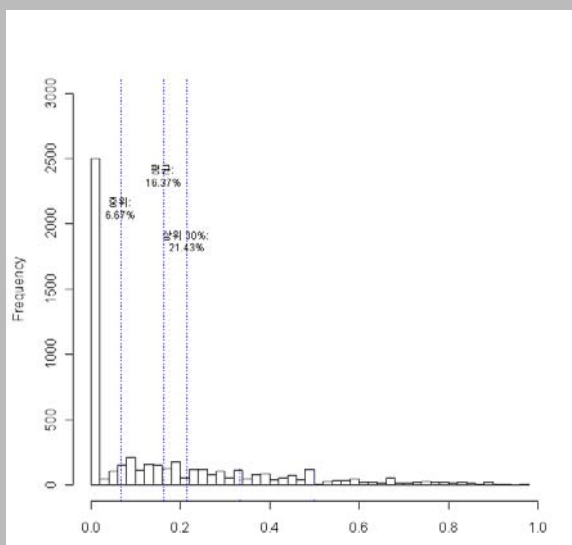
도시환경정비예정구역 확대 후보지 선정과정을 통해 선정된 지역 중 지정검토기준과 현장조사를 통해 최종 확정된 지역은 다음과 같다.

- 신규 확대 지역중심급 중심지
  - 지역중심 연신내, 신촌, 대림
  - 지구중심 봉천(서울대입구역)

## 정비예정구역 지정검토기준

### • 건축물 노후불량 조건

#### — 30년 초과 건축물 비율



〈그림 4-5〉 30년 초과 건축물 비율

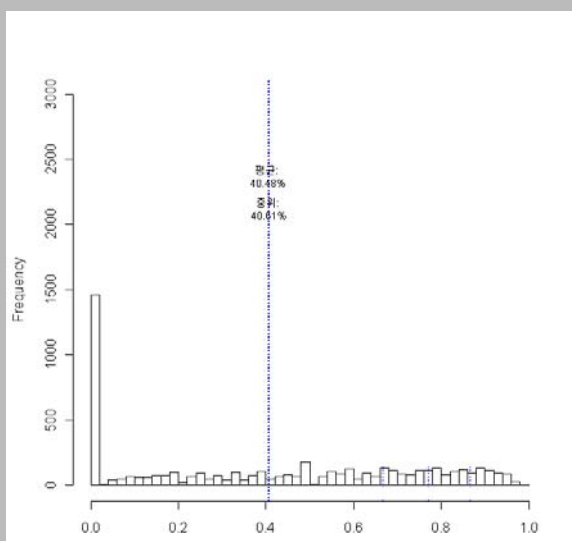
금번 기본계획에서는 30년 초과 건축물 비율 30% 이상, 150㎡미만 필지비율 40%이상, 2층 이하 건축물 비율 50%이상을 지표로, 정비예정구역의 물량 등을 감안하여 그 기준을 제시하였다.

제시한 그래프는 중심지 지정대상범위에 대하여 블록별로 산출한 지표를 나타낸 히스토그램이다.

예를 들어, 옆의 그림과 같이 30년 초과 건축물 비율의 경우, 그 기준을 21.4% 이상으로 설정할 때, 전체 블록의 30%가 이 기준을 만족함을 의미한다. 이러한 분석을 통해 기준치 설정과 이를 만족하는 블록 수의 관계를 파악할 수 있다.

### • 필지 및 기반시설 불량 조건

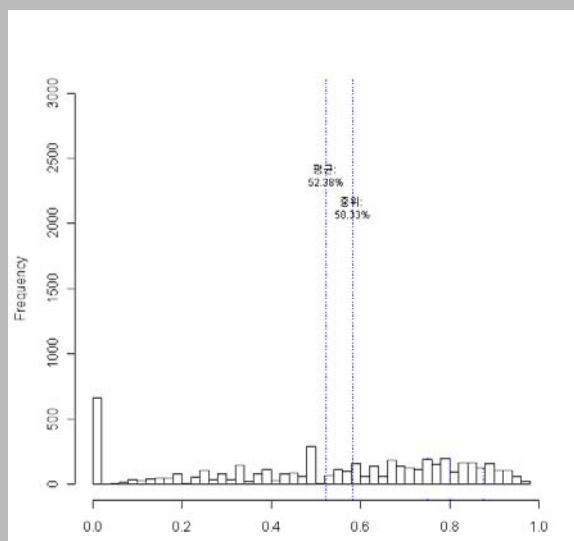
#### — 과소필지(150㎡미만)비율



〈그림 4-6〉 150㎡미만 필지 비율

### • 저밀 이용

#### — 2층 이하 건축물 비율



〈그림 4-7〉 2층 이하 건축물 비율

### 3.5 자치구 요청지역 검토

#### 자치구 정비예정구역 요청지역

지역중심급 중심지에 대한 신규 정비예정구역 지정과는 별도로, 자치구의 정비예정구역 지정 요청을 검토하였다.

#### 검토 기준

자치구 요청지역을 도시환경정비예정구역으로 지정할 것인지 여부를 판단하기 위해, 1) 상위계획과의 정합성, 2) 도시 및 주거환경정비법 및 수립지침상 도시환경정비사업의 목적과 지정요건 부합여부, 3) 지역중심급 이상의 중심지 또는 역세권 해당 여부, 4) 저밀이용, 과소필지, 노후도 등의 지정검토기준 충족 여부, 5) 해당 지역의 중심성 및 경제적 쇠퇴여부를 고려하였다.

자치구 요청지역에 대해서도 지역중심급 이상의 중심지에 대한 신규 정비예정구역 지정에 준하는 검토과정과 기준을 적용하였다.

다만, 인접 정비예정구역과 연계하여 개발하거나 도로 및 공원 등을 설치할 필요성이 인정되는 등 타당한 지정 사유가 있는 몇몇 요청지역은 관련 부서 협의 및 공람심사위원회 결정을 거쳐 정비예정구역으로 지정하였다.

자치구 요청지역 중 금번 기본계획에서 정비예정구역으로 지정된 지역은 다음의 표와 같다.

〈표 4-3〉 자치구 요청지역 중 확대 대상지역

자치구	위치	면적(ha)	용도지역 등	지정사유
영등포	경인로변 유곽 및 쪽방밀집지역	4.5ha	일반상업	업무·상업지역으로의 기능개편 유도과 부도심 위상에 부합하는 중심지 기능강화
용산	신용산역 북측지역, 용산소방서 남측지역	5.5ha	일반상업 (제3종일반주거지역 일부 포함)	기정 정비예정구역과 연결한 노후지역으로 토지이용고도화 및 도시계획도로 확보 등 정비 필요
	빛물펌프장 주변지역	2.6ha	제2종일반주거	용산국제업무지구 연결지역으로 연계 및 통합개발 필요(공람심사위원회 결정사항)
	삼각지역 남측지역	3.3ha	제2종일반주거, 일반상업	기존 정비예정구역인 전쟁기념관 전면구역의 공원을 위해 인접지역을 포함하여 개발 필요(공람심사위원회 결정사항)
	태평양부지 주변지역	0.5ha	제1종일반주거	태평양 부지 및 주변의 토지이용 고도화와 미개설 도로 확보(공람심사위원회 결정사항)
마포	신촌역 주변 마포구 노고산동 일대	7.8ha	일반상업	지역중심급 중심지 신규 확대 지역과 일치
	아현동 618-25번지 일대	0.1ha	준주거	-



## 제4절 정비예정구역의 설정

### 지역중심급 이상 중심지

금번 기본계획에서는 지역중심급 이상 중심지와 자치구 요청지역 중 검토기준에 부합하는 아래 지역들을 정비예정구역으로 확대 지정한다.

• 영등포(1개소)	4.5ha
• 용산(4개소)	11.9ha
• 연신내, 신촌, 대림, 봉천(서울대 입구역)	18.7ha
• 마포(1개소)	0.1ha

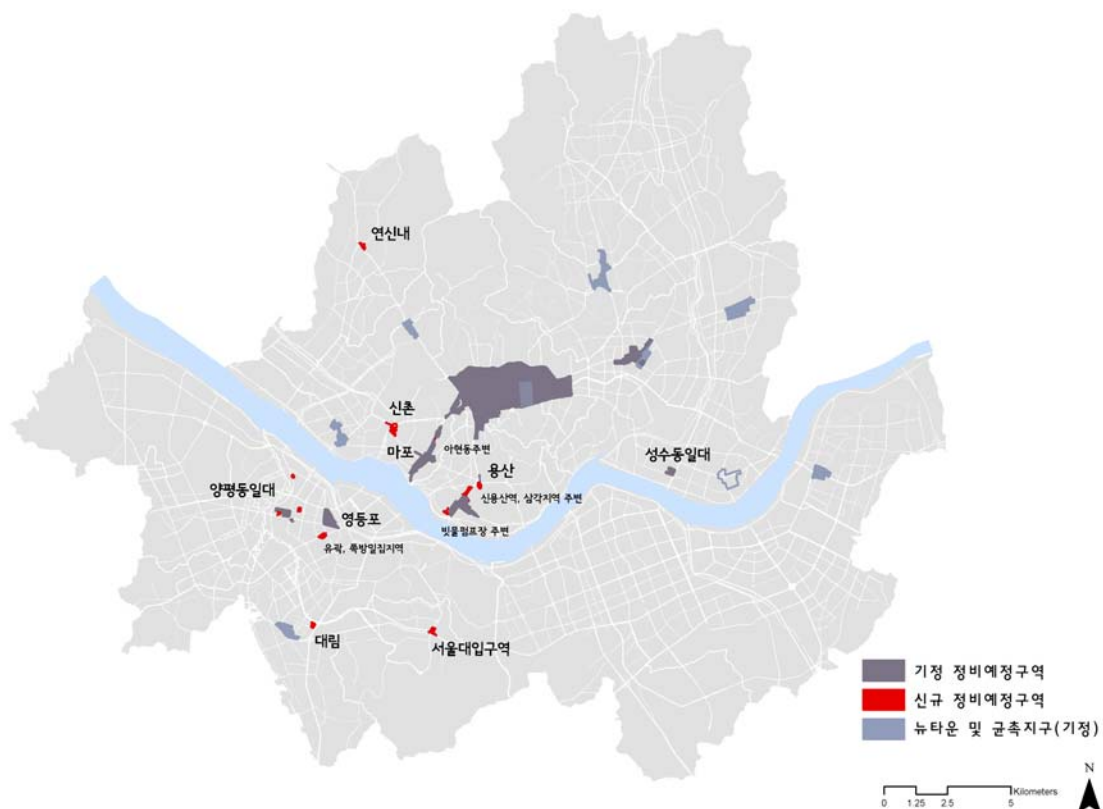
### 역세권 시프트 공급 대상지

개정된 도시 및 주거환경정비법 시행령(2009. 8. 11 시행)에 따라, 역세권 시프트 공급요건을 만족하는 지역에 대해서는 도시환경정비예정구역으로 간주한다.

### 서울시 정책사항 반영

서울시 방침(준공업지역 도시환경정비사업 시행방안, 2007. 9. 12)에 의거, 도시환경정비사업으로 사업방식을 전환한 영등포 준공업지역 3개소(3.9ha)를 정비예정구역에 포함한다.

※ 「한강 공공성 재편계획」의 전략정비구역(여의도, 합정지역) 및 「준공업지역 종합발전계획」의 우선정비 대상구역(4개소)은 현재 계획수립과정에 있으므로, 향후 세부개발계획(지구단위계획, 정비계획)이 수립될 경우 도시환경정비예정구역이 지정된 것으로 간주한다.

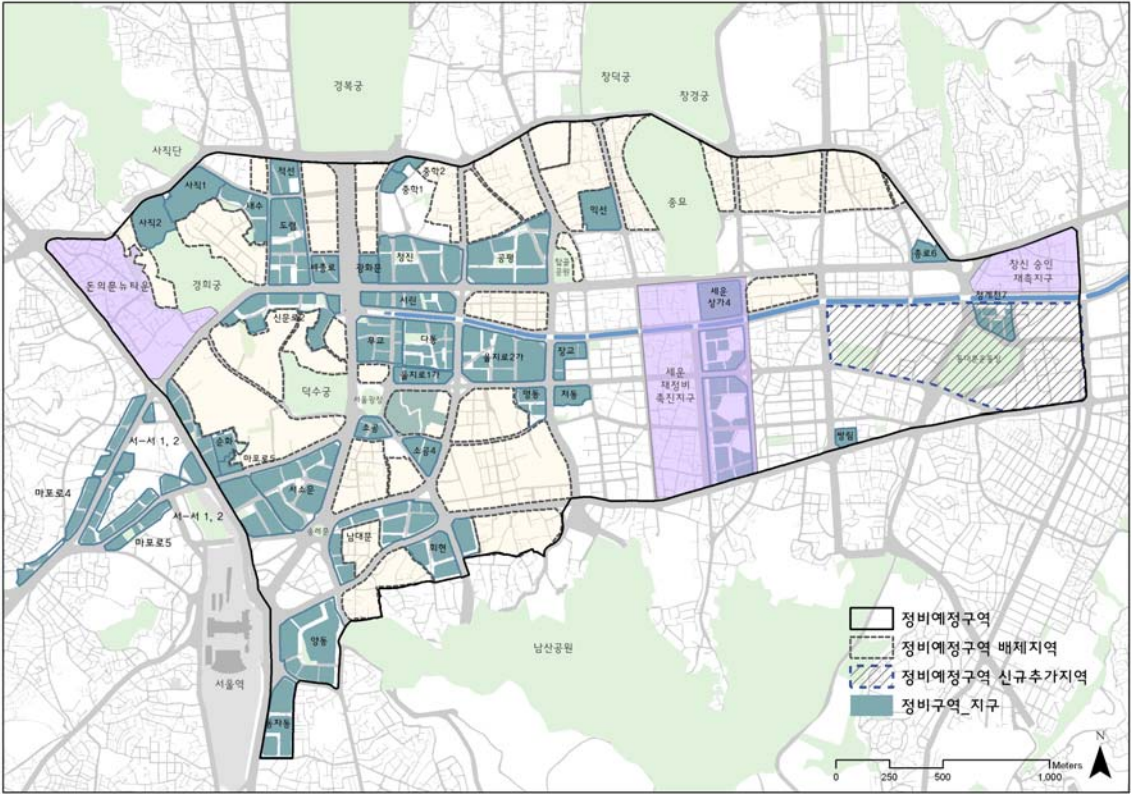


〈그림 4-8〉 도시환경정비예정구역 신규 확대 지역

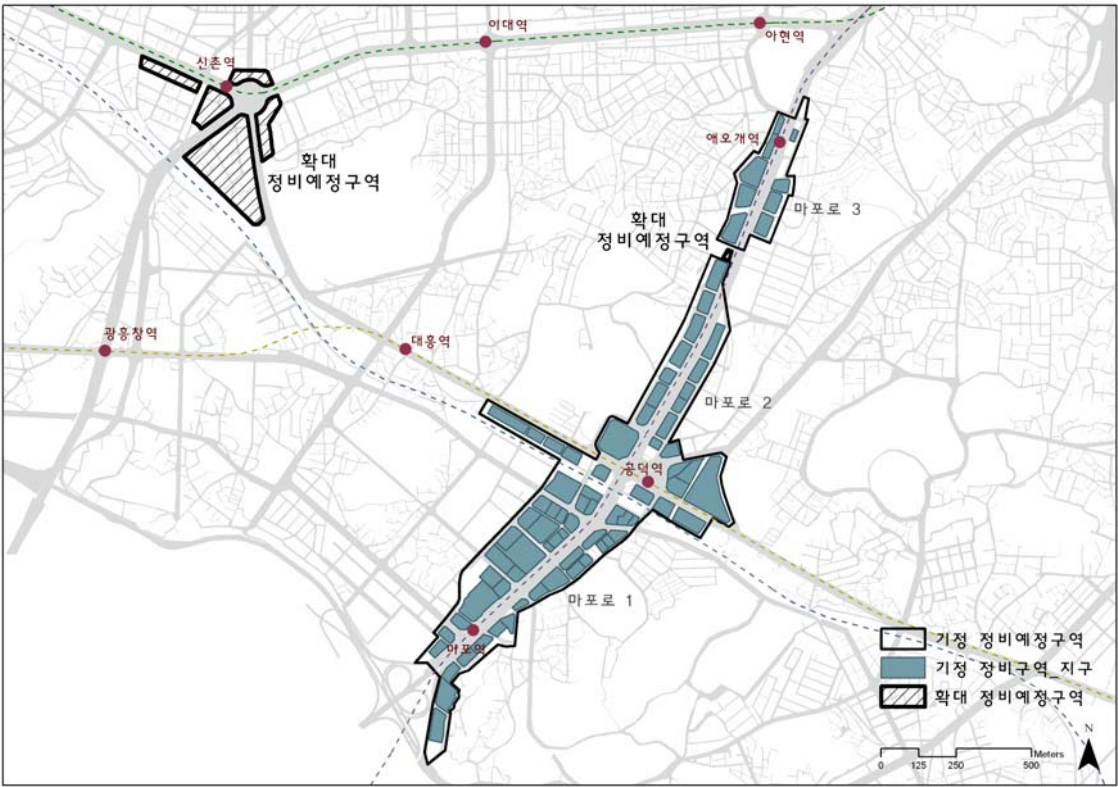
〈표4-4〉 도시환경정비예정구역 확대 대상지역

구분		기정	변경 및 추가
도심		4대문안 도심부 전체(일부 배제)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일부 배제(경희궁, 운현궁, 종묘, 탑골공원 주변, 남대문시장 주변, 조계사 주변, 특가구, 서울경찰청 부지, 북창동, 종로 5,6가동 일부, 회현동, 남산동 일부 등)</li> <li>• 일부 추가(동대문디자인프라자 주변 지역)</li> </ul>
마포 및 부도심	마포	마포로변 및 충정로, 중림동 일부	아현동 일부 지역
	영등포	영등포 뉴타운지구	경인로변 유곽 및 쪽방 밀집지역
	청량리	청량리 균형발전촉진지구(청량리역, 용두동일대) 및 제기동 일대	좌동
	용산	용산역~국제빌딩주변, 용산공원 남측, 전쟁기념관 일대	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신용산역 북측 ~ 용산소방서 남측지역</li> <li>• 빗물펌프장 주변지역</li> <li>• 삼각지역 남측지역</li> <li>• 태평양부지 주변지역</li> </ul>
지역중심	연신내	—	연신내 지구단위계획구역 내 일부 지역
	신촌	—	마포구 신촌 지역중심·마포 지구단위계획, 서대문구 신촌 지구단위계획구역 내 일부 지역
	대림	—	구로디지털단지 지구단위계획구역 내 일부 지역
	봉천 (서울대입구역)	—	봉천 지구단위계획구역 내 일부 지역
재정비촉진지구		도시기본계획의 중심지체계(지구중심 이상)에 포함되어 있는 균형발전사업지구 및 재정비촉진지구내에서 정비예정구역 지정 가능	좌동
준공업지역 일부		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 영등포구 양평동 주거환경정비예정구역 4개소 (양평10,11,12,13구역) (서울시고시 제2008 - 79호 2008. 03. 20)</li> <li>• 성동구 성수동 2가 257-2번지 일원 (주택재개발 검토대상구역) (서울시고시 제2009 - 305호 2009. 07. 30)</li> </ul>	「준공업지역 도시환경정비사업 시행방안(서울시 방침 '07.9.12)」에 의거 검토된 기정 영등포 주거환경정비예정구역 3개소(양평 1, 14구역, 당산 8구역)
역세권시프트*		—	도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조제1항 관련 <별표1> 제4호 마목 신설에 따라 역세권 시프트 공급요건을 만족하는 지역에 한해 도시환경정비예정구역으로 간주

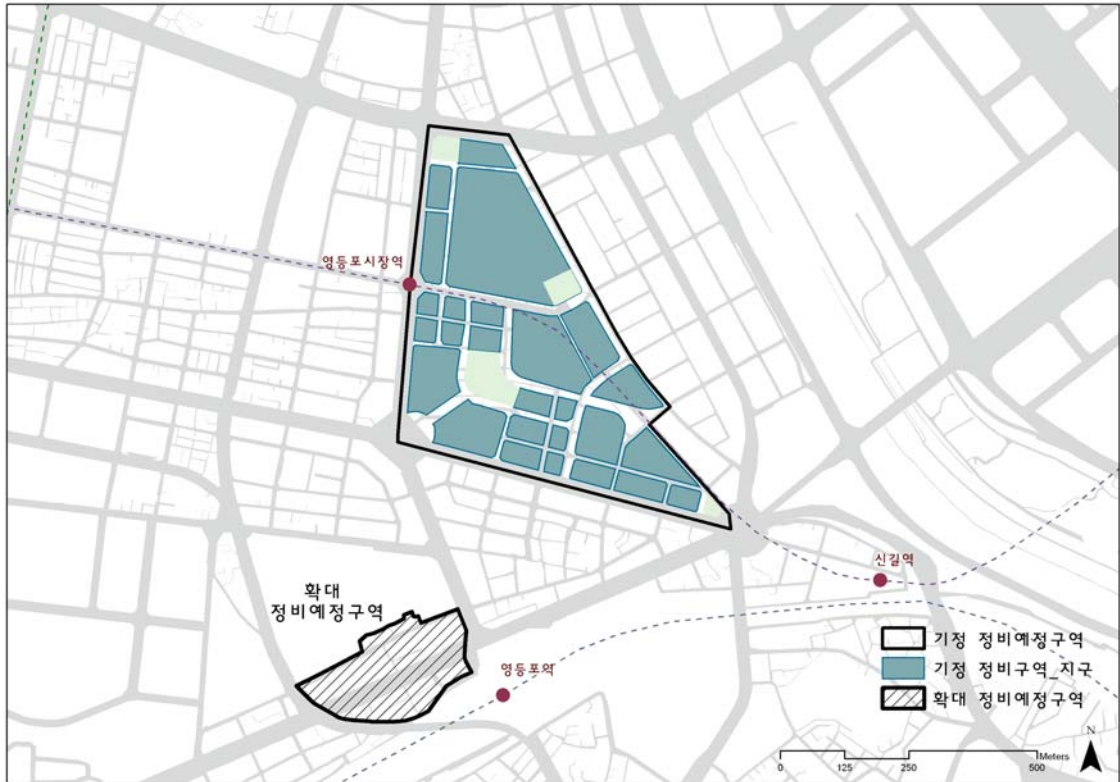
\* 역세권 시프트 공급 요건 및 부문별계획은 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획(정비계획) 수립 및 운영 기준」을 준용하도록 한다.



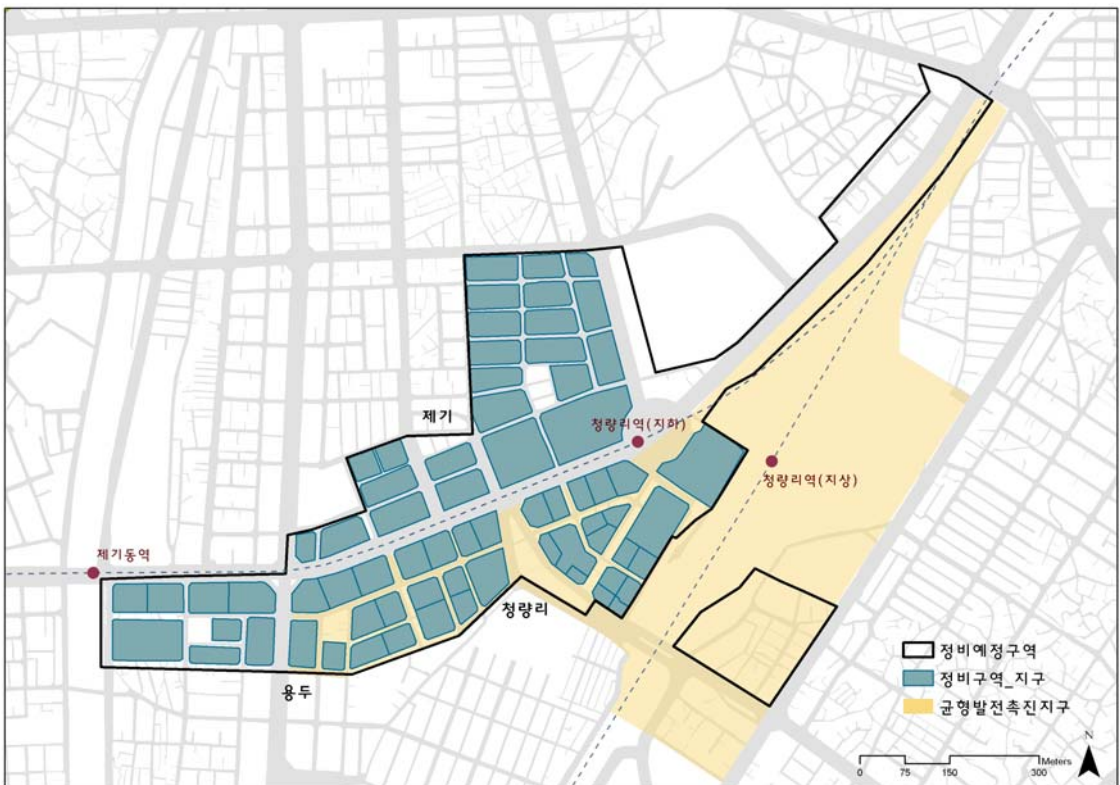
<그림 4-9> 도심부 도시환경정비에정구역



<그림 4-10> 마포지역 도시환경정비에정구역

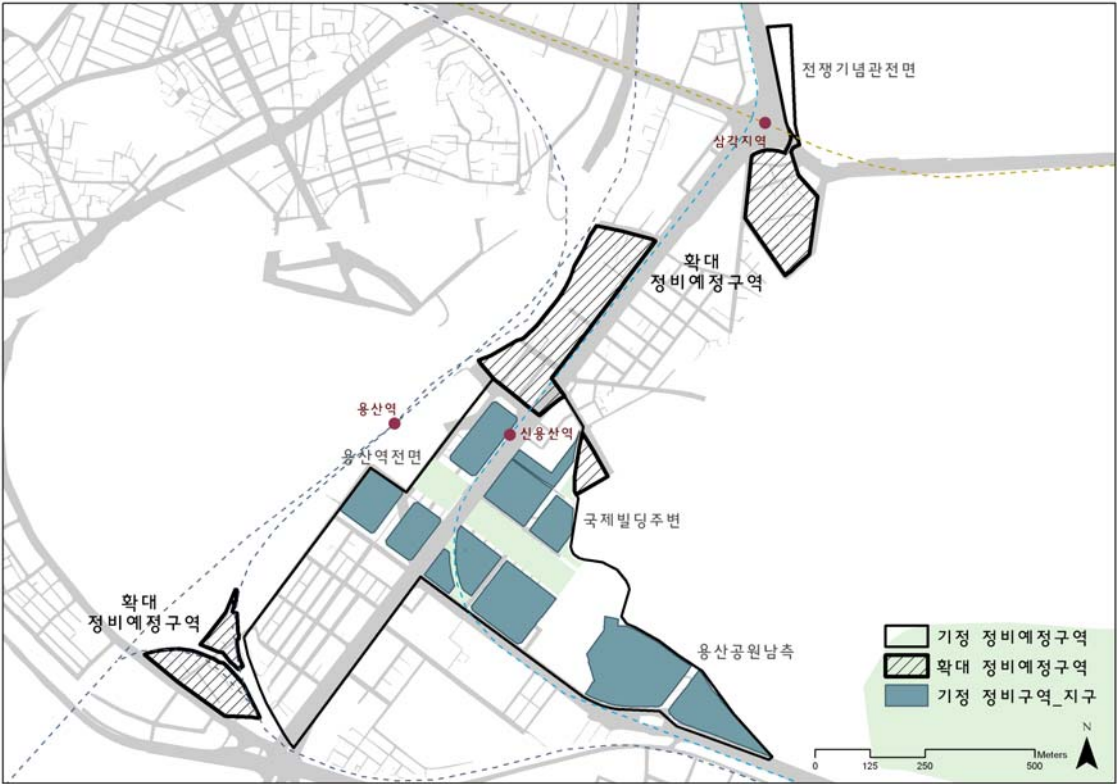


〈그림 4-11〉 영등포 도시환경정비에정구역

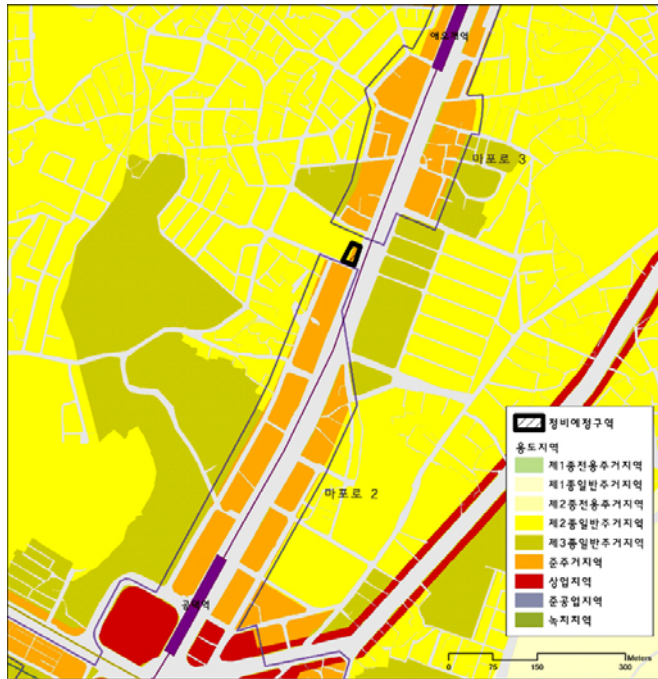


〈그림 4-12〉 청량리 도시환경정비에정구역





〈그림 4-13〉 용산 도시환경정비예정구역

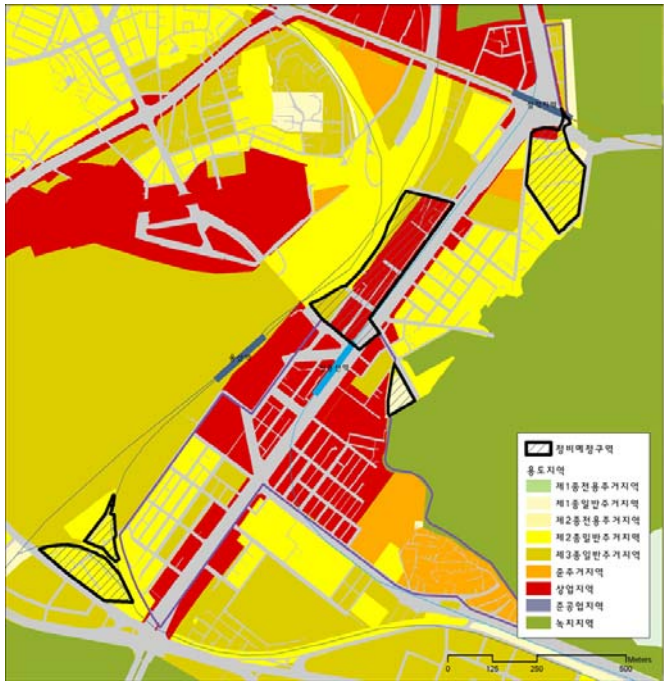


〈그림 4-14〉 신규 도시환경정비에정구역(마포구 아현동 일부)

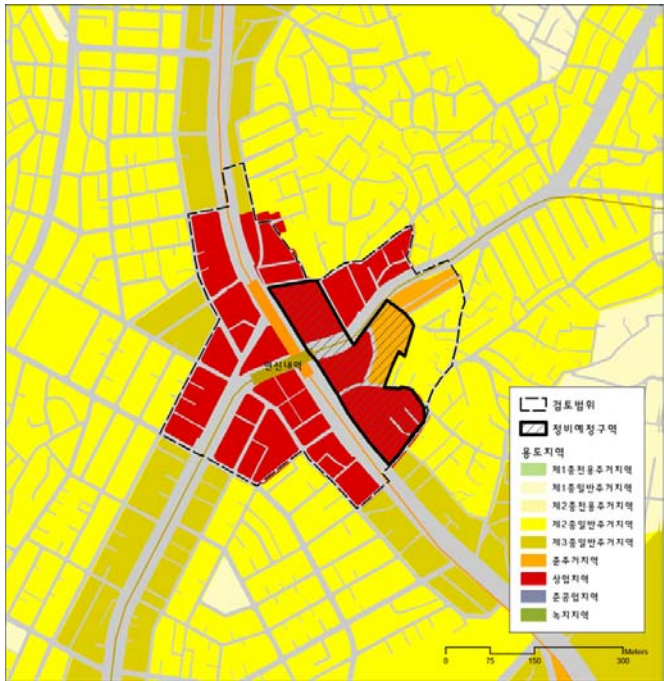


〈그림 4-15〉 신규 도시환경정비에정구역(영등포)





〈그림 4-16〉 신규 도시환경정비에정구역(용산)



〈그림 4-17〉 신규 도시환경정비에정구역(연신내)





〈그림 4-18〉 신규 도시환경정비에정구역(신촌)



〈그림 4-19〉 신규 도시환경정비에정구역(대림 지역중심: 구로디지털단지 주변)





〈그림 4-20〉 신규 도시환경정비에정구역(봉천 지구중심: 서울대입구역 주변)



〈그림 4-21〉 신규 도시환경정비에정구역(영등포구 준공업지역 일부)

## 제5장 도심부 부문별 계획

### 제1절 정비예정구역

#### 1.1 현황 및 여건변화

##### 2005년 도심부 정비예정구역 현황

2005년 도시환경정비기본계획에서는 청계천 복원에 따른 도심부 발전계획(2004)에서 제시한 도심부 정비의 기본방향을 반영하여 정비예정구역을 설정하였다.

사대문안 도심부의 특성을 간직하고 있는 지역을 도시환경정비예정구역에서 배제하여 정비사업을 적용할 수 없도록 하였고, 그 외 도심부에서는 도시환경정비사업을 융통성있게 적용할 수 있도록 지역특성에 따라 정비수법을 달리하여 정비예정구역으로 설정하였다.

이에 따라 도심부의 역사성과 독특한 매력을 보유한 인사동, 정동, 관철동, 북창동, 광장시장, 그리고 종합적인 지역정비가 필요하지만 대규모 필지로 구획되어 있는 동대문운동장 주변지역을 도시환경정비예정구역에서 배제하였다.

이렇듯 사대문안 도심부 내 일부 도심특성 보유지역을 제외하고 대부분의 지역을 도시환경정비예정구역으로 지정한 것은, 2002년 도정법이 제정되기 전에는 정비예정구역이 아니라 지정대상범위로 관리해왔기 때문이다.

종전에는 도심부 전체를 도시환경정비(도심재개발) 사업을 적용할 수 있는 공간범위인 지정대상범위로 운영해 왔으나, 이것이 정비예정구역으로 전환됨에 따라 일부 도심특성 보유지역을 제외한 대부분의 지역을 정비예정구역으로 설정하여 운영해 왔다.

##### 정비예정구역의 조정 필요

청계천 복원사업 이후 도심부에서는 도심재창조 종합계획(2007)에 따라 남산 르네상스, 동대문디자인프라자 건립 추진, 광화문광장 조성 등 많은 사업들이 추진되고 있다.

최근에는 도심부에 남아있는 역사적 특성 보전을 위해 피맛길, 돈화문길 등 옛 길과 옛 도시조직 보전, 한옥선언 이후 북촌 이외의 한옥밀집지역 보전, 그리고 도심부에 산재한 근대건축물 등 역사문화자원에 대한 보전 정책들이 추진되고 있다.

또한 경관법 제정 이후, 서울에서는 기본경관계획을 수립하여 도심부를 ‘중점경관 관리지역’으로 지정하는 등 도심부의 경관관리 및 유지·보전을 위한 제도적 장치를 마련하였다.

이렇듯 사대문안 도심부의 역사성과 장소적 특성을 보전하고 도심 경관을 유지하기 위해서는, 도시환경정비사업이 적용되지 않는 배제 지역을 확대할 필요가 있다.

한편, 동대문 역사문화공원 조성 및 디자인플라자 건립과 관련하여 주변지역 일대가 지구단위계획구역으로 지정되어 종합적인 계획이 수립되고 있으므로, 필요시 도시환경정비사업의 적용 가능성을 열어 둘 필요성이 제기되고 있다.

## 1.2 정비예정구역의 조정

### 도심 인접지역으로 정비예정구역 확대 지양

도심부에는 1973년 정비구역이 지정된 이후 사업이 시행되지 못하고 남아 있는 미시행지구가 아직도 130여개에 이르고 있고, 돈의문, 세운, 창신·송인 등 대규모 뉴타운과 재정비촉진지구사업이 동시에 진행되고 있다.

또한, 도심부에 바로 인접해서는 왕십리 뉴타운사업, 서울역과 용산 일대에 국제업무지구 개발 등 상당한 정비 물량이 계획되어 있다. 따라서 도심부 내 지정되어 있는 미시행지구 등 도시환경정비사업이 우선 소진될 수 있도록, 도심 인접지역으로 정비예정구역이 확대되지 않도록 한다.

### 정비예정구역에서 배제

금번 기본계획에서는 광범위하게 지정되어 있는 도심부 정비예정구역 중 도심부의 역사문화적 특성과 경관 보전, 지구단위계획으로의 관리 가능성 등을 고려하여 도시환경정비예정구역에서 배제하도록 한다.

특히, 종묘 등 종로 이북의 역사문화적 특성 보전을 위해 종로변 새터길 북측 지역, 남산 조망 및 경관관리를 위해 퇴계로 남측지역은 도시환경정비예정구역에서 배제하도록 한다.

### <도시환경정비예정구역에서 배제>

- 역사문화유산 및 옛 도시조직 보존 필요지역:  
경희궁, 운현궁, 종묘, 탑골공원 주변, 종로 5,6가동 일부 등
- 도심특성 유지 필요지역:  
남대문시장 주변 등
- 남산 조망 및 경관관리 필요지역:  
회현동, 남산동 일부
- 지구단위계획 또는 일반 건축으로 관리가능한 지역:  
조계사 주변, 특가구, 서울경찰청 부지, 북창동 등

### 정비예정구역으로 추가

동대문 주변지역은 도심부 발전계획(2004)상 ‘종합정비지구’로 지정되었지만 대규모 필지로 구획되어 있어서 정비예정구역에 포함되지 않았다.

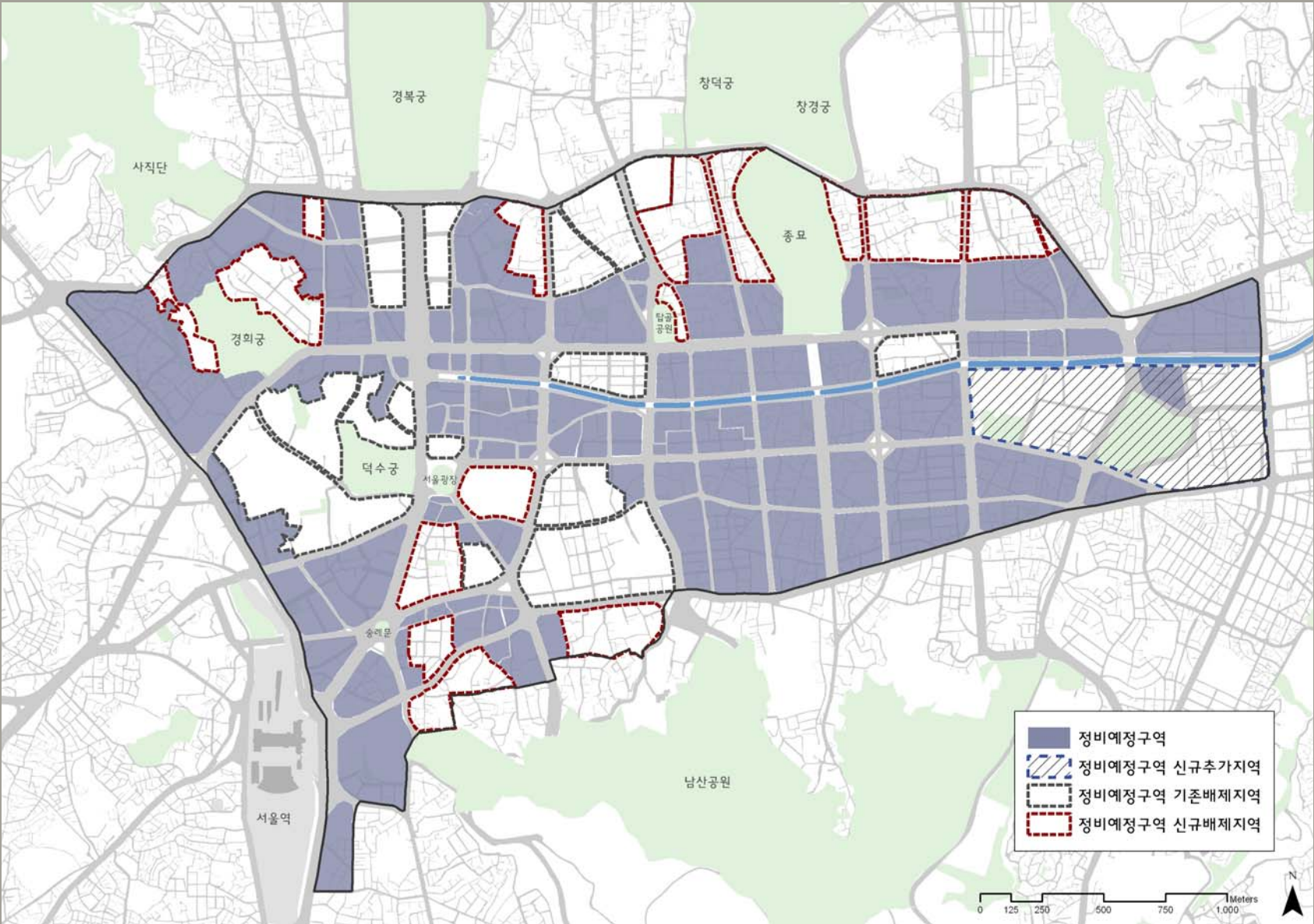
최근 동대문디자인프라자(DDP) 건립에 따라 주변지역에 대한 지구단위계획을 수립하고 있으므로, 지구단위계획에서 정한 바에 따라 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 정비예정구역에 추가한다.

〈표 5-1〉 도심부 정비예정구역 조정

변경	대상 지역	사유
정비예정구역 배제지역	• 경희궁, 운현궁, 종묘, 탑골공원 주변, 종로 5,6가동 일부 (새터길 북측지역)	• 역사문화유산 및 옛 도시조직 보존
	• 남대문시장 일부	• 도심특성 유지
	• 회현동, 남산동 일부(퇴계로 남측지역)	• 남산 조망 및 경관관리 필요지역
	• 조계사 주변, 특가구, 서울경찰청 부지, 북창동	• 지구단위계획 또는 일반 건축으로 관리 가능지역
정비예정구역 추가 지정	• 동대문디자인프라자(DDP) 주변 지역	• 지구단위계획에서 정하는 바에 따라 정비예정구역으로 지정 가능



도심부 정비예정구역





## 제2절 정비수법

### 2.1 현황 및 여건변화

#### 지역특성에 따라 정비수법 설정

2005년 도시환경정비기본계획에서는 도심부 정비에 정구역에 대해 지역특성을 반영하여 철거형, 수복형, 그리고 철거/수복형으로 정비수법을 구분하여 설정하였다.

#### 수복형에서 철거형으로 전환 가능

2005년 기본계획에서는 수복형 정비예정구역 중 주변의 개발로 인해 개발여건이 변화했거나, 기존 기능의 집단이전 또는 쇠퇴 경향이 뚜렷하여 수복형 정비수법 적용이 불합리한 경우, 지구단위계획을 수립하여 철거형으로 정비수법을 전환할 수 있도록 하였다.

이로 인해 역사문화유산 주변 등 도심특성의 유지·보전이 필요한 지역에도 철거형 정비수법으로 전환을 요구하는 사례가 발생하였고, 주변지역 여건을 고려하지 않은 채 해당 개발단위만을 철거형으로 정비수법을 전환한 사례로 나타났다.

#### 철거/수복형 정비가능지역의 지정취지 퇴색

청계천 복원 이후 기능개편 예상지역, 뉴타운 및 재정비촉진지구, 정비수법 전환을 모색하던 청진구역 등을 대상으로, 철거와 수복형 양자의 정비수법을 혼용할 수 있는 철거/수복형 정비예정구역을 지정하였다.

그러나 철거/수복형 정비 가능지역 중 청진, 장교, 저동구역, 그리고 돈의문과 창신·송인 재촉지구 등은 모두 철거형 정비 일변도로 정비계획이 수립되어 양자를 혼용한 정비방식의 지정취지가 퇴색하였다.

#### 동대문, 서울역 주변 개발여건 변화

동대문 디자인프라자&파크, 서울역 국제컨벤션 건립 계획 등 향후 대규모 개발이 예상되는 지역에 대해서는 정비수법의 변경을 검토할 필요가 있다.

### 2.2 정비수법의 조정

금번 기본계획에서는 도심부 정비수법을 다음과 같이 조정하였다.

첫째, 수복형에서 철거형으로 정비수법을 전환할 수 없도록 하였다. 둘째, 철거/수복형 정비가 모두 가능했던 지역은 지역특성과 주변 여건을 고려하여 철거형이나 수복형 중 어느 하나로 정비수법을 특정하였다. 셋째, 수복형 정비예정구역 중에서 주변 개발여건이 변화했거나 정비수법이 이미 전환된 지역은 조정하였다.

#### 수복에서 철거형으로 정비수법 변경

기정 수복형 정비예정구역 중 주변지역의 개발여건이 변화했거나 정비수법이 기 전환된 지역에 대해서는 철거형으로 정비수법을 조정한다.

- 주변지역의 개발여건 변화 지역:  
남대문5가(서울역 주변), 수표동 일부
- 정비수법 기 전환지역:  
종로6가, 쌍림, 사직2구역 등

#### 철거/수복형에서 철거 또는 수복형으로 변경

철거/수복형 정비예정구역은 지역 특성과 주변 지역 여건을 고려하여 철거형이나 수복형 정비예정구역으로 변경한다.

##### <철거형 정비수법으로 변경>

- 뉴타운 및 재정비촉진지구:  
돈의문뉴타운, 창신·송인 재정비촉진지구
- 개발계획이 확정되거나 가시화된 지역:  
청진, 장교, 공평구역 일부, 저동, 수표동, 봉래동 등

##### <수복형 정비수법으로 변경>

- 공평구역 일부(시범사업 적용)

### 지구단위계획에서 정비수법 결정

금번 기본계획에서 정비예정구역에 추가된 동대문디자인프라자 주변 지역(도심부 발전계획상 종합정비지구)은 수립중인 지구단위계획에서 정비수법을 정하도록 한다.

다만, 청계천 복원에 따른 도심부 발전계획(2004)상 수북형 정비지역에 해당하는 광희동 일대는 수북형 정비의 취지를 반영하고 기존 도시기능과 조직을 고려하여, 중소규모의 개발단위와 정비수법을 지구단위계획을 통해 수립하도록 한다(공람심사위원회 결정사항).

또한, 종로구 내자동 일대는 블록별 특성을 감안한 지구단위계획을 수립하여 도시계획적 검토를 거친 후 정비수법을 결정토록 한다.

### 보전재개발 수법 적용

보전재개발 수법은 도시환경정비구역내에 역사문화적인 유산이 있을 경우, 이를 보존하면서 정비사업을 시행하는 방식으로, 도심부에서는 근대건축물이 포함된 사업지구가 그 대상이 될 수 있다.

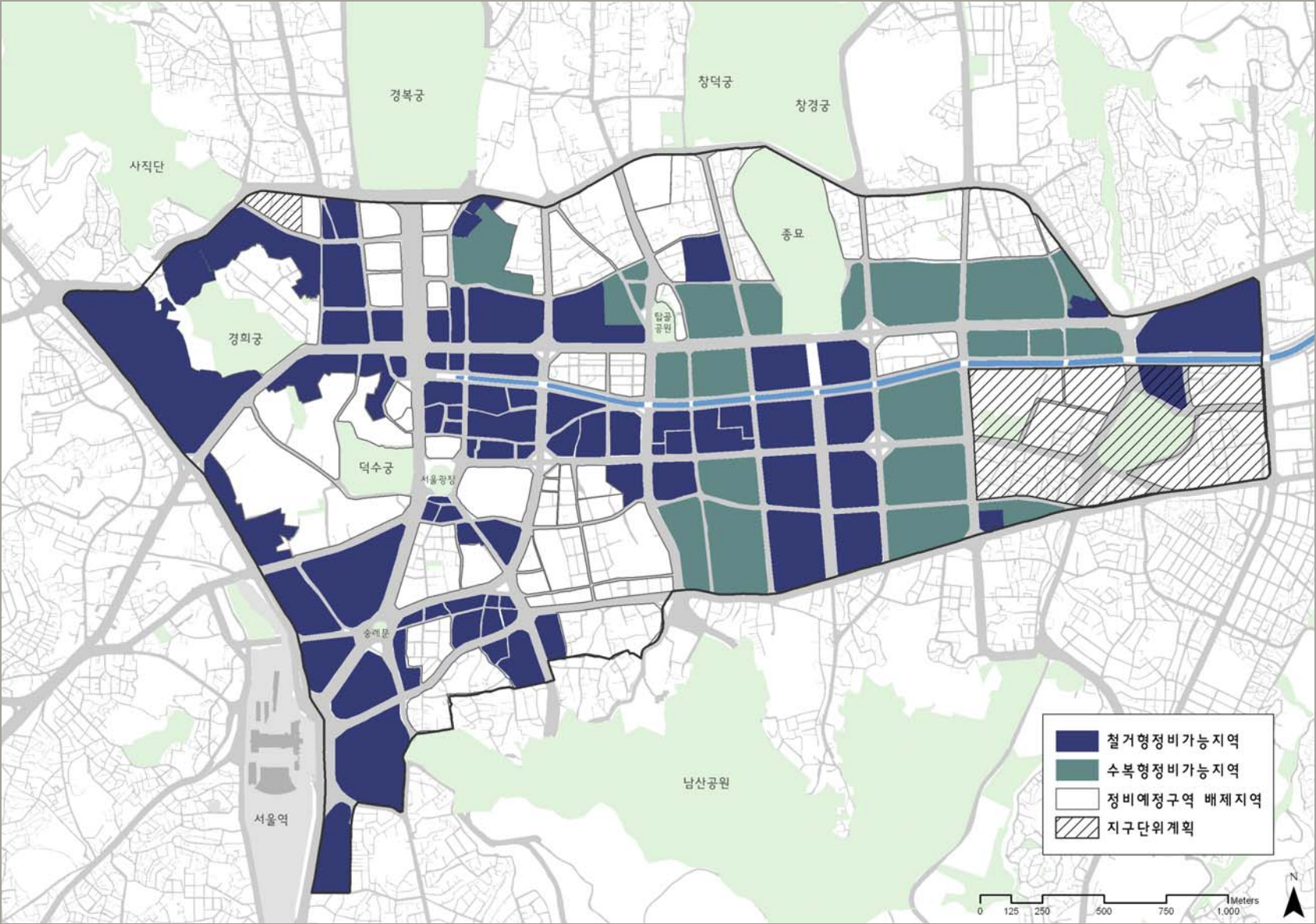
보전재개발 수법이 적용되는 사업지구에서는 역사문화유산을 철거하지 않고 보존해야 할 의무가 부과되는 대신, 사업지구내 잔여부지를 활용하여 보전재개발수법을 적용할 경우 건폐율 인센티브를 부여하고, 공공에서 정비기반시설을 설치토록 한다. 또한, 역사보존을 위해 필요시 공공이 재정적인 지원(사업비 융자 등)을 하도록 한다.

도심부의 경우 정비구역에 포함되어 있는 광통관, 승동교회, 구 동아일보사(이상 시지정문화재), 구 미문화원(등록문화재) 등 근대건축물에 대해서는 보전재개발수법을 적용한다. 또한 정비사업이 완료된 신세계백화점 부지에 대해서도 보전재개발지구로 지정하여 근대문화유산이 멸실되지 않도록 한다.

〈표 5-2〉 도심부 정비수법의 조정

현행	변경	해당지역	비고
수북	철거	남대문5가(서울역 주변), 수표동 일부, 종로6가, 쌍림, 사직2구역	주변지역 개발여건 변화, 정비수법 기 전환지역
	지구단위계획	광희동 일대	기존 도시기능과 조직을 고려하여 중소규모의 개발단위와 정비수법 적용
		내자동 일대	블록별 특성을 감안하여 정비수법 적용
철거/수북	철거	돈의문뉴타운, 창산·송인 재정비촉진지구, 청진, 장교, 공평구역 일부, 저동, 수표동, 봉래동	뉴타운 및 재정비촉진지구계획, 철거형 개발이 진행중이거나 가시화
	수북	공평구역 일부	수북형(소단위 맞춤형) 정비수법 시범 적용

도심부 정비수법



## 제3절 토지이용계획

### 3.1 토지이용 현황

#### 업무·상업 위주의 용도 구성

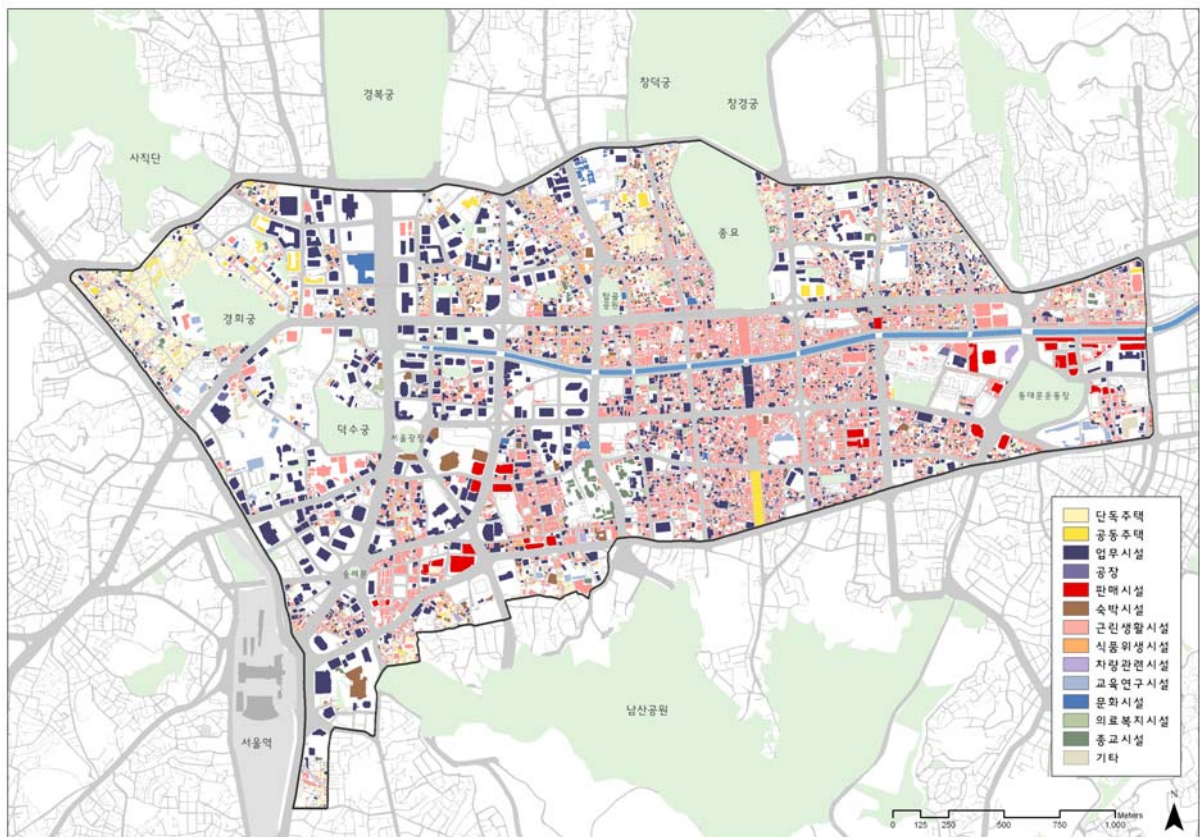
사대문안 도심부는 정동, 사직동, 교남동 등을 제외한 대부분의 지역이 일반상업지역으로 지정되어 있어서 건축물 용도 또한 업무와 상업용도 위주로 구성되어 있다.

2008년 건축물대장을 기준으로 보면, 도심부 건축물의 총 연면적은 1,655만6천㎡(약 502만평)로, 이 중 업무용도가 43%로 가장 많고, 다음으로 상업용도 29%, 주거용도는 4%를 차지하고 있다. 주거용도는 지난 20~30년간 지속적으로 감소해 왔으나, 최근 사직구역, 교남동(뉴타운), 세운상가(재정비촉진지구), 창신·송인(재정비촉진지구) 등에서 대규모 주거 공급이 예정되어 있다.

#### 혼합적 토지이용 패턴

서울 도심부 토지이용의 가장 큰 특징은 다양한 기능들이 복합된 혼합적인 토지이용 패턴을 보인다는 점이다. 도심부는 600년이상 우리나라의 수도로서 정치·경제·상업·문화의 중심지로 기능해왔고, 옛 도시조직의 흔적과 기능들을 간직한 채 오랜 시간에 걸쳐 변화해왔다.

이로 인해 공공행정, 업무, 제조, 판매, 서비스, 위락, 문화, 교육 등 다양한 기능과 용도들이 수평·수직적으로 복합된 혼합적 토지이용 패턴을 보이고 있다. 도심부 토지이용 양상과 기능의 지역 범위를 명확하게 구분하는 것은 어렵지만, 다음과 같이 크게 5가지 기능으로 구분할 수 있다.



〈그림 5-1〉도심부 건축물의 용도별 구성(2008년 기준)

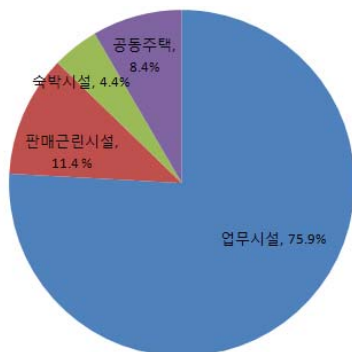


### <도심부 토지이용 기능 구분>

- 중추관리기능: 세종로-태평로-서울역의 행정·기업본사 등 중추관리기능
- 전문 도소매기능: 남대문·동대문시장, 명동지역으로 대표되는 도소매기능
- 위락/서비스기능: 종로2,3가, 5,6가, 회현동, 광희동 일대의 도심 서비스기능
- 도심산업기능: 세운상가 주변 인쇄·출판, 광고, 전기·전자 등 도심형 산업기능
- 도심주거기능: 사직, 교남동 일대에 남아있는 도심 주거기능

### 도정사업을 통한 오피스 위주의 건물 공급

1970년대 이후 지금까지 도심부에서 추진되어 온 도시환경정비사업은 주로 기업 본사나 오피스 등 업무용 건물을 공급하는데 주력해왔다. 2008년 12월말까지 도심부에서 완료된 125개 사업지구의 건축 연면적 구성을 보면(기타 용도 제외), 업무용도가 76%, 판매용도 11%로서, 업무 및 판매용도가 전체의 87%를 차지하고 있다. 이 외에 주거용도가 8%, 숙박시설이 4% 순으로 나타나고 있다.



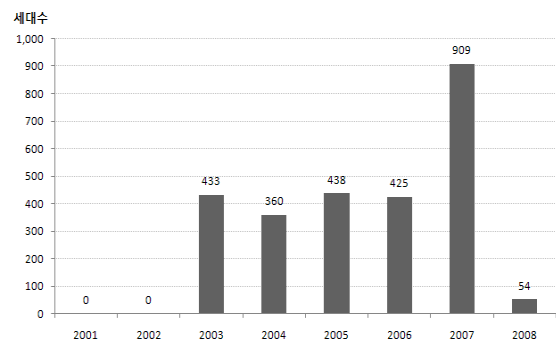
<그림 5-2> 도심부 도시환경정비 완료지구의 용도별 연면적 구성

### 도심주거 공급 증가 경향

2000년 이후 최근까지 도심부에서는 주택 세대수의 공급량이 증가하고 있다. 2001~2008년까지 사대문 안 도심부에서 주거복합건물 등을 통해 약 2,600세대의 주택이 공급되었다(R114 주상복합자료 참조).

여기에 더하여 뉴타운(돈의문)과 재정비촉진지구(세운, 창신·송인)에서 공급 예정인 주택 물량이 12,500세대에 이르고 있으며, 도심 주변부와 오피스텔 공급분까지 포함하면 이 보다 훨씬 많은 주택이 공급될 예정이다. 도심부 주거복합건물은 2003년부터 본격적으로 공급되기 시작하여 2007년까지 매년 꾸준히 증가하는 경향을 보이고 있다.

도심부에서 도시환경정비사업을 통해 공급되는 주거복합건물은 두 가지 양상을 보인다. 경희궁의 아침(내수구역), 광화문 스페이스 본(사직1구역)과 같이 준주거지역 등에서 대규모 단지형태로 재개발되는 경우와 바비엡3(서-서1·2구역), 용비어천가(도림구역) 등과 같이 개별 사업지구 단위로 업무와 주거기능이 혼합되어 공급되는 경우이다.



<그림 5-3> 도심부 주상복합 공급현황  
자료: R114 주상복합현황 자료(2008)

### 3.2 여건변화 및 최근 동향

#### 업무기능으로의 전환 확대

2005년 도시환경정비기본계획이 수립된 이후 도심부의 토지이용 변화 양상을 비교해 보면(2004년과 2007년 건축물 재산세 과세대장), 종전에 도심주거와 도심서비스기능이 우세했던 지역 중에서 업무기능의 비중이 증가한 경향을 보이는 것으로 나타났다.

내자동, 운니동, 종로변 4,5가(율곡로변) 등은 도심주거에서 업무기능쪽으로, 청진구역, 종로4,5가(종로변) 이면부, 광희동, 회현동 일대는 도심서비스에서 업무기능쪽으로 블록내 주용도가 변화하였다.

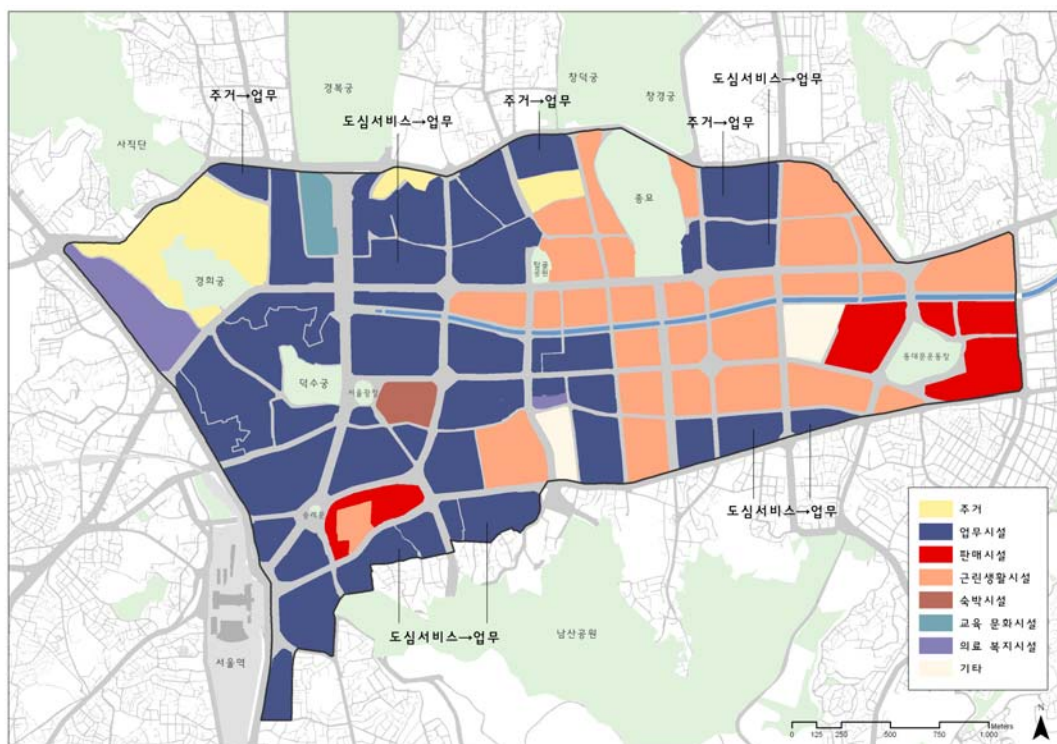
- 도심주거 → 업무: 내자, 운니동, 종로4,5가(율곡로변) 일대
- 도심서비스→업무: 청진, 종로 4,5가(종로변), 광희동, 회현동 일대

#### 도심부내 업무수요 및 관련시책의 변화

2008년 12월말 현재, 도심부 오피스 공실률은 2% 수준으로 자연공실률(4%)보다 낮으며, 오피스 임대료 또한 3.3㎡당 67,000원으로 서울시내에서 가장 높은 수준을 유지하는 경쟁력을 보이고 있다.

청계천 복원 이후 도심부는 시민들의 새로운 휴식공간으로 자리매김하면서 청계 광장, 서울 광장, 인사동, 북촌, 명동 등이 새로운 도심 명소로 부각되면서 도심부의 활력과 이미지 제고에 기여하고 있다.

북촌 이외에 한옥밀집지역의 지정 확대, 세운 녹지축 조성사업, 동대문디자인프라자 & 파크 건립 등 도심부의 역사성과 장소성을 유지하기 위한 다양한 시책들도 꾸준히 추진되고 있다.



〈그림 5-4〉 도심부 블록별 주용도 현황

자료: 도심부 장기구상 및 비전수립연구(2008)



### 3.3 토지이용계획

#### 도심부의 중추관리 및 업무기능 강화

금번 도시환경정비기본계획에서는 세종로-태평로-서울역 일대에 입지해 있는 공공행정 및 기업본사 등의 중추관리기능을 국가상징가로 조성사업과 연계하여 유지·강화하도록 한다. 또한 서울 도심의 관문으로서 서울역 일대의 국제컨벤션 기능 유지 및 장래 용산역과 연계하여 업무회랑을 이루면서 연결될 수 있도록 대비한다.

또한 피맛길 등 옛 도시구조를 간직하고 있고, 음식·숙박·위락 등 도심서비스기능이 밀집해 있어서 수복형 정비수법이 시도되었던 청진구역의 경우, 철거재개발을 통해 업무기능 위주로 정비사업이 추진되고 있으므로, 기정 도심서비스지역에서 업무핵지역으로 토지이용계획을 조정한다.

#### 도심부 역사문화보존지역 확대

도심부의 역사문화적 특성 보전과 서울의 정체성 향상을 위해 종로 이북 일대를 유네스코 세계 문화유산으로 등재 추진하는 등 역사문화자원 보전의 정책방향을 반영하여, 종로 주변의 순라길 일대를 기정 도심주거지역에서 역사문화유산보존지역으로 토지이용계획을 조정하도록 한다.

#### 복수의 주용도 시책 유지

중전 도시환경정비기본계획에서와 같이, 도심부의 계획적인 토지이용을 도모하면서 변화하는 시장수요를 반영하여 정비사업을 추진할 수 있도록, 지역별 주용도(해당 건축물에서 가장 많은 연면적을 차지하는 용도)를 세 가지 이상 제시하고, 이 중 하나를 선택하는 방식을 유지한다.

주용도 이외의 용도는 해당 용도지역에서 허용되는 건축물 용도 중에서 선택한다. 다만, 도심부 토지이용계획상 도심주거지역에서는 복수의 주용도 중에서

하나를 선택하되, 주거용도는 일부라도 반드시 포함하도록 한다.

#### 지역별 주용도 변경

2006년 5월 개정된 건축법 시행령 별표상의 일부 용도분류 체계가 변경됨에 따라, 지역별 주용도의 용도분류를 다음과 같이 변경한다.

- 판매 및 영업시설 → 판매시설
- 교육연구 및 복지시설 → 교육연구시설

※ 도시환경정비사업에서 주용도가 업무시설일 경우, 오피스텔은 불허(도심부이외 지역에서도 공통적용).

#### 기존 주거기능 및 문화공간의 유지

기존에 도심부에 남아있는 도심주거기능 및 문화기능이 도시환경정비사업으로 인하여 소멸되지 않도록 하기 위하여 정비사업지구내에 주거 및 문화기능이 남아 있을 경우, 사업 후에도 기존의 주거 및 문화기능을 유지하는 것을 원칙으로 한다.

- **기존 주거기능의 유지:** 도시환경정비사업시 사업지구내 주택이 남아있을 경우, 최소한 기존 주택수 이상의 주거공간을 확보하는 것을 원칙으로 하되, 주거확보가 곤란한 경우에는 심의를 거쳐 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 관광숙박, 국제회의시설로 대체할 수 있도록 한다. 단, 토지이용계획 상 도심주거지역에서는 반드시 기존 주택수 이상의 주거공간을 확보하도록 한다.
- **기존 문화공간의 유지:** 기존에 영화관, 미술관, 박물관, 공연장과 같은 문화기능이 도시환경정비사업으로 인해 철거될 경우, 최소한 그 건축연면적에 해당하는 문화시설을 도시환경정비사업시 도입하는 것을 원칙으로 한다.

### 도심복합용도지역에서 주거용도 총량관리

업무, 상업, 주거, 문화, 숙박 등의 복합적인 토지이용을 도모하는 세운상가 주변의 ‘도심복합용도지역’에서는 개별 사업지구 단위로 주용도를 통제할 경우, 주거 비율이 과도하게 높아져 블록 전체가 복합적 토지이용이 아닌 주거타운화할 가능성이 있다.

최근과 같이 주거수요가 높고 다른 용도에 대한 개발 수요가 없을 경우 주거용도 위주로 개발이 이루어질 수 있기 때문에, 이를 지양하고 명실상부한 복합개발을 유도하기 위해서는 세운상가 주변의 복합용도지역에서 주거용도를 총량적으로 관리하는 것이 필요하다.

이를 위해, 세운상가 주변 복합용도지역에서는 블록별 통합개발시(즉, PUD기법 적용시) 주거용도 연면적이 전체 개발 연면적의 50%이하가 되도록 하고, 사업지구별 개별 개발시에는 주거가 주용도인 사업지구의 대지면적이 해당 정비구역 전체 대지면적의 50%이하가 되도록 관리한다.

〈표 5-3〉 도심부 토지이용계획 및 지역별 주용도

지역구분	토지이용 유도방향	지역별 주용도 (선택가능)
도심핵지역	도심부의 상징적인 업무중심지역으로 유지발전	업무, 숙박, 문화/집회 ※ 준주거지역에서는 주거 주용도 가능
도심상업지역	다양하고 활력 있는 도심상업기능과 가로의 특성을 유지, 보강	판매, 위락, 문화/집회, 숙박
역사문화 보전지역	역사적 분위기와 장소적 특성을 보존	도시환경정비구역 지정 금지 필요시 지구단위계획 수립하여 관리
도심서비스지역	업무상업지원, 문화, 여가, 숙박 등 도심활동을 지원하는 서비스기능 유도.	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구
도심형산업지역	인쇄, 광고, 영상 등 도심형 산업 유지/지원	업무, 근린생활, 숙박, 아파트형공장
도심주거지역	도심부에 남아있는 주거기능을 유지하면서 새로운 주거기능 도입 유도	주거(공동주택), 교육연구, 의료시설, 근린생활
도심복합 용도지역	장래 남북녹지축을 조성하면서 도심활성화를 위한 복합개발 유도	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 주거, 위락, 교육연구, 의료 등 복합개발유도
혼합상업지역	다양한 상업활동의 유지, 강화	일반상업지역에서 허용되는 용도로 하되, 주거용도는 주용도에서 제외함.

※ 주용도는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령과 서울특별시 도시계획조례에서 정한 해당 용도지역 및 용도지구 안에서 건축할 수 있는 건축물에 한함.

## 지역 구분

### 도심핵지역

- 중추관리기능인 국가행정기능과 대기업 본사 등의 업무행정기능이 밀집하여 도심부의 핵을 이루는 지역으로서, 도심부의 상징적인 업무중심지역으로 발전시키도록 한다.
- 광화문에서 태평로, 을지로, 서소문, 서울역으로 이어지는 고층업무지역으로서 업무, 금융/보험, 호텔, 문화, 회의 등의 중추관리기능과 법률, 회계, 연구개발 등 사업자 서비스 기능을 담당하도록 한다.

### 도심상업지역

- 상업·위락점포들이 밀집하여 거리의 활력과 다양성을 유지하고 있는 지역으로, 활력 있는 상업지로서의 특성을 보존, 유지, 강화하도록 한다.
- 명동, 남대문, 북창동 등 주요 백화점과 도소매 상업기능, 위락기능이 밀집하여 상업중심지 역할을 하는 지역으로서, 상업, 위락, 문화/집회, 숙박시설을 주요 도입용도로 한다.

### 도심서비스지역

- 업무 및 상업기능을 지원하는 중소규모의 각종 서비스를 담당하는 지역이다.
- 종로 일대와 관철동, 회현동, 광희동 일대 등 각종 소단위 소매점, 식음서비스, 문화 및 엔터테인먼트 기능을 담당하는 지역으로서, 일부 지역은 주거기능과도 복합될 수 있는 여건을 갖추고 있다. 상업, 문화·집회, 주거(일부 지역에 한함), 숙박, 업무시설 등을 주요 도입용도로 한다.

### 도심형산업지역

- 인쇄, 영상, 광고 등 도심부에 필요한 산업기능이 활성화된 충무로 일대의 지역으로서, 업무, 아파트형 공장, 근린생활, 숙박시설 등을 주요 도입용도로 한다.

### 도심복합용도지역

- 세운상가에서 진양상가에 이르는 주변 블록으로서 장래 남북녹지축을 조성하면서 도심활성화를 위해 복합용도 개발이 필요한 지역이다.
- 업무, 상업, 주거, 문화, 호텔 등 다양한 용도의 복합개발을 유도하며, 주거용도가 과도하게 선점하는 것을 방지하기 위해 블록별로 주거비율의 상한을 제한한다.

### 혼합상업지역

- 섬유, 의류, 신발 등 도매업소, 시장, 기타 다양한 종류의 상업기능이 복합된 을지로 5·6가 및 동대문 시장일대의 지역으로서 용도지역상 일반상업지역에서 허용되는 용도를 폭넓게 허용한다(단, 주거용도는 주용도에서 제외함).

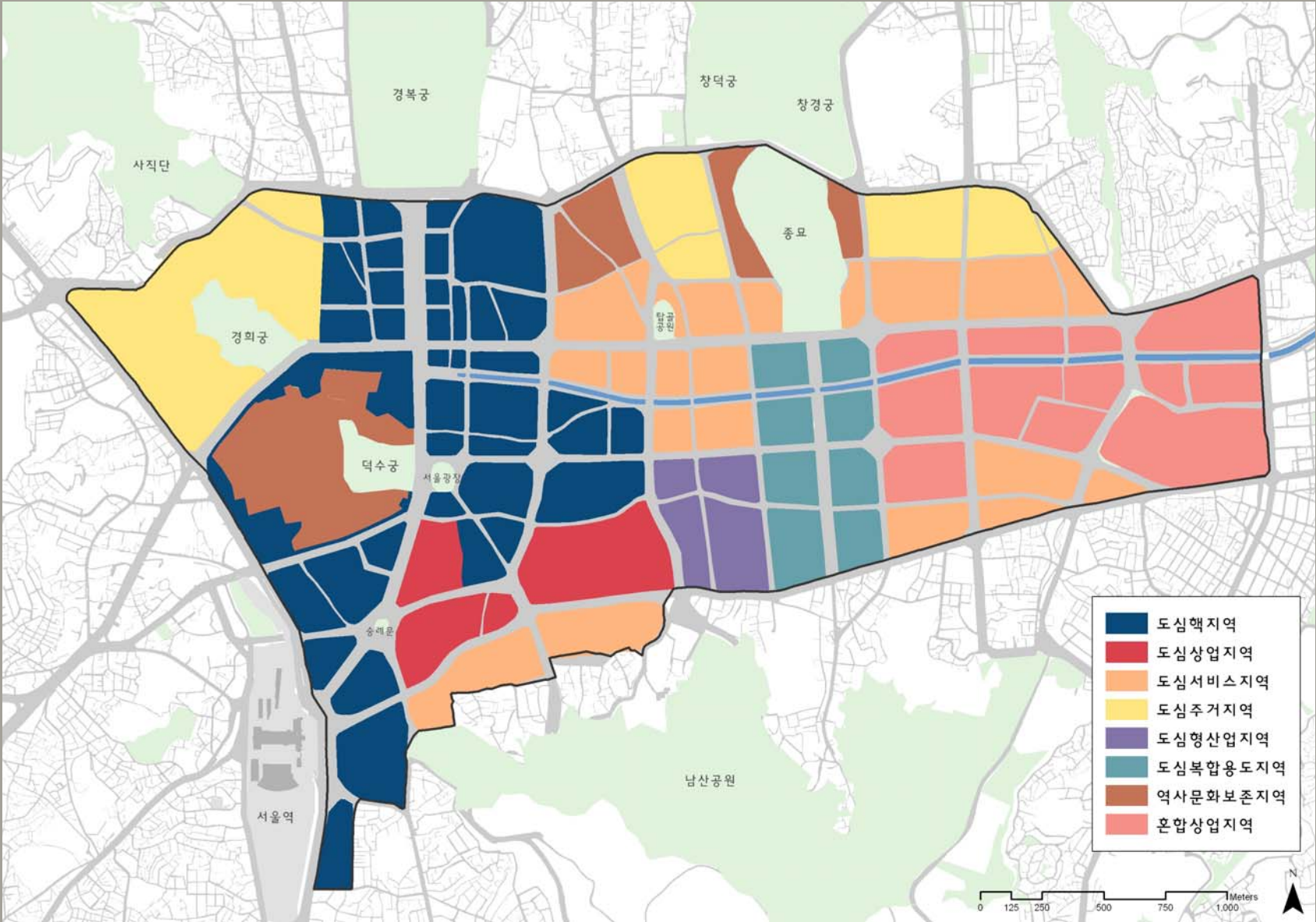
### 역사문화보존지역

- 역사적 분위기와 함께 보존되어야 할 장소적 특성과 매력을 보유하고 있는 종묘주변과 인사동, 정동지역으로서, 신규 정비구역의 지정을 지양하고 필요시 지구단위계획을 수립하여 특별하게 관리한다.

### 도심주거지역

- 교남동, 사직동, 익선동, 이화동 일대 도심부에 남아있는 주거기능을 유지하면서 새로운 주거입지를 유도하는 지역으로서, 주거, 문화·집회, 근린생활, 교육연구시설을 주요 도입용도로 한다.

도심부 토지이용계획



### 3.4 도심부 주거관리계획

#### 1) 도심주거 현황 및 여건변화

##### 도심부 인구 및 주택 감소세 둔화

1990년에서 2005년 사이 15년간 도심부 인구는 11만 6천여명에서 5만 6천여명으로 약 52% 감소했으며, 이 기간 동안 주택수 역시 1만8천호에서 1만3천호로 27% 감소하였다.

1990년대 이후 도심부의 인구 및 주택 감소세는 지속되고 있지만, 2000년대 이후에는 감소세가 다소 둔화되는 양상을 보이고 있다.

##### 도심부 주택 공급 및 계획물량 1만 5천여 세대

2003년 이후 도심부에서는 주상복합건물을 통해 약 2,600세대의 주택이 공급되었으며, 오피스텔 또한 상당량이 공급되었다. 또한 도심부 내 뉴타운 및 재정비촉진지구로 지정된 돈의문, 창신·송인, 세운지구 등의 주택공급계획물량은 총 12,530세대에 이르고 있다.

이렇게 볼 때, 2003년 이후 도심부에서 이미 공급되었거나 계획된 주택물량은 약 1만 5천여 세대에 이르고 있어, 종전에 비해 도심주거 공급이 활발하게 이루어지고 있다.

##### 도시환경정비사업을 통한 주거 공급 촉진

2005년 기본계획에서는 도심주거의 유도를 위해 사대문안 도심부에서 용도용적제를 배제하고, 주거복합 비율에 따라 최대 100%p까지 인센티브를 제공함으로써, 도심 주거용도의 공급을 촉진하였다.

실제로 2001년 이후 도심부에서 시행인가 된 도시환경정비사업 건축물의 연면적 비율을 살펴보면, 총 142만㎡ 중 공동주택 48%(69만㎡), 업무 41%(59만㎡)로, 주거용도의 공급비율이 업무시설 보다 높게 나타났다.

이에 따라 도시환경정비사업을 통해 도심 주거기능을 확보하고자 하는 목적은 부분적으로 달성했지만, 일자리 창출을 위한 업무공간 확충이라는 도시환경정비사업 본래의 목적에 부합하지 않고, 고층고밀 및 중대형 평형 위주의 주택공급 수단으로 활용되고 있다는 문제가 지적되고 있다.

〈표 5-4〉 도심부 인구 및 주택수 변화

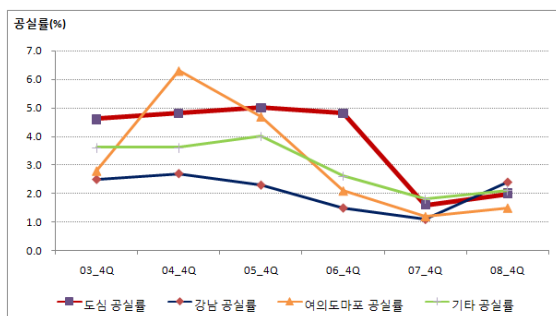
		인구 및 주택수(천 명 / 천 호)				증감율(%)			
구분	연도	1990	1995	2000	2005	'90-95년	'95-00년	'00-05년	'90-05년
	연도	1990	1995	2000	2005	'90-95년	'95-00년	'00-05년	'90-05년
서울시	인구	10,603	10,217	9,854	9,763	-3.6	-3.6	-0.9	-7.9
	주택	1,431	1,688	1,973	2,322	18.0	16.9	17.7	62.3
도심부	인구	115.7	78.2	63.9	56.1	-32.4	-18.2	-12.4	-51.6
	주택	17.8	14.6	14.5	13.0	-18.2	-0.7	-10.4	-27.2

자료: 통계청, 인구주택총조사 보고서, 각년도.

## 2) 도심부 주거관리계획

### 도심부 오피스 수요 강세

최근 지속되는 경기침체에도 불구하고 도심부 오피스빌딩 공실률은 2008년 12월 말 현재 약 2%로 통상적인 자연공실률 4%에 밑도는 수준을 보이고 있다. 이렇듯 도심부의 오피스 수요가 강세를 보이고 있으므로, 도시환경정비사업을 통해 도심부 업무시설의 공급을 확대할 필요성이 제기되고 있다.



〈그림 5-5〉 지역별 오피스빌딩 공실률 현황

(출처: 신영에셋 자료 재정리)

### 사대문안 도심부 용도용적제 배제시책 유지

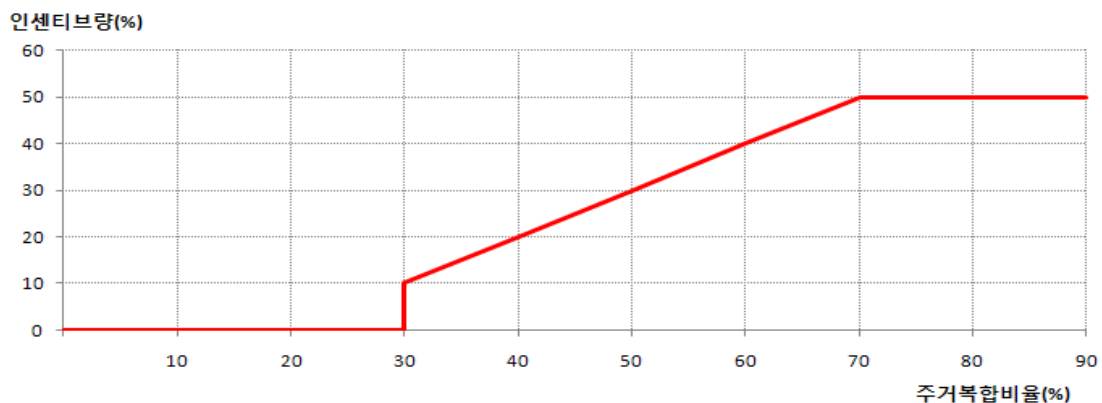
도심공동화 방지 및 도심 주거 유지를 위해 사대문안 도심부 일반상업지역 내 도시환경정비구역에서는, 서울시 도시계획조례에 의거, 주거 기능을 도입할수록 용적률이 하향 조정되는 용도용적제의 적용을 배제하도록 한다(※도심부 이외에 부도심·지역중심에서는 용도용적제 적용됨).

### 주거복합 비율에 따른 인센티브 하향 조정

도심부내 과도한 주상복합건물의 확산 방지를 위해 기존 도시환경정비사업에서 30%이상 주거기능을 도입할 경우, 주거복합 비율에 따라 최대 100%P까지 제공하던 용적률 인센티브를 최대 50%P로 하향 조정한다. 도심부 주거복합비율에 따른 용적률 인센티브량은 다음과 같다.

〈표 5-5〉 도심부 주거복합비율에 따른 용적률 인센티브량

주거복합비율(%)	30%미만	30%	40%	50%	60%	70-90%미만
인센티브량(%)	인센티브 없음	10%	20%	30%	40%	50%



〈그림 5-6〉 도심부 주거복합비율에 따른 인센티브



### 도심부 주거 주용도 가능지역 조정

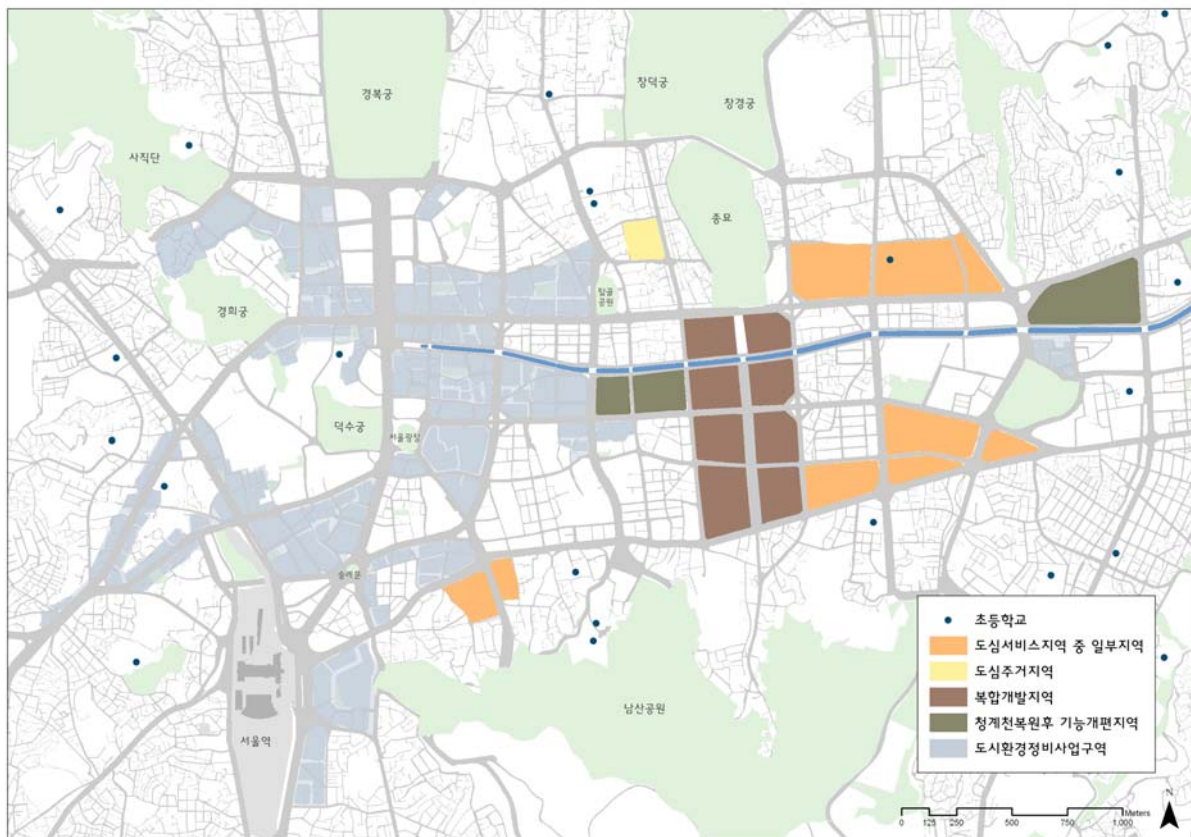
금번 기본계획에서 정비예정구역 배제지역과 토지이용계획 변경지역을 반영하여 도심부내 일반상업지역에서 주거 주용도 가능지역을 다음과 같이 조정한다.

#### <주거 주용도 제외지역>

- 정비예정구역에서 배제된 연지동, 효제동, 익선동 일대(종로 새터길 북측)와 회현동 일부지역(퇴계로 남측)
- 사대문안 도심부의 역사문화자원 보존을 위해 토지이용계획상 도심주거지역에서 역사문화보존지역으로 변경한 종묘 주변지역

#### <주거 주용도 가능지역>

- 토지이용계획상 도심주거지역으로 지정된 지역(익선구역)
- 토지이용계획상 도심복합용도지역으로 지정된 세운상가 주변 지역(세운재정비촉진지구)
- 토지이용계획상 도심서비스지역 중 초등학교가 인접해 있는 회현, 종로 5,6가, 광희동 일대
- 청계천복원에 따른 기존 기능의 집단이전 등으로 기능개편이 예상되는 장교, 창신동(창신·승인 재정비촉진지구) 일대



〈그림 5-7〉 도심부 일반상업지역내 주거 주용도 가능지역

## 제4절 건폐율 계획

### 4.1 건폐율 현황

2008년 건축물대장을 기준으로 블록별로 산정한 도심부 평균 건폐율은 약 55%에 이르고 있다. 세운상가 일대와 남대문시장, 광장시장 일대가 70%이상의 높은 건폐율을 보이고 있다.

한편, 도심부에서 도시환경정비사업을 통하여 건립된 건물의 평균 건폐율은 약 45%에 이른다. 시행인가된 사업지구별 기준으로 할 때, 1970년대 말과 1980년대 초반에는 50%를 넘어 70%에 이르기도 했으나, 이후 건폐율 규정이 강화되면서 대부분 50% 이하 수준을 유지하고 있다.

### 4.2 건폐율 계획

#### 건폐율 계획의 방향

금번 기본계획에서는 2005년 기본계획상의 건폐율 규정을 유지하여 장소적 특성이나 정비수법에 따라 건폐율을 적용하도록 한다. 또한 공개공지 등을 적절한 위치에 배치하여 그 효용을 높이기 위해 개발유도 지침을 제시한다.

#### 도시계획조례상 해당 용도지역의 건폐율 준용

서울시 도시계획조례에서는 일반상업지역과 준주거지역의 건폐율을 최대 60%(제3종 일반주거지역에서는 최대 50%)까지 허용하고 있으므로, 도시환경정비사업에서의 건폐율은 최대 60%이하(3종 일반주거지역에서는 50%이하)로 관리한다.

- 상업지역 및 준주거지역: 최대 60%  
(단, 제3종 일반주거지역의 경우 최대 50%)

#### 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법 적용시 건폐율 완화

사대문안 도심부 일반상업지역에서 도심부의 전통적인 도시조직을 유지하면서 건축물과 정비기반시설을 설치하는 수복형 정비수법(소단위 맞춤형)을 적용하는 경우, 가로의 연속성을 유지하고 1층 바닥면적을 늘리기 위해 건폐율 규제를 완화할 필요가 있다.

수복형 정비사업을 시행할 경우에는 서울시 도시계획조례에 따라, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 건폐율을 최대 80%까지 완화할 수 있도록 한다. 건폐율 완화시에는 일조·채광·통풍은 물론, 가로의 개방감과 방재 대비 등을 종합적으로 검토한다.

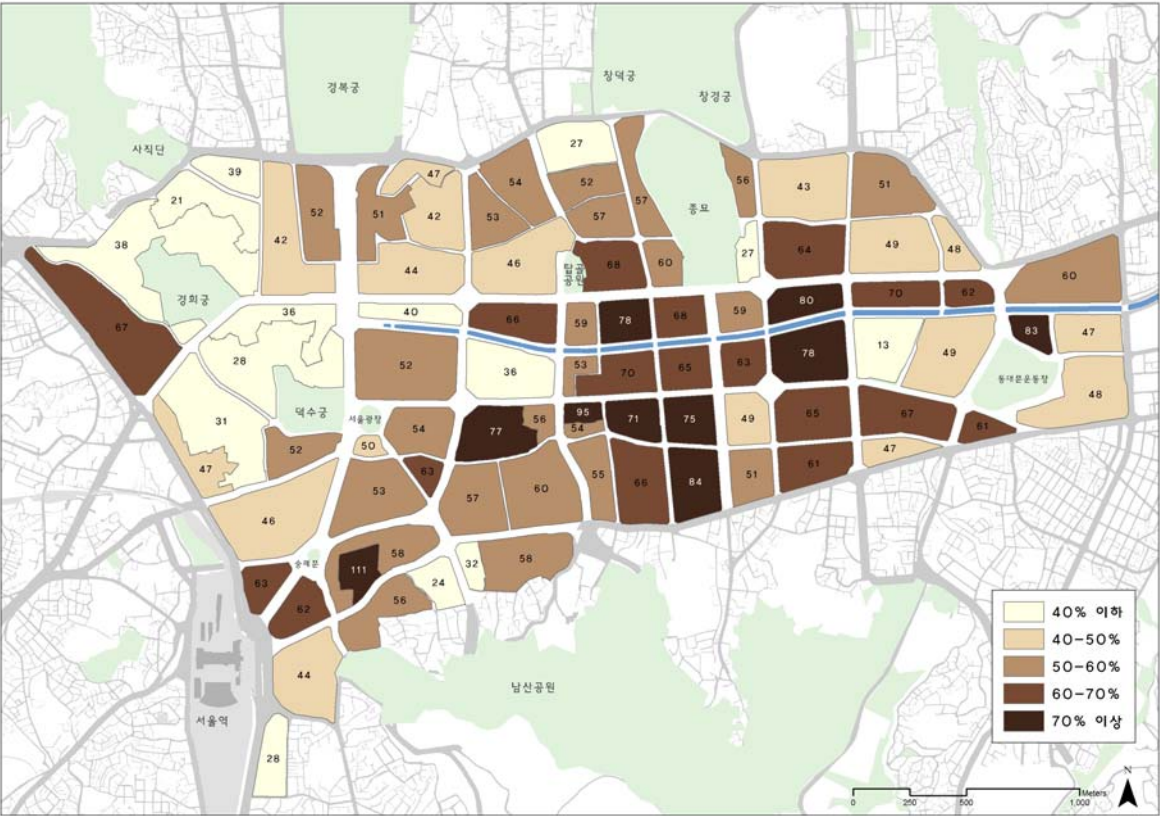
장기적으로 수복형 정비수법 대상지역은 지역여건에 따라 건폐율을 90%까지 완화할 수 있도록 관련 법제도 개선을 검토한다.

#### 심의를 통한 건폐율의 강화 또는 완화

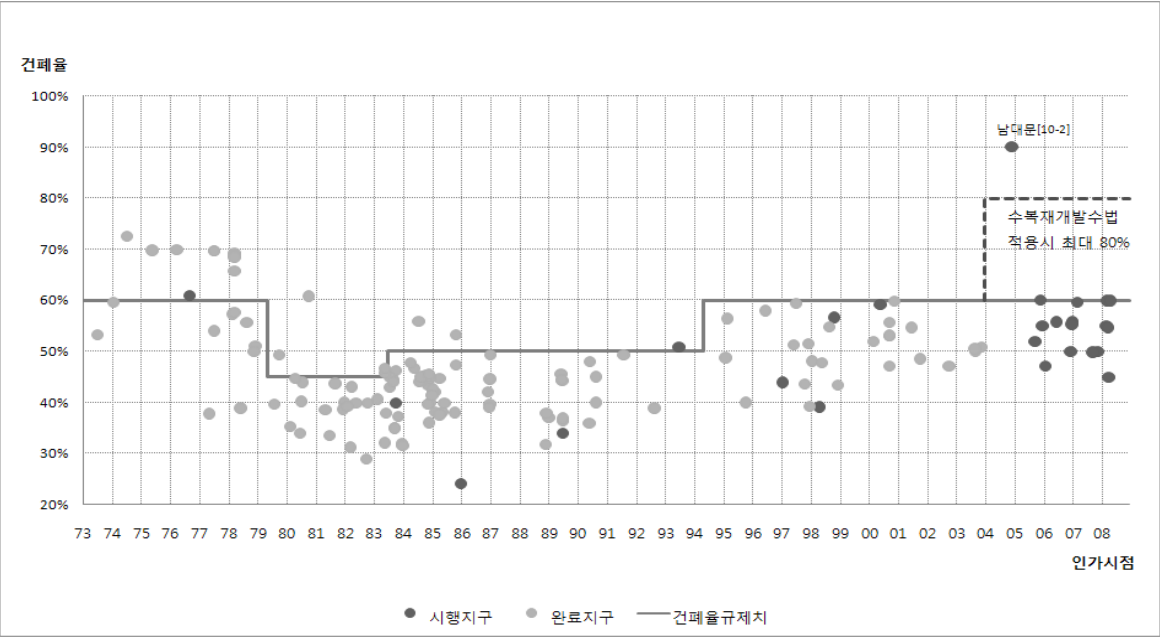
위와 같은 범위내에서 건폐율의 최대한도는 공익을 증진하기 위해 정비계획의 수립 및 정비사업 시행인가시 도시계획위원회의 심의를 통하여 강화 또는 완화할 수 있다.

예컨대, 공개공지 및 공공공간의 확보를 통해 토지이용의 과밀화를 방지할 필요가 있는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 건폐율을 낮출 수 있다.

한편, 청진구역 제12~16지구 도시환경정비구역에서는 청진동 골목길 재현을 위한 옛길 보전 시 건폐율을 최대 65%까지 완화할 수 있도록 도시환경정비기본계획을 변경하였다(서울시 고시 제2008-409호, 2008.11.13).



〈그림 5-8〉 도심부 평균 건폐율 (블록별)



〈그림 5-9〉 도시환경정비사업의 건폐율

## 제5절 용적률 및 인센티브 계획

### 5.1 용적률 현황 및 여건변화

#### 도심부 용적률 현황

2008년 건축물대장을 기준으로 산정한 사대문안 도심부의 평균 용적률은 약 275%이다. 도시환경정비사업이 시행되어 업무용 고층건물이 밀집한 무교동, 소공동, 시청 일대가 600~700%로서 가장 높고, 서소문, 명동, 관철동 400~500%내외, 관수동과 세운상가 주변이 200~250%, 그리고 종묘와 경희궁 주변지역이 100~200%의 용적률을 보이고 있다.

한편, 사대문안 도심부내에서 도시환경정비사업을 통해 건립된 건물의 평균용적률은 약 660%이다. 완료시점을 기준으로 할 때, 1980년대에는 550% 정도였으나, 1990년대 이후 730%로 증가하였으며, 2000년대에는 800%를 상회하고 있다.

서-서 1·2구역의 프레이저 플레이스, SK사옥, 서소문구역의 올리브타워, 남대문구역의 메사, 서울파이낸스센터, 신문로2가구역의 오피시아, 스타다스트빌딩 등은 1,000%이상의 용적률을 보이고 있다.

#### 용적률 인센티브 개선 필요

2005년 기본계획에서는 도심부내 미시행지구의 정비사업 촉진을 위해 용적률(200%) 및 높이(20m) 인센티브를 적용하였다. 이러한 인센티브가 정비사업을 활성화하는 데에는 부분적으로 기여했으나, 일반건축에 비해 과도한 인센티브가 부여되고 있다는 지적이 제기되고 있다.

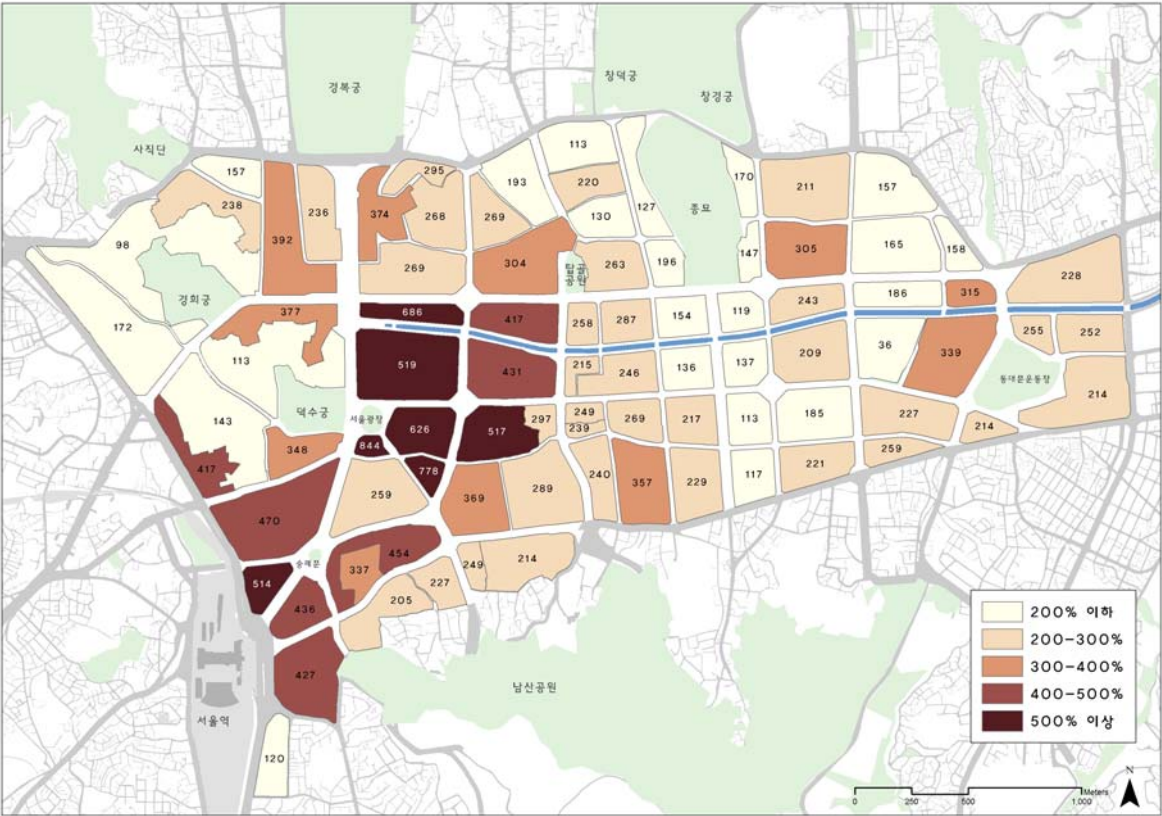
또한, 2005년 기본계획에서는 200%의 용적률 인센티브를 적용함에 있어, 상업지역내에 입지가 당연한 용도(사무실 등)이거나 친환경건축물 인증과 같은 의무사항에도 인센티브를 부여하였는 바, 보다 공익성 있는 요소에 인센티브를 부여하는 방향으로 제도를 개선하는 것이 필요하다.

사무실과 친환경 인증에 대한 인센티브는, 아래 표에서 보듯이, 2005년 이후 서울시 도시건축공동위원회 심의대상 지구의 용적률 인센티브 계획안에서 잘 나타나고 있다.

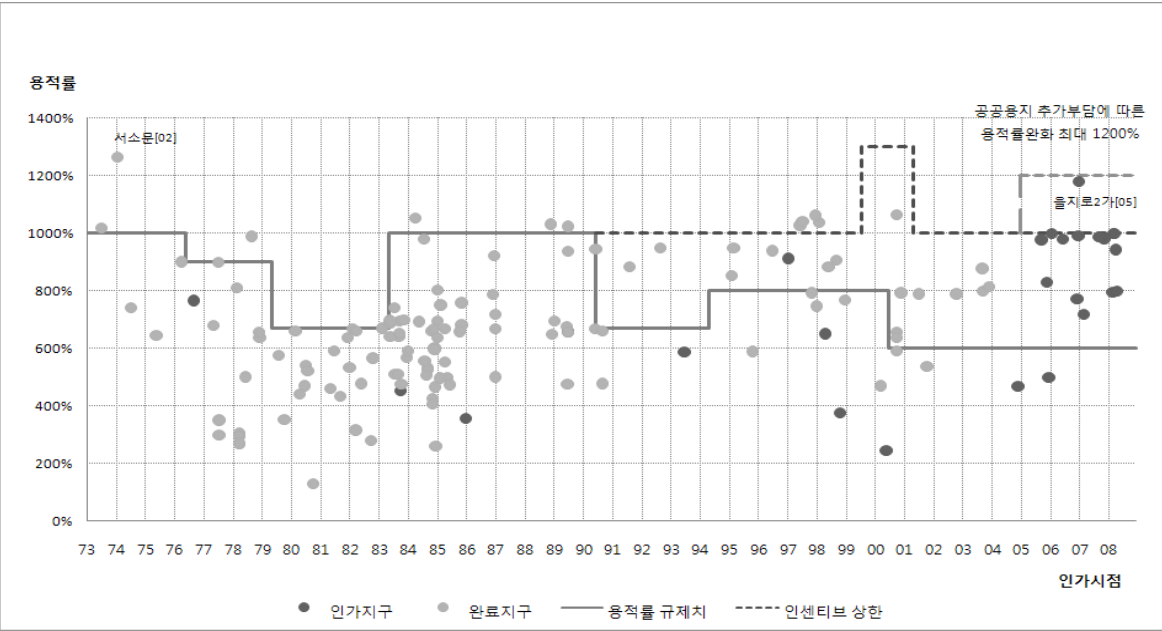
〈표 5-6〉 용적률 인센티브 계획안(도시건축공동위원회 심의대상 지구)

구분	기준 용적률 (A)	허용용적률(B)							상한용적률(C)		계 B+C (%)	총 계 A+B+C(%)
		도시디자인 및 도심활성화				친환경개발		계 (%)	공공시설 부지제공 및 공개공지 초과제공	계 (%)		
		사무실	저층부 상업 용도	공공 보행 통로	지하철 연결 통로	중수도	친환경 건축물 인증					
공평1지구	600	50	-	-	-	50	50	150	247	247	397	997
도림 24지구	600	50	50	-	-	50	50	200	228	228	448	1,028 (1,000%이하 적용)
을지로2가 8지구	600	50	-	-	50	50	50	200	225	225	445	1,025 (1,000%이하 적용)
저동1지구	600	50	-	50	50	-	50	200	227	227	427	1,027 (1,000%이하 적용)
청진1지구	600	50	50	-	-	50	50	200	187	187	387	987 (983%이하)
청진 2,3지구	600	200						200	215	215	415	1,015 (983%이하)
청진 12~16지구	600	50	-	50	50	-	50	200	248	248	448	1,048 (1,000%이하 적용)

자료: 서울시 균형발전본부 내부자료



〈그림 5-10〉 도심부 평균 용적률 (블록별)



〈그림 5-11〉 도시환경정비사업의 용적률(연도별)



## 5.2 용적률 계획

### 용적률 계획 방향

금번 기본계획에서는 2005년 용적률 계획을 유지하여 공익요소 도입시 용적률 인센티브를 부여하는 방식으로 용적률을 관리하여 사업성과 공익성을 제고하는 방안을 모색한다. 특히, 도시환경정비사업의 유형을 토지병합 및 공공시설 확보 여부에 따라 구분하여 유형별로 용적률 인센티브를 차등 적용한다.

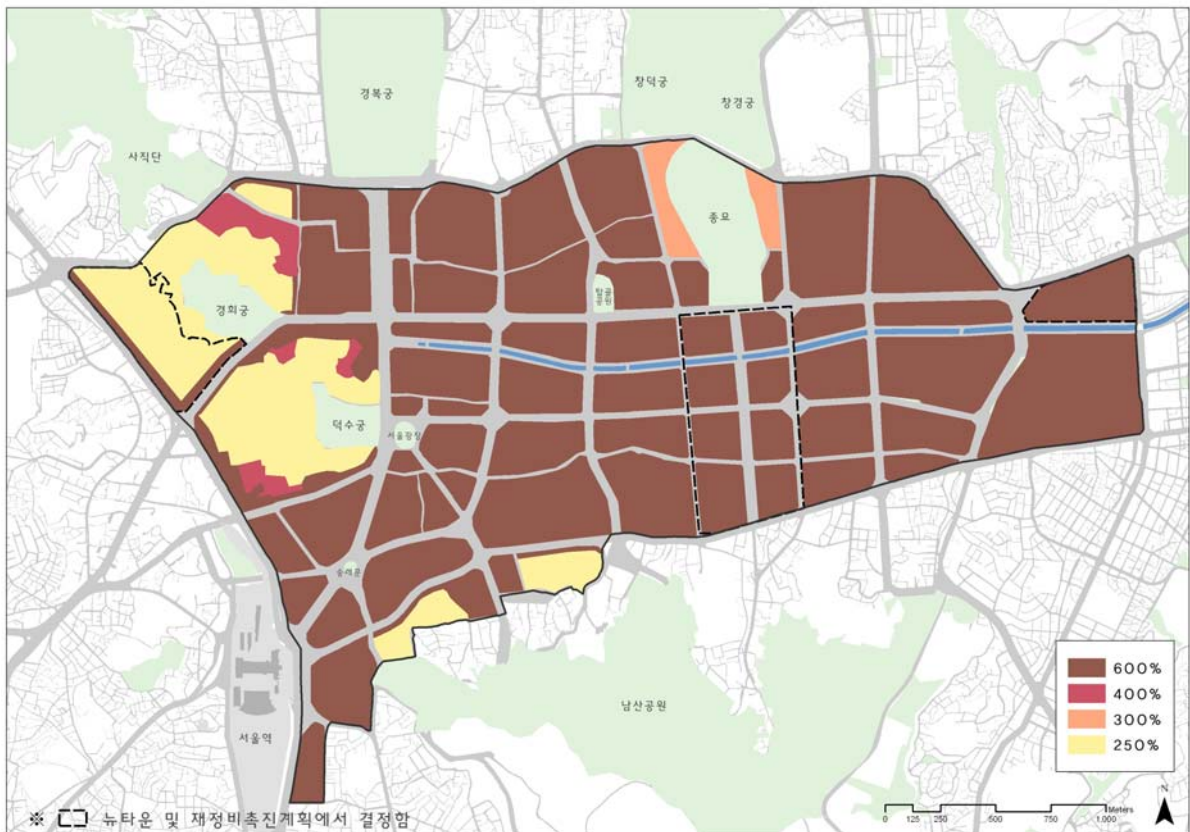
### 기준용적률(a)

사대문안 도심부내 도시환경정비구역의 기준용적률은 서울시 도시계획조례상 해당 용도지역의 용적률 기준을 준용한다.

- 일반상업지역: 600% 이하(단, 종묘 주변은 300% 이하)
- 준주거지역: 400% 이하
- 일반주거지역: 250% 이하에서 종별 용적률 적용

### 허용용적률(a+b): 사업 유형별 인센티브 차등 적용

금번 기본계획에서는 도시환경정비사업의 공익성을 담보하기 위해 토지병합 및 공공시설 확보 여부에 따라 정비사업을 두 가지 유형(A, B타입)으로 구분하여 허용용적률을 차등 적용한다.



〈그림 5-12〉 도심부 용적률 계획

- A타입: 토지병합(건축) 및 공공시설 확보(내부 도로망 개설 등)를 수반하는 도시환경정비사업
- B타입: 지정 정비구역 이외 지역에서 공공시설 확보(내부 도로망 개설 등) 없이 토지병합(건축)을 주목적으로 시행하는 도시환경정비사업

A타입일 때, 사대문안 도심부내 도시환경정비구역의 허용용적률은 기준용적률 600%에 공익기여요소에 따라 200% 범위 내에서 인센티브를 부여하여 결정한다. B타입은 100% 범위 내에서 항목별로 A타입의 절반에 해당하는 인센티브를 적용한다.

• A타입 허용용적률:  $a + b \leq 800\%$

- a : 기준용적률: 600%
- b : 도심활성화, 역사보전 등 (200% 이내)

• B타입 허용용적률:  $a + b \leq 700\%$

- a : 기준용적률: 600%
- b : 도심활성화, 역사보전 등 (100% 이내)

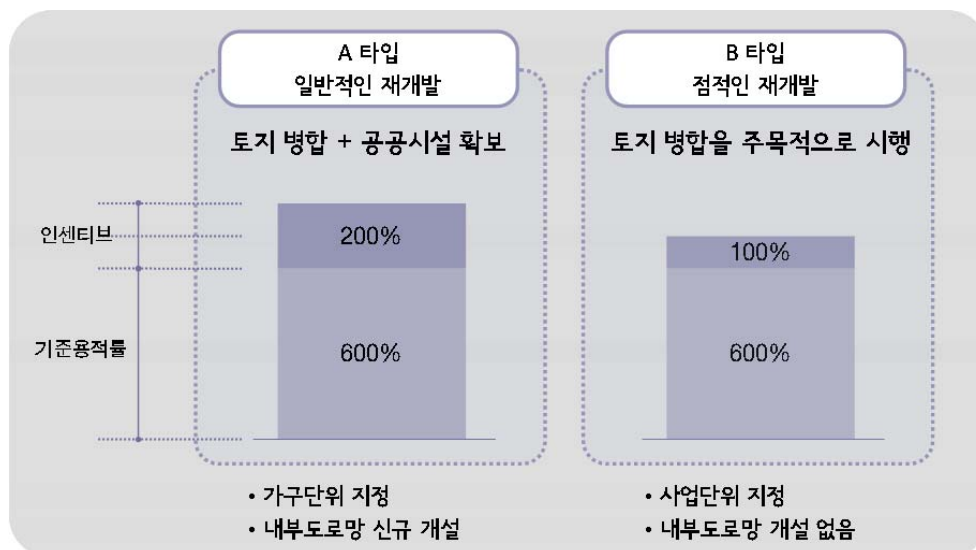
상한용적률(a+b+c)

사대문안 도심부내 도시환경정비구역의 상한용적률은 허용용적률에서 공공시설 부지 제공 및 공개공지 의무면적 초과제공에 따른 용적률 인센티브를 추가하되, 최대 1,000%는 넘지 않도록 한다.

• 상한용적률 :  $a + b + c \leq 1,000\%$

- c : 공공시설부지 제공 및 공개공지 초과 제공에 따른 용적률 인센티브

도심부 내 도시환경정비구역에서 관광숙박시설을 주 용도로 도입하거나 금융특정개발진흥지구내에서 금융산업을 주용도로 도입하는 경우에 한해, 공공시설 부지 제공 및 공개공지 의무면적 초과제공에 따른 용적률을 최대 1,200% 범위 내에서 완화할 수 있도록 한다.



〈그림 5-13〉 도시환경정비사업의 유형 구분

### 5.3 용적률 인센티브 계획

#### 1) 용적률 인센티브 조정

금번 기본계획에서는 도시환경정비사업의 공공성과 공익성을 강화하기 위해 다음과 같이 용적률 인센티브량을 상향 또는 하향조정하거나, 인센티브 요건을 강화하였다.

##### <인센티브량 상향 조정>

문화복지 및 공공기여시설(박물관, 도서관, 전망대 등), 도심활성화시설 도입(호텔, 금융산업 등), 역사자원 복원 및 재현(옛 길, 물길 등)

##### <인센티브량 하향 조정>

도심주거 도입, 업무시설(사무실), 확장보도

##### <인센티브 요건 강화>

가로활성화용도 도입, 친환경건축물 인증 등

#### 2) 인센티브 산정 방식

용적률 인센티브량은 기준용적률에 각 항목별 인센티브량을 더하는 방식으로 산정하되, 인센티브량은 도시계획위원회 심의를 통해 결정한다.

##### 도심주거 도입에 따른 인센티브량

사대문안 도심부 일반상업지역내 도시환경정비구역에서 건축연면적에서 차지하는 주택 연면적(주택부분에 대한 부대시설의 면적 포함) 비율이 30% 이상일 경우 주거복합 비율에 따라 다음과 같이 용적률 인센티브를 산정한다.

<표 5-8> 주거복합비율에 따른 인센티브 부여량

주거복합비율	기준 용적률 600% 지역	기준 용적률 300% 지역*
30%미만	0%	0%
30 ~ 40%미만	10%	10%
40 ~ 50%미만	20%	20%
50 ~ 60%미만	30%	30%
60 ~ 70%미만	40%	40%
70 ~ 90%미만	50%	50%

<표 5-7> 용적률 인센티브 조정

구분	인센티브 대상	변경내용
인센티브량 상향조정	박물관/미술관, 도서관, 보육시설	보상계수 2.0 → 2.5
	도심호텔도입	150% → 200%
	금융산업도입(금융특정개발진흥지구 내)	도입 비율에 따라 최대 200%P 적용(신설)
	옛길/물길 등 복원 및 재현	50%P(신설)
	최상층 공공공간(전망대, 로비 등)	보상계수 2.0(신설)
인센티브량 하향조정	도심주거도입	100%P → 50%P
	업무시설(사무실), 확장보도	50%P → 인센티브 없음
인센티브 요건강화	가로활성화용도(저층부 상업용도)	1.2층 바닥면적의 1/2이상 설치시 50%P (1층 1/2설치 의무)
	친환경건축물 인증 및 신재생에너지 이용시설	친환경건축물 인증 70점 → 85점 이상시 50%P (단, 친환경건축물 인증 75점 및 에너지 성능지표(EPI) 74점 의무)

## 호텔 및 금융산업 도입에 따른 인센티브량

관광진흥법상 3급이상 호텔 또는 시장이 인증하는 숙박시설이나, 금융특정개발진흥지구내에서 진흥계획상의 주용도를 20%이상 개발할 경우, 호텔복합 및 금융산업 도입비율에 따라 다음과 같이 용적률 인센티브를 산정한다.

〈표 5-9〉 호텔 및 금융산업 도입시 인센티브 부여량

호텔복합 및 금융산업 도입비율	기준 용적률 600% 지역	기준 용적률 300% 지역
20%미만	0%	0%
20%	50%	50%
30%	75%	75%
40%	100%	100%
50%	125%	100%
60%	150%	100%
70%	175%	100%
80%이상	200%	100%

## 정량 및 정률부여방식

도심활성화, 친환경 개발, 역사보전에 대한 용적률 인센티브는 해당 항목에 대하여 일정량의 인센티브를 부여하는 정량부여방식과 도입시설의 규모에 비례하여 인센티브를 부여하는 정률부여방식으로 나누어 산정한다.

- **정량부여방식:** 도심호텔 도입, 가로활성화 용도 등 공공기여시설, 옛길/물길 복원 등 창조적 디자인, 중수도, 친환경건축물 및 신재생에너지 이용시설 등을 도입하는 경우, 항목별로 정한 일정량의 용적률 인센티브를 부여한다.  
단, 공공기여시설에 대해서는 설치되는 시설의 위치, 면적, 공익 및 가로활성화 기여도 등을 고려하여 도시계획위원회 심의시 인센티브량을 결정한다 (가로활성화 용도 도입 시 용적률 인센티브 부여

요건은 [별권] 도시환경정비사업 구역별 유도지침 중 일반유도지침 참조)

- **정률부여방식:** 문화복지시설 설치, 도심산업진흥시설을 도입하거나 근대건축물을 보전하는 경우, 해당 도입시설 연면적이 대지면적에서 차지하는 비중에 보상계수를 곱하여 용적률 인센티브를 산정한다(단, 문화복지시설을 설치하여 기부채납하는 경우, 별도의 보상계수를 적용함).

### 〈정률방식 인센티브량〉

$$= \text{보상계수} \times \frac{\text{도입시설면적}}{\text{대지면적}} \times 100(\%)$$

## 공공시설 및 공개공지 초과 확보시 인센티브

공공시설 부지 제공에 따른 인센티브는 서울시 도시계획조례 제55조 제10항에서 규정한 산식에 의거, 다음과 같이 산정한다.

- **공공시설 부지 제공에 따른 인센티브**

$$= 1.3a \times (a+b) (\%)$$

- $a$ : 공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율
- $a+b$ : 도시계획조례 제55조 제13항에 의거, 산정된 용적률

공개공지 의무면적 초과제공에 따른 인센티브는 서울시 건축조례 제26조 제3항에서 규정한 산식에 의거, 다음과 같이 산정한다.

- **공개공지 의무면적 초과제공에 따른 인센티브**

$$= [\{\text{공개공지 등 면적} - (\text{공개공지 등 설치의무면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5\%})\} / \text{대지면적}] \times (a+b) (\%)$$

〈표 5-10〉 용적률 인센티브 적용 요건 및 부여량

목 적	목 표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보상계수
도심 공동화 방지	도심주거도입	주거복합건물	건물 연면적의 30%이상 주거용도 복합	주거복합비율에 비례하여 최대 50%P	
도심 활성화	관광인프라구축 및 문화복지시설 설치	공연장	공연법 등록대상	정률 부여	2.5 (기부채납시 5.0)
		박물관, 미술관	박물관및미술관진흥법 등록대상		
		도서관	도서관및독서진흥법 등록대상 (문고제외)		
		보육시설	영유아보육법 신고대상 (가정보육시설 제외)		
		영화상영관	영화진흥법 등록대상		1.0
		호텔(관광숙박시설)	관광진흥법상 3급이상 호텔 또는 시장이 인증하는 숙박시설을 10%이상 개발시	호텔복합비율에 비례하여 최대 200%P 까지	
		금융산업	금융특정개발진흥지구내에서 진흥계획에서 정한 용도를 주용도로 도입시	금융산업 도입비율에 비례하여 최대 200%P까지	
	창조적 도시디자인 및 공공기여시설 설치	가로활성화 용도 (저층부 상업용도)	1.2층 바닥면적의 1/2이상 설치 시 (1층 설치 면적은 개발유도지침을 따름)	정량 부여	각 50%P
		공공보행통로	건축계획 반영시(장애물이 없어야 함)		
		지하광장, 지하보행통로, 및 지하철관련시설 (연결통로, 출입구, 환기시설 등)	건축계획 반영시(장애물이 없어야 함)		
		현상설계	건축설계경지 지침 적용		
		옛길/물길 등 복원 및 재현	서울시 역사문화경관계획에서 정한 '경관형성기준' 에 적합하게 조성시		
		최상층 공공공간 (전망대, 로비 등)	건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대, 로비 등) 조성시	정률 부여	2.0
	도심산업 진흥시설 설치	국제회의시설	국제회의산업육성예관법률 상 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설	정률 부여	2.0
		기존 산업, 상업용도	건축계획 반영시	정률 부여	2.0
친환경 개발	물 절약	중수도	60,000㎡ 미만의 판매시설 및 업무시설	정량 부여	각 50%p
	친환경건축물 설치	친환경건축물인증 및 신재생에너지 이용시설	총건축비 또는 총에너지 사용량의 1%를 신재생에너지 사용 친환경건축물인증(85점이상) (단, 친환경 건축물점수 75점 및 에너지 성능지표(EPI) 74점 의무)		
역사 보전	근대건축물 보전	지정문화재 및 등록문화재	문화재보호법 상 지정 및 등록문화재	정률 부여	3.0
공공 시설확충	공공시설부지 제공	공공시설부지 기부채납	국토의계획및이용에관한법률	도시계획조례 제55조 제10항	
공개공지 확충	공개공지 설치	공개공지 의무면적 초과 설치	건축법	건축조례 제26조 제3항	

※ 공공기여시설 설치에 대한 인센티브량은 설치되는 시설의 위치, 면적, 공익 및 가로활성화 기여도 등을 고려하여 도시계획위원회 심의시 결정토록 함.



## 제6절 높이계획

### 6.1 도심부 높이 현황

#### 도심부의 건물높이

2008년 현재, 사대문안 도심부내 10층 이상 건축물 493동 중 도시환경정비사업으로 건축된 건물은 114동으로서 전체의 23%에 지나지 않는다.

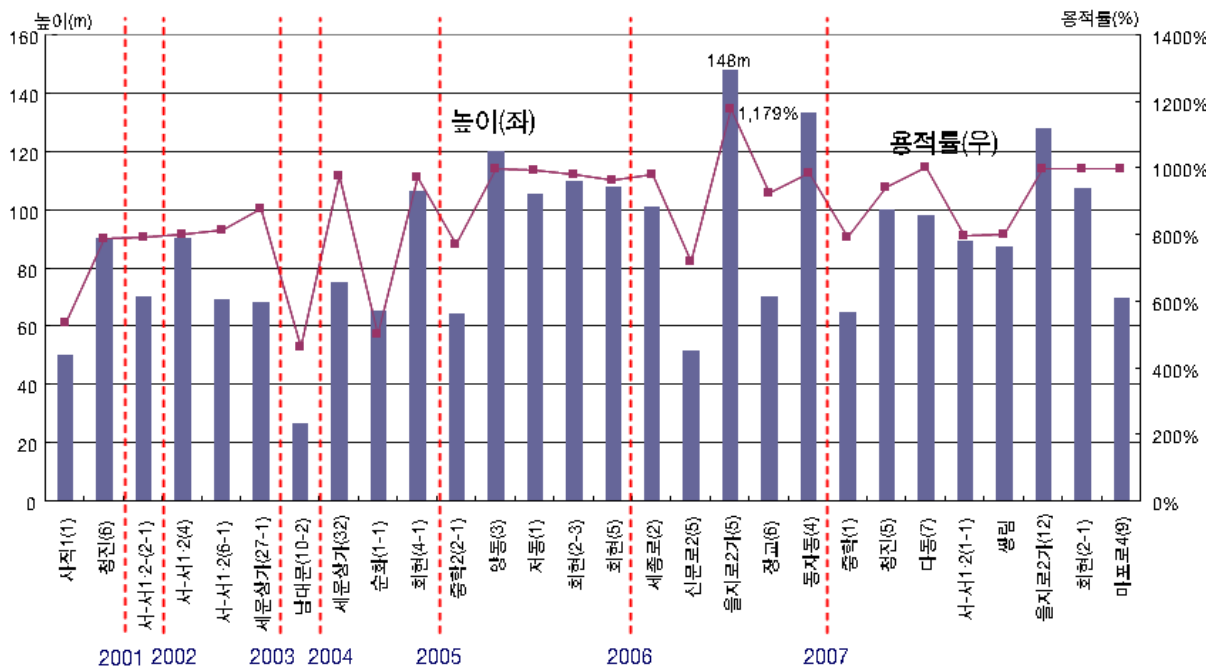
그러나 도심부내 건축물 중 20층 이상 건축물은 76동으로, 이 중 46동(61%)이 도시환경정비사업으로 건축되었다. 도시환경정비사업은 도심부내 고층 건축물 건축의 주요 수단이 되어 왔다.

2005년 이후 도심부내 18개 인가지구 중 건축물의 높이가 100m 이상인 지구는 10개 지구이며, 이 중 3개 지구(을지로2가 5지구, 동자동 4지구, 을지로2가 12지구)는 120m를 넘어, 최근 고층화 추세를 보이고 있다.

〈표 5-11〉 도심부 내 10층 이상 건축물 층수 현황

구 분	도심부	도시환경 정비사업	비 율
계 (10층 이상)	동수 (비율) 493 (100.0%)	114 (100.0%)	23.1%
10층~19층	동수 (비율) 417 (84.6%)	68 (59.6%)	16.3%
20층 이상	동수 (비율) 76 (15.4%)	46 (40.4%)	60.5%

주) 비율: 도심부 내에서 도시환경정비사업으로 공급된 건축물의 비율을 말함



〈그림 5-14〉 도심부내 인가지구 높이 및 용적률 현황(2000년 이후)

## 6.2 높이 계획

### 도심부 발전계획 및 2005년 높이 계획 유지

도시환경정비사업에서의 도심부 높이 관리는 내사산에 의한 위요감 유지, 역사적 장소와 주요 조망축 보호, 점진적 스카이라인 변화 유도, 도심부의 인간적 스케일 유지 등 도심부 발전계획(2004)의 관리 기조를 수용하여 수립한 2005년 기본계획의 높이 기준을 유지하되, 앞서 용적률 인센티브와 같이 도시환경정비사업 유형별(A, B타입)로 높이를 차등 적용한다.

### 도시환경정비사업의 유형별 높이 차등 적용

도시환경정비구역에서는 사선제한을 배제하고 기본계획에서 정한 높이를 기준으로 가로구역별 높이를 적용하되, 도심부 발전계획에서 제시한 높이에 도시환경정비사업 유형에 따라 A타입의 경우 20m, B타입의 경우 10m를 추가하여 기준높이를 설정한다.

- A타입 기준높이 = 도심부 발전계획 높이 + 20m
- B타입 기준높이 = 도심부 발전계획 높이 + 10m

이 경우 해당 지역의 지형, 인접 도로의 폭, 주변 토지 이용(용도, 밀도, 높이) 및 경관 등을 고려하여 도시계획위원회 심의를 통해 기준높이를 조정할 수 있다.

### 공공용지 및 공개공지 초과 제공에 따른 높이 완화

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 규정에 따른 공공시설 부지 제공 및 공개공지 추가 제공에 따른 허용높이는 다음과 같이 산정하여 완화된 높이 범위내에서 도시계획위원회의 심의를 통해 정하도록 한다.

- 공공시설 부지를 제공하는 경우: 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제1항 제3호를 준용하여 높이 완화량을 산정한다.

: 공공용지 제공에 따른 높이 완화

$$= \text{기준높이} \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적}) \text{ 이내}$$

- 공개공지 의무면적을 초과하여 공개공지 등을 설치하는 경우: 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제3항 제2호를 준용하여 높이 완화량을 산정한다.

: 공개공지 의무면적 초과 설치에 따른 높이 완화

$$= \text{기준높이} \times (\text{의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반} \div \text{대지면적}) \text{ 이내}$$

### 공공용지 추가 부담에 대한 높이 완화

기정 정비계획의 변경으로 인하여 동일 정비구역내 타 지구에 비해 공공용지를 추가로 부담하는 경우, 동일 정비구역 내 기존 건축물의 최고높이 이하의 범위에서 도시계획위원회의 심의를 통해 정할 수 있도록 한다.

### 계획단위개발을 위한 높이제한 완화

단일 사업주체가 정비구역 단위로 다수의 건물을 개발하는 계획단위개발(PUD)을 시행하는 경우에는 허용된 높이를 평균높이로 하여 건물높이를 다양하게 설계할 수 있도록 유도한다. 이 경우 최고높이는 허용높이의 120% 이하 범위 내에서 도시계획위원회의 심의를 통해 정하도록 한다.

이 때, 건물의 평균높이는 건축물의 지상부 연면적 가중평균으로서 다음과 같은 방식으로 계산한다.

$$\text{평균높이} = \{(\text{각 건물의 지상부 연면적} \times \text{각 건물의 높이}) \text{의 합}\} / \text{전체 건물의 지상부 연면적의 합}$$

### 경관시물레이션 등을 통한 도심부 높이관리

금번 기본계획에서는 2009년 수립된 ‘서울시 기본경관계획’ 등에서 정한 바에 따라, 사대문안 도심부의 옛 도시조직과 역사문화적 특성, 자연경관 등을 유지보존하기 위해 도시환경정비사업에 대한 경관관리를 강화한다.

서울시 기본경관계획(2009)에 따라, 경관중점관리구역 내 심의대상인 대형건축물과 대규모 개발에 대해서는 개발 후의 경관변화를 사전에 예측·검토할 수 있도록 경관시물레이션을 실시하여 각종 심의(건축위원회 등)시 제출토록 한다.

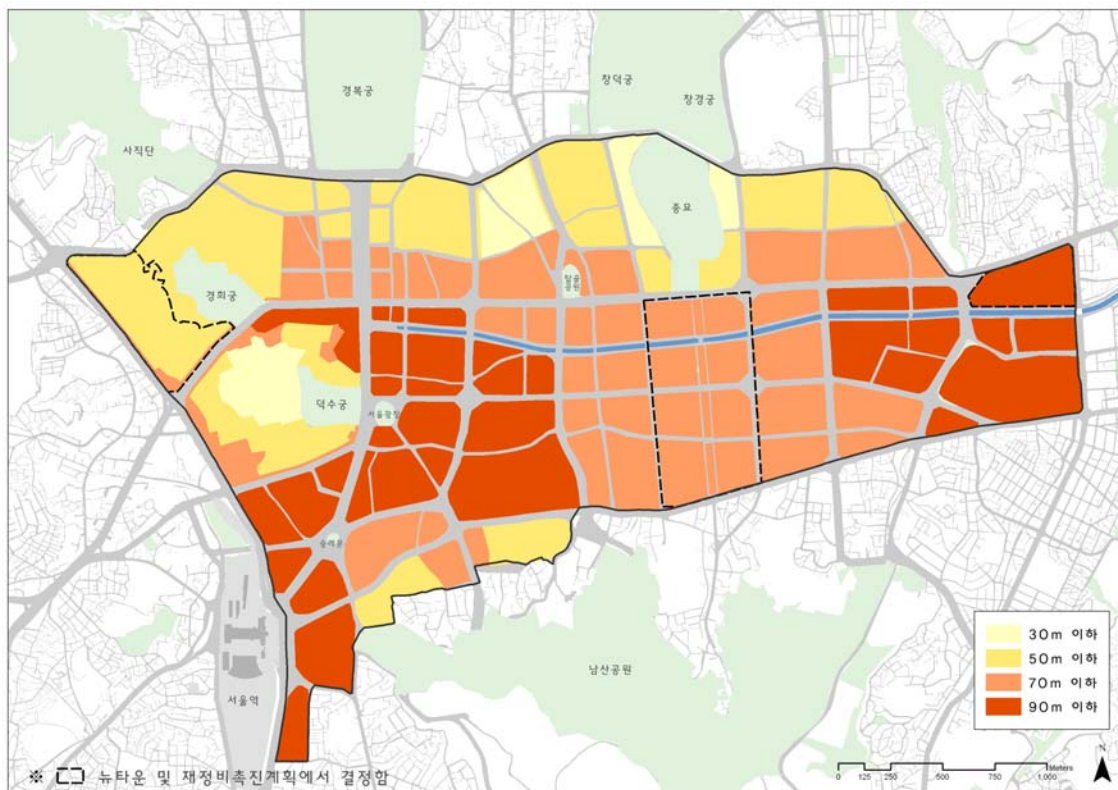
도시환경정비사업에 대한 심의 시에는 접도한 도로 폭원에 따른 가로 개방감, 해당 지역의 지형 및 주변 토지이용 상황, 주변 경관에 미치는 영향 등을 고려하여 경관시물레이션을 통해 기준높이를 하향 조정할 수 있다.

### 건축물의 고층부 폭원 제한

사대문안 도심부에서는 내사산으로의 조망 및 시각적 개방감을 확보하기 위하여 건물 폭원이 지나치게 넓은 판상형 건축물을 지양한다. 이를 위해 11층 이상 건축물의 고층부는 최대 폭원을 55m로 제한한다. 여기서 저층부는 5층(20m)이하 부분이며, 고층부는 그 상층부를 말한다.

건축물 고층부의 최대폭원이라 함은 대지가 접하고 있는 가장 넓은 도로에 수직방향으로 투영한 건축물의 투영길이와 그 도로에 평행한 방향으로 투영한 건축물의 투영길이 중에서 큰 값을 말한다.

고층부가 2개 이상의 타워로 구성될 경우에도 각각의 고층부 건물 폭원은 55m 이하로 해야 한다. 다만, 2개동 이상의 타워형으로 건축할 경우, 동간 이격거리는 최소 6m이상을 확보하되, 건축심의시 상향 조정할 수 있다.



〈그림 5-15〉 도심부 발전계획(2004)상 높이계획

### 6.3 경관관리계획

#### 사대문안 도심부 경관관리 강화

금번 기본계획에서는 2009년 최초로 수립된 서울시 기본경관계획의 내용을 충실히 반영하여 서울의 지역별 경관특성을 유지·관리하고자 한다.

서울시 기본경관계획(2009)에서는 경관 형성에 근간을 이루는 경관관리단위(경관권역, 경관축, 경관거점)의 특성을 강화하기 위하여 해당 자원 및 그 주변 지역을 ‘경관기본관리구역’으로 설정하고, 그 중 경관의 중점적인 보전·관리·형성이 필요한 지역을 ‘경관중점관리구역’으로 설정하고 있다.

이에 따라 경관관리구역에서는 주변 경관을 충분히 배려한 건축물을 유도하기 위하여 경관설계지침을 마련하고, 그 대상 건축물의 설계자는 체크리스트를 작성하여 건축허가 시 제출하도록 되어 있다.

또한, 경관중점관리구역 내 심의대상인 대형건축물과 대규모 개발에 대해서는 개발 후의 경관변화를 사전에 예측·검토할 수 있도록 경관시뮬레이션을 실시하여 그 결과를 각종 심의(건축위원회 등)시 제출하여야 한다.

#### <경관시뮬레이션>

- **대상:** 내사산·외사산 경관중점관리구역, 한강축 경관중점관리구역, 역사특성거점 경관중점관리구역 내 16층 이상의 심의대상 건축물
- **방법:** 주요 조망점 3곳 이상을 선정하여 현장사진을 촬영하고, 촬영된 현장사진을 바탕으로 가상건축물 및 개발안을 합성하여 이미지 제시

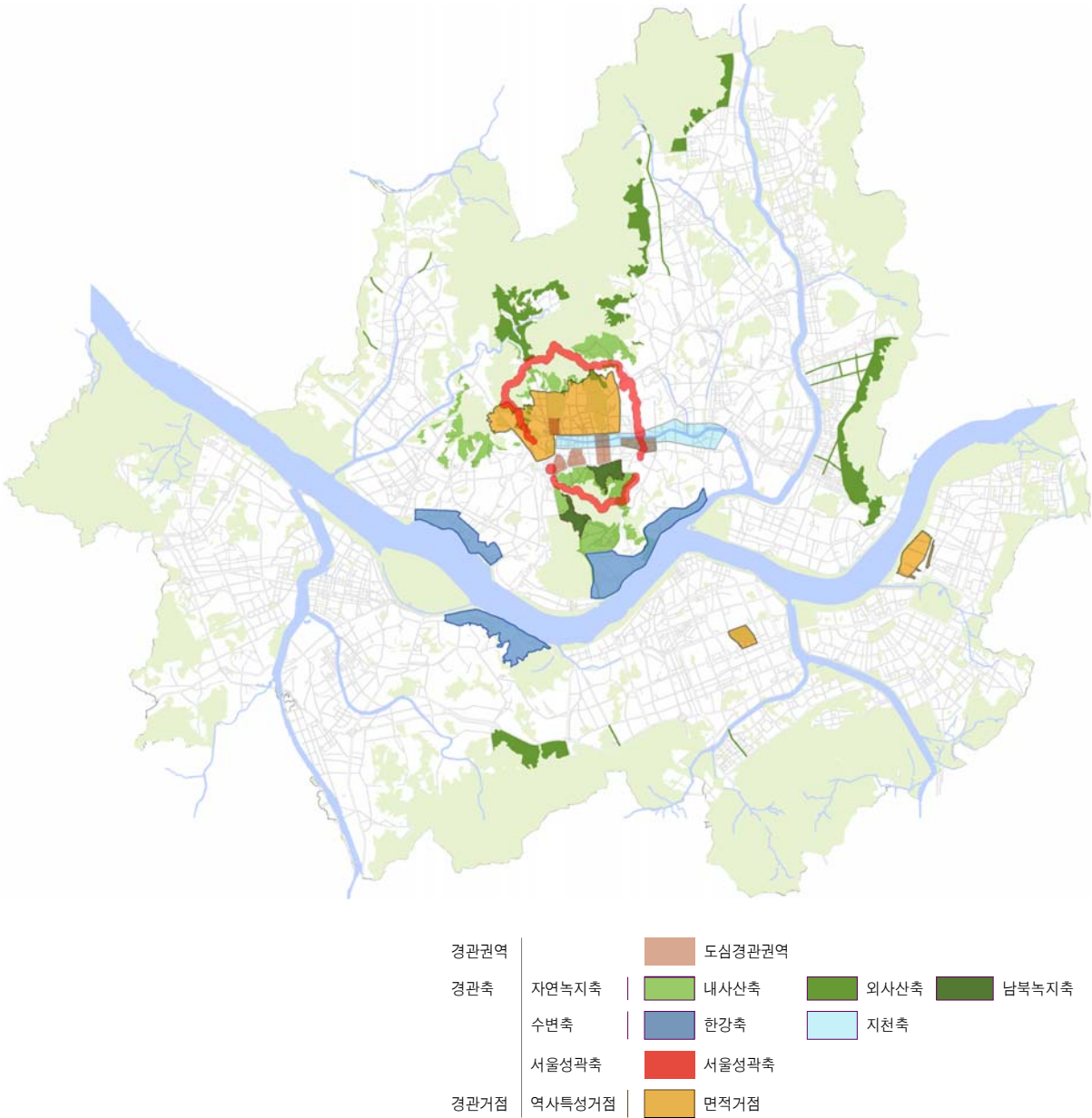
〈표 5-12〉 경관설계지침의 종류

경관관리단위			경관설계지침	
			경관기본설계지침	경관중점설계지침
경관권역	도심경관권역		도심경관권역 경관기본설계지침	구역별 특정경관계획 및 경관관련 계획으로 관리
경관축	자연녹지축	내사산축	내사산축/외사산축 경관기본설계지침	내사산축 /외사산축 경관중점설계지침
		외사산축		
		남북녹지축	녹지축 경관기본설계지침	남북녹지축 경관설계지침
		기타녹지축		—
	수변축	한강축	수변축 경관기본설계지침	한강축 경관중점설계지침
		지천축		—
	서울성곽축		—	서울성곽축 경관중점설계지침
	역사특성거점	면적거점	역사특성거점 경관기본설계지침	역사특성거점 경관중점설계지침
경관거점		점적거점		—

자료: 서울시 기본경관계획(2009)

〈표 5-13〉 도심부 경관중점관리구역

경관관리단위			경관중점관리구역
경관권역	도심경관권역	도심	세종로, 북창동·남대문시장, 명동, 세운지구, 동대문지구
경관축	자연녹지축	내사산축	남산 주변
	수변축	지천축	청계천 주변
	서울성곽축	서울성곽	서울성곽 주변
경관거점	역사특성거점	면적거점	경복궁 등 북촌일대



〈그림 5-16〉 서울의 경관중점관리구역

자료: 서울시 기본경관계획(2009)



제7절 역사문화자원보존계획

7.1 현황 및 여건변화

도심부 역사문화자원 현황

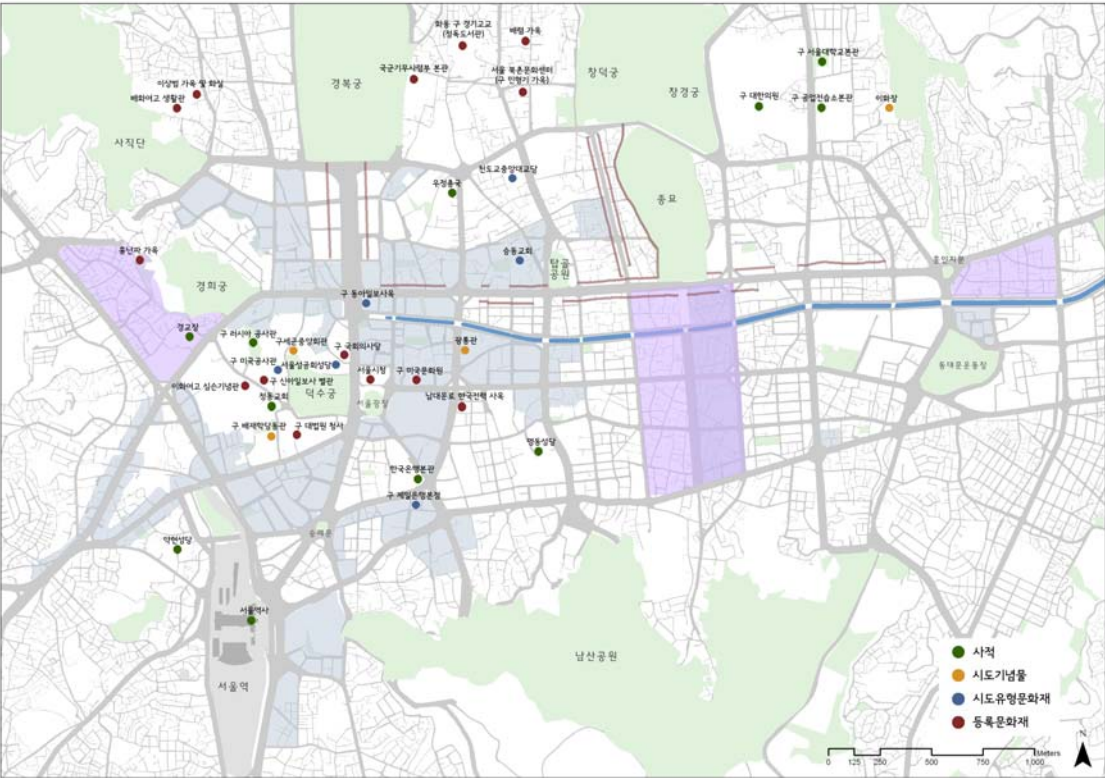
서울 도심부에는 궁궐과 성곽, 종묘와 사직에서부터 근대적 역사건축물에 이르기까지 많은 역사문화유산을 간직하고 있으며, 옛 도시조직을 바탕으로 독특한 장소성과 매력을 지닌 지역들(인사동, 정동, 청진동, 공평동 등)을 포함하고 있다.

2008년 현재, 도심부(종로구, 중구)내에는 국가지정 문화재 261점, 시지정문화재 163점, 기타 등록문화재 21점 등 총 443개의 문화재가 입지하고 있다.

이 가운데 도시환경정비구역내에는 광통관, 구 제일은행 본점 등 문화재로 지정된 근대건축물 5개소가 입지해 있고, 정비구역 밖에도 경교장, 구 국회의사당 등 다수의 문화재가 지정되어 있다.

〈표 5-14〉 도심부 역사문화자원(근대건축물) 현황

구분	정비구역 내	정비구역 외
국가지정 시지정문화재	광통관 구 제일은행 본점 구 동아일보사옥 승동교회	경교장, 구 러시아 공사관, 우정충국, 명동성당, 정동교회, 한국은행본관 구세군 중앙회관, 구 배재학당동관, 서울 성공회 성당 구 미국공사관, 서울성공회성당, 천도교중앙대교당
등록문화재 (근대건축물)	구 미국문화원	구 국회의사당, 구 대법원 청사, 구 신아일보사 별관, 한전사옥, 서울시청사, 이화여고 심슨기념관, 배화여고 생활관
미지정 (근대건축물)	신세계백화점	—



〈그림 5-17〉 도심부(종로, 중구) 문화재 현황

### 도심부: 시민들의 휴식공간으로 자리매김

2005년 청계천이 복원된 이후 청계천변과 도심 광장 등은 시민들의 휴식공간과 명소로 자리잡고 있다.

서울시 자료에 따르면, 2007년 청계천변의 1일 평균 방문객수는 평일 5만 5천여명, 주말에는 13만 2천여명에 이르고 있으며, 청계천 주변에 위치한 인사동, 명동, 정동, 남산 등에도 방문객이 증가하는 등 도심부에 새로운 매력과 활력을 불어넣고 있다.

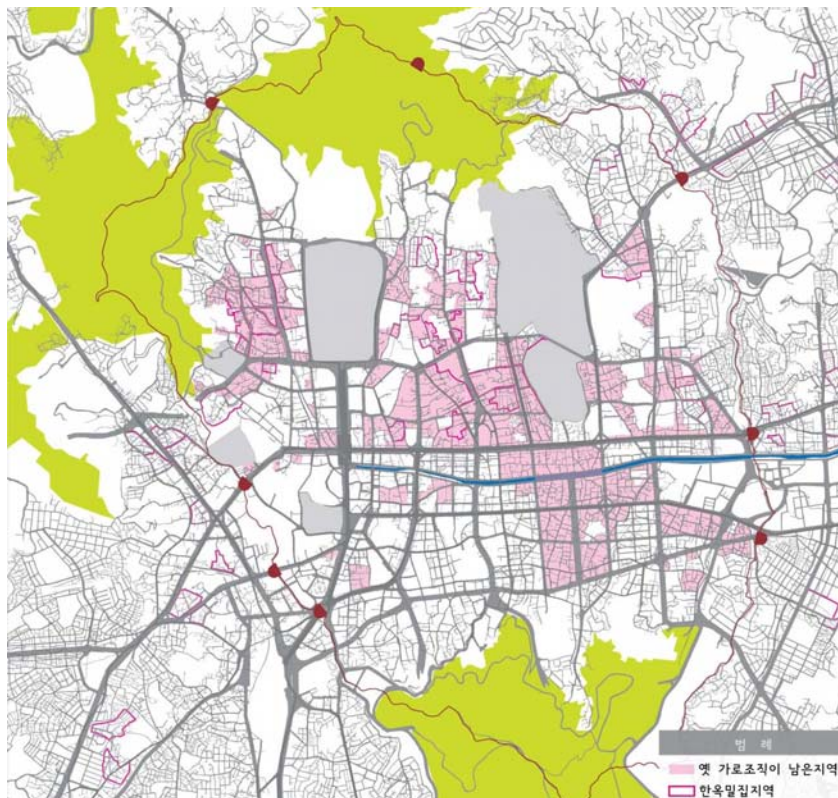
### 옛 도시조직과 한옥 주거지 보존 움직임

2000년대 이후, 서울시에서는 도심부의 역사문화적 특성을 보존하여 서울의 정체성을 살려가기 위한 다양한 정책과 사업들을 추진하고 있다.

먼저, 종로변의 피맛길 등 옛 가로를 유지·보존하기 위해 현상설계를 실시하였으며, 돈화문로 일대의 지구단위계획을 재정비하여 옛길의 모습과 특성을 간직한 역사문화거리로 되살리는 방안을 모색하고 있다.

2008년 12월에는 ‘서울 한옥선언’을 통해, 우리 고유의 주거양식인 한옥주거지를 보전하고 한옥을 활용한 문화거점 육성사업의 추진을 공표한 바 있다.

최근에는 사대문안 도심부의 고유한 도시경관을 유지·보존하고 역사적 도시조직과 물길을 복원하고자 ‘서울시 역사문화경관계획(2010)’을 수립하였다.



〈그림 5-18〉 옛 가로조직이 남아 있는 지역과 한옥밀집지역

(자료: 민현석, 옛길의 가치규명 및 옛길 가꾸기 기본방향 연구, 2009)

## 7.2 역사문화자원 보존계획

### 역사문화자원 주변 정비구역 지정 지양

금번 기본계획에서는 도심부내 역사문화자원을 보존하기 위해 등록문화재를 포함한 역사문화자원 주변 지역의 경우, 토지이용계획 변경 등을 통해 정비구역 지정을 지양하고, 기 지정된 정비구역은 향후 해제를 검토하도록 한다.

### 보존재개발 적용 및 수복형 정비수법으로 변경

시지정 문화재 및 등록문화재 등으로 지정되어 역사적 보존이 필요한 사업지구에서는 정비사업 추진이 사실상 불가능하므로, 정비계획상 보존지구로 지정하여 보존재개발 수법을 적용한다. 이 경우, 해당 보존지구가 부담하도록 되어 있는 정비기반시설은 공공이 부담하도록 한다.

인사동 진입부에 위치한 공평구역의 경우, 전면 철거형으로 정비계획이 수립되어 있으나, 승동교회, 피맛길 등 문화재와 옛 도시조직의 보존을 위해 수복형으로 정비수법을 변경하는 방안을 모색한다.

### 한옥밀집지역 확대 지정 검토

사대문안 도심부와 그 주변지역에 위치한 한옥 밀집지역에 대해서는 한옥 보존 및 진흥에 관한 조례 및 서울 한옥선언(2008)에 따라 한옥밀집지역으로 지정하여 관리하도록 한다. 한옥밀집지역에서는 철거형 정비수법을 적용하지 않는 것을 원칙으로 한다.

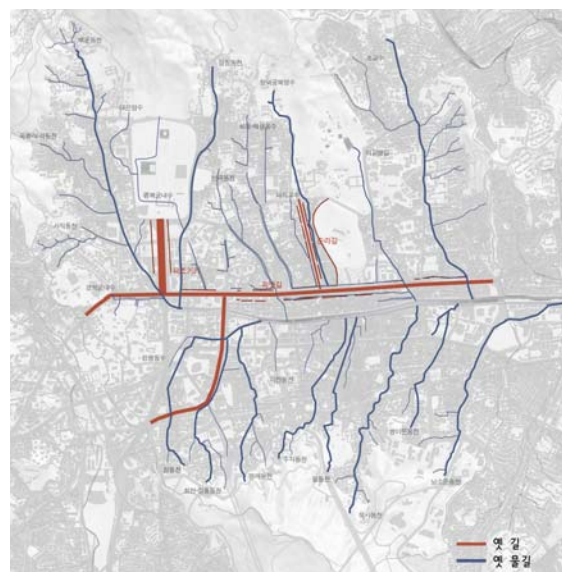
### 옛 도시조직 및 물길의 보존·복원

사대문안 도심부에 남아 있는 옛 도시조직과 물길 등을 보존·복원하는 방안을 마련하고, 이러한 분위기와 조화되도록 인접지역의 건축물을 관리한다.

철거형 정비사업으로 인해 멸실이 우려되는 피맛길 등 옛 가로는 별도의 복원사업을 통해 유지·보존방안을 마련하고(피맛길 조성사업 등), 옛 물길에 대해서도 선형 및 역사적 분위기를 고려하여 복원하는 방안을 마련한다(중학천 등).



〈그림 5-19〉 피맛길 조성을 위한 현상공모(안)



〈그림 5-20〉 도심부내 옛 길 및 옛 물길

(자료: 서울특별시, 서울특별시 역사문화경관계획, 2010)



### 7.3 정비구역내 문화재 관리방향

#### 광통관 (시기념물 제19호): 을지로2가구역 2지구

광통관을 포함한 을지로2가구역 2지구는 보전재개발 수법을 적용하되, 사업지구 내 잔여 부지를 정비(개발)하는 방안을 모색한다.



광통관 (을지로2가구역 2지구)

#### 구 제일은행본점(시지정문화재 제71호): 남대문구역 10-1지구

구 제일은행본점이 입지하고 있는 남대문구역 10-1지구는 보존지구로 지정하고, 해당 보존지구에 부담 모던 정비기반시설을 공공이 부담하도록 한다.



구 제일은행본점(남대문구역 10-1지구)

#### 승동교회 (시지정문화재 제130호): 공평구역 8지구

승동교회를 포함하고 있는 공평구역 8지구는 정비수법을 변경하여 수복형(소단위 맞춤형) 정비 시범사업을 추진하고, 승동교회가 부담해야 하는 정비기반시설을 공공이 부담하도록 한다.



승동교회 (공평구역 8지구)

#### 구 동아일보사옥 (시지정문화재 제131호): 서린구역 17-2지구

구 동아일보사옥을 포함한 서린 17-2지구는 잔여부지가 거의 없어 정비사업 추진이 어려우므로, 보존지구로 지정하고, 공공이 정비기반시설을 부담하도록 한다.



구 동아일보사옥 (서린구역 17-2지구)

#### 구 미국문화원(등록문화재 제238호): 을지로1가구역 4지구

구 미국문화원이 입지하고 있는 을지로1가구역 4지구는 보존지구로 지정하고, 해당 보존지구에 부담된 정비기반시설을 공공이 부담하도록 한다.



구 미국문화원 (을지로1가구역 4지구)

## 제8절 공원녹지계획

### 8.1 공원녹지 현황

#### 도심부(종로, 중구) 공원녹지 현황

2009년 현재 도심부(종로, 중구)의 공원 면적은 국립공원과 기타 공원 등을 모두 포함하여 총 12.51km<sup>2</sup>에 이르고 있다. 이 중에서 도시공원 면적은 7.94km<sup>2</sup>로 도심부 전체 공원면적의 약 63%를 차지하고 있다.

도심부(종로, 중구)에는 국립공원과 도시자연공원이 상당한 면적을 차지하고 있어서 면적상으로는 공원이 풍부하지만, 도심 시가지내에서 시민들이 쉽게 이용할 수 있는 생활권공원(근린공원, 소공원, 어린이공원 등)의 면적은 약 2.68km<sup>2</sup>로, 도심부 공원의 20%에 불과하다. 따라서 도심거주자와 근무자, 방문객 등 시민들이 편리하게 이용할 수 있는 소공원 등의 확충이 필요한 실정이다.

2020년 목표 서울시 공원녹지기본계획(안)에 따르면, 도심부에서 공원서비스 소외지역은 송인동·신당동 일대와 명동 일대의 상업·업무지역인 것으로 나타났다. 따라서 이들 지역에 대해서는 근린공원 등을 조성하여 부족한 공원면적을 확충하는 것이 필요하다.

또한 도심권에는 북한산-남산-관악산으로 연결되는 녹지축이 있으나, 율곡로(창경궁~종묘구간)와 세운상가(종묘~남산사이의 일부 구간)에 의해 일부 구간이 단절되어 있다. 따라서 이들 단절된 구간을 생태육교, 공원녹지의 조성 등을 통하여 연결하는 것이 요구된다.

〈표 5-15〉 도심부 유형별 공원현황

단위 : km<sup>2</sup>

자치구	도시공원						국립공원	기타공원	합계
	도시자연공원	근린공원	어린이공원	소공원	주제공원	소계			
종로구	3.73	2.24	0.07	0.00	0.07	6.11	4.33	0.08	10.65 (44.6%)
중구	1.53	0.22	0.04	0.01	0.03	1.83	—	0.02	1.86 (18.6%)
합계	5.26	2.46	0.11	0.01	0.10	7.94	4.33	0.10	12.51 (36.9%)

자료: 서울시, 공원현황, 2009

〈표 5-16〉 도심부 공원녹지현황

단위 : km<sup>2</sup>

자치구	시설녹지 (m <sup>2</sup> )			일반녹지 (광장 및 도로변녹지)	기타녹지 (분리대, 수벽, 수림대, 하천및건물주변)	녹지 소계	공원녹지면적	녹지율
	완충녹지	경관녹지	연결녹지					
종로구	37,464	14,632	11,624	108,414	32,111	204,245	10.85	45.4%
중구	24,535	21,650	1,168	24,763	70,940	143,056	2.00	20.1%
합계	61,999	36,282	12,792	133,177	111,073	355,323	12.85	32.7%

자료: 서울시, 녹지대 관리현황, 2009

※ 녹지면적 : 녹지면적은 국토해양부의 녹지율 기준에 따라 산정하였음. 녹지율은 공원녹지율을 의미하고, 공원면적과 도시계획시설로서의 시설녹지, 일반녹지, 기타녹지 면적을 합산한 것임.

녹지율(%) = 공원녹지면적(공원면적 + 녹지면적)(m<sup>2</sup>) / 종로·중구 전체 면적(m<sup>2</sup>) × 100



도시환경정비구역 내 공원녹지 현황

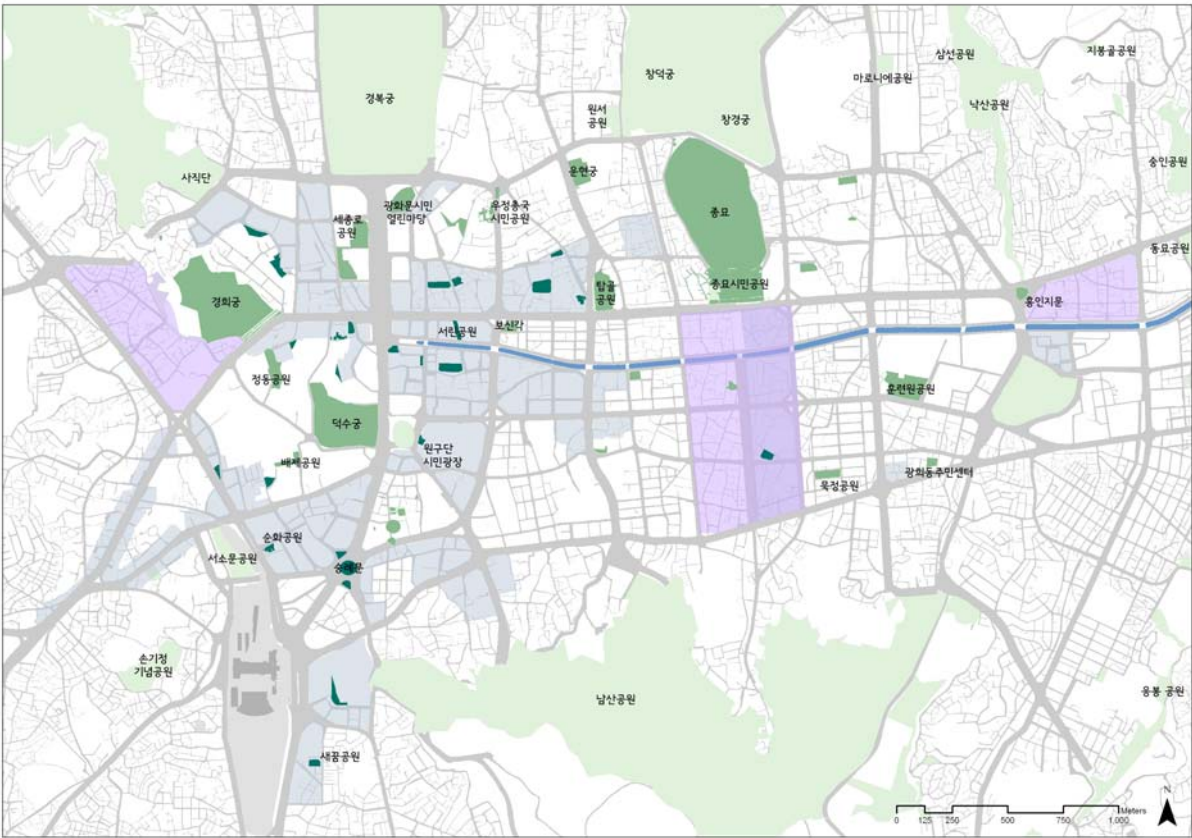
2008년 말 현재 도심부 도시환경정비구역 내 정비기반시설 중 하나인 공원·녹지 확보현황을 보면, 정비계획상에 계획된 면적 53,781㎡ 중 28,937㎡(54%)만이 확보되고, 나머지 24,845㎡(46%)는 아직 확보되지 못한 실정이다.

〈표 5-17〉 도심부 도시환경정비구역 내 공원녹지 현황

구분	계획면적(㎡)	확보면적(㎡)	미확보면적(㎡)
계	53,781	28,937(53.8%)	24,845(46.2%)
공원	34,756	20,655(59.4%)	14,102(40.6%)
녹지	19,025	8,282(43.4%)	10,743(56.6%)

도시환경정비구역 내 공원·녹지시설은 구역내 전체 지구의 정비사업이 완료되어야 조성될 수 있기 때문에, 전체 지구의 사업이 완료되지 못한 상당수 정비구역에서는 일부 확보된 공원·녹지를 주차장 등 타 용도로 사용하는 경우도 있다.

또한 현행 정비계획에서는 정비사업이 조만간 시행되지 않거나 사실상 사업을 추진하는 것이 어려운 존치지구에 대해서도 정비기반시설을 부담시켜 놓은 상황이므로, 공공의 선투자 후회수 등 적극적인 지원을 통해 정비기반시설을 확보해 나갈 필요가 있다.



〈그림 5-21〉 도심부 공원녹지 현황

## 8.2 공원녹지계획

## 2020 공원녹지기본계획(안) 반영

금번 기본계획에서는 현재 수립 중에 있는 2020년 목표 서울시 공원녹지기본계획(안)의 도심권 계획내용을 최대한 반영하도록 한다.

- 단절된 녹지축 연결(서울성곽 근린공원 조성, 세운상가일대 녹화거리 조성, 내사산 자락길 조성, 남산르네상스 사업 등)
- 거점 및 생활권공원의 조성(서울역, 동대문운동장 부지 등에 거점공원 조성)

## 도시환경정비계획시 공원면적의 양적인 확보

도시환경정비계획 수립시 확보하는 공원면적은 도시공원 및 녹지에 관한 법률(시행규칙 제5조, [별표2])에 따라, 5만㎡ 이상일 정비구역일 경우 1세대 당 공원면적 2㎡ 이상 또는 개발부지면적의 5% 이상 중 큰 면적을 확보하도록 되어 있으므로, 이를 준용하여 도시공원 또는 녹지를 확보하도록 한다.

또한 정비계획상 공원녹지계획부문에 대해 서울시 도시공원위원회의 검토 및 평가를 받고, 이를 반영토록 한다.

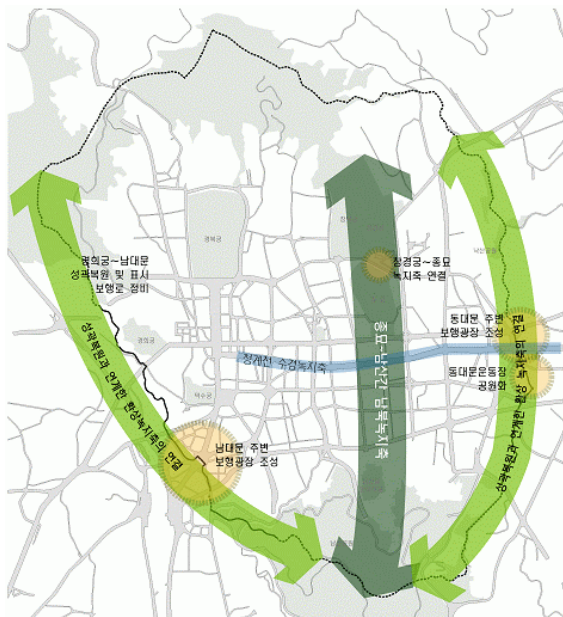


〈그림 5-22〉 도심부 공원녹지 연결구상

## 단절된 녹지축의 연결

세운상가로 인해 단절된 종묘와 남산 사이의 녹지축은 세운 재정비촉진지구사업 시행시 오픈스페이스와 녹지대를 조성하여 남북으로 단절된 구간을 연결하도록 한다.

또한 도심부 서측의 경희궁과 동측의 동대문 일대에 단절된 자연생태축은 서울 성곽 복원과 연계하여 연결될 수 있도록 돈의문 뉴타운 및 창신·송인 재정비촉진사업 등에 반영한다.



〈그림 5-23〉 도심부 공원 녹지 계획

## 주요 거점공원의 조성

사대문안 도심부에서 유동인구 가장 많은 지역은 도심의 관문이라고 할 수 있는 동대문과 서울역 주변이다. 동대문 주변에는 디자인프라자 건립 및 서울 성곽복원과 연계하여 역사문화공원을 조성하고, 서울역 주변은 향후 용산개발 및 대규모 국제컨벤션 개발과 연계하여 새로운 거점공원 조성을 모색한다.

## 건물옥상 공원화 및 녹화

도시환경정비사업을 통해 건립되는 건물 옥상의 공원화는 건축법 시행령 제27조 및 서울시 건축조례 제20조를 준용하여 조성하도록 한다.

기후변화에 적극적으로 대응하고, 에너지를 절감하면서 건물 이용자들에게 휴게공간을 제공하는 차원에서 조성되는 저층부 옥상정원은 이용자의 접근이 용이하도록 동선을 계획하며, 대지내 보도, 지상 주차장, 차량 진입구에도 가급적 녹화계획을 수립하도록 한다.

## 대지 내 조경 및 공개공지 확보

대지내 조경에 대한 의무 부과는 건축법 및 건축조례, 서울시 도시녹화 등에 관한 조례에 정해진 바에 따라 시행함을 원칙으로 하되, 도시환경정비구역에서는 구역별로 개발지침을 제시하여 형식적인 조경이 되지 않고 공익에 기여할 수 있는 방향으로 유도한다.

도심부에 오픈스페이스 및 시민휴식공간을 마련하기 위하여 공개공지 설치의무 면적을 초과하여 조성하는 경우 용적률 및 높이 인센티브를 도시계획위원회 심의를 통해 줄 수 있도록 한다.

그러나 도심부의 특성상 위치에 따라 공개공지의 확보로 인해 가로 연속성이 단절되거나 가로의 활력이 저하될 수 있으므로, 정비구역 별로 개발지침을 제시하여 구역의 특성에 맞는 공개공지가 조성될 수 있도록 하고, 도시계획위원회 및 건축위원회에서 사안별로 심의를 통해 유도해 나가도록 한다.

## 제9절 교통계획

### 9.1 도심부 교통현황

#### 도로망

2008년 현재 도심부 도로의 총 연장 387km로서, 다른 지역에 비해 광로 및 대로의 비율이 높은 편이지만, 폭원 12m 미만의 소로가 전체 연장의 72%를 차지하여 블록 내부는 세가로 위주로 구성되어 있다. 또한 도심부의 간선 도로는 지형상의 제약으로 인해 주로 동서측 방향으로 구성되어 있다.

#### 대중교통 현황

도심부에는 지하철 1~6호선 등 6개 노선이 통과하며, 환승역 9개를 포함한 21개역이 위치하고 있다. 도심부 1일 지하철 이용인구는 약 107만명이며, 21개역 중에서 가장 이용객이 많은 역은 시청역으로 1일 약 9만명이 이용하고 있다.

도심부 버스 노선의 경우에는 심야노선을 포함한 간선버스 77개 노선과 지선 및 순환버스 37개 노선, 광역버스 26개 노선, 공항버스 9개 노선 등 총 149개의 많은 버스 노선이 운영되고 있다.

그러나 남대문로, 태평로, 세종로 등 도심부 일부 구간에 버스 노선이 과도하게 집중되어 있어 버스 정차 공간의 부족과 서비스가 취약한 지역이 발생하고 있으므로, 버스의 운행 효율을 높이기 위한 대중교통 우선처리 대책이 요구된다.

#### 도심부 통행량

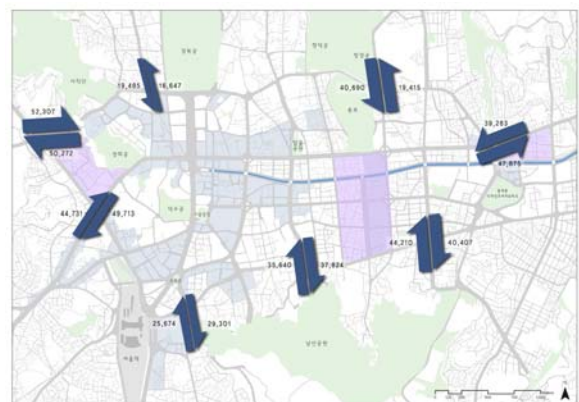
도심부 첨두시간의 통행량은 총 141,070통행으로 이중의 59.4%(83,744통행)가 도심을 통과하는 교통량이며, 도심진입 통행이 13.5%(19,108통행), 도심진출 통행은 27.1%(38,218통행)를 차지하고 있다.

첨두시간대 도심을 통과하는 교통량이 높은 비율을 차지하여 도심내 혼잡을 유발하는 원인이 되고 있으므로, 도심통과 교통류의 우회조치와 도심진입 억제 등 보다 적극적인 교통수요 관리가 요구된다.

도심부 수단통행을 살펴보면, 도심내부 통행은 버스(40.8%), 승용차(30.3%), 지하철(18.7%) 순으로 버스가 가장 높은 비중을 차지한다. 이에 반해 도심유입 통행은 지하철(49.2%), 버스(24.3%), 승용차(17.4%), 도심유출 통행 역시 지하철(47.5%), 버스(22.2%), 승용차(16.0%)의 순으로 대중교통 수송 분담률이 약 70% 이상을 차지하고 있다.

#### 도로 교통 소통

도심부 주요 간선도로의 통행속도를 보면, 전일 평균 동서측 속도가 남북측의 속도보다 시간당 0.8 ~ 0.9km/h 정도 낮게 나타나고 있다. 이는 도심부에서 강서생활권과 동북생활권으로의 유출입 교통량이 많기 때문인데, 특히 강서생활권에서 도심으로 유입되는 교통량은 197,023대로 전체 유출입 교통량의 33%에 이르는 높은 비중을 차지하고 있다.



〈그림 5-24〉 도심부 유출입 교통량  
(자료: 서울지방경찰청, 서울시 교통량 조사, 2007)



가로 및 교차로 서비스수준

도심부 주요교차로 57개 지점에 대하여 서비스 수준을 분석한 결과, 도심 동남부(광희동, 신당동)권역의 서비스수준이 “FF”로 가장 열악하게 나타났으며, 14개의 서비스 수준이 F 이하로 나타고 있다.

보행량과 보행환경

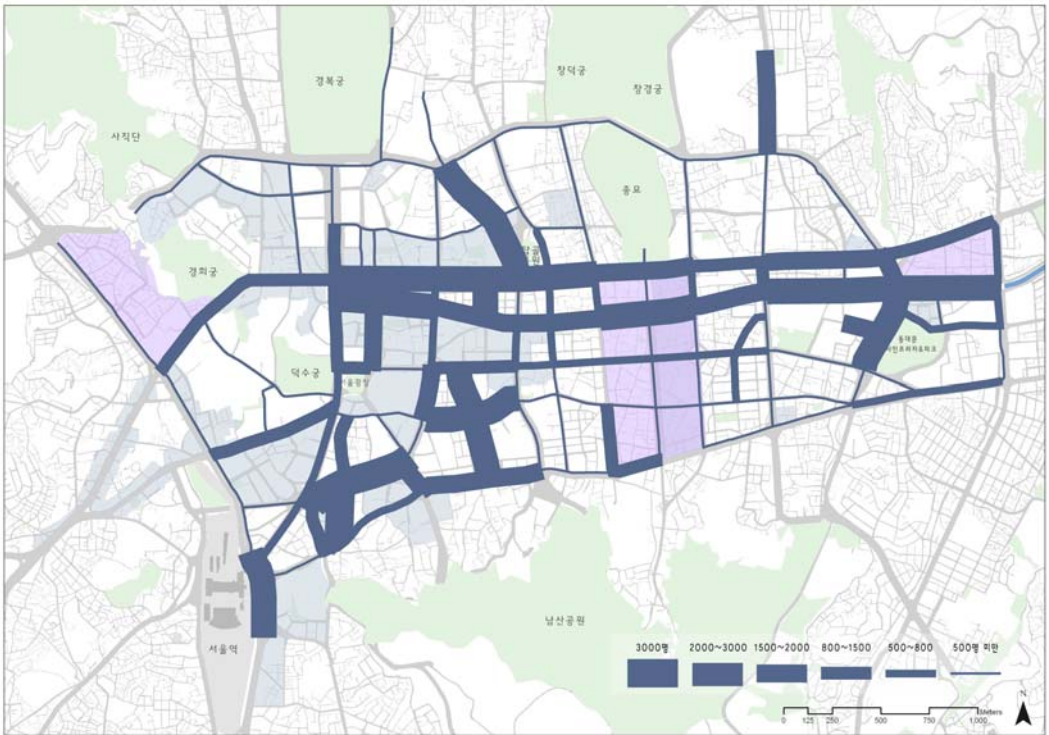
도심부 주유가로의 보행량을 살펴보면, 남대문로 일부구간과 종로, 청계천로, 홍인문로, 삼일로 일부구간의 보행량이 800~3,000명 수준으로 도심부 보행량의 대부분을 차지하고 있다. 도심부 보행량 밀집지역이라고 할 수 있는 종로, 청계천로, 인사동, 남대문, 명동, 동대문 일대에 대해서는 보행환경을 적극적으로 개선할 필요가 있다.

도시환경정비구역 내 도로 및 주차장 확보 현황

2008년 말 현재 도심부 도시환경정비구역 내 도로 및 주차장 확보현황을 살펴보면, 도로는 총 계획면적 294,655㎡ 중 절반 수준인 144,637㎡(49%)가 아직도 확보되지 않았다. 또한 주차장은 총 계획면적 21,804㎡ 중 절반 이상인 11,999㎡(55%)가 확보되지 않았다.

<표 5-18> 도심부 정비구역 내 도로 및 주차장 현황

구분	계획면적(㎡)	확보면적(㎡)	미확보면적(㎡)
도로	294,655	150,019 (51%)	144,637 (49%)
주차장	21,804	9,806 (45%)	11,999 (55%)



<그림 5-25> 도심부 주유가로 보행량  
(자료: 서울시, 도시교통본부 내부자료, 2006)



## 9.2 도심부 교통정책 방향

### 인간중심의 도심교통체계 구축

금번 기본계획상 교통계획은 서울시 교통정비 중기 계획(안)의 도심권 계획내용을 최대한 반영하여 활용하도록 한다.

도심부 교통체계를 대중교통과 보행자 위주의 친환경 도심체제로 개편하여 도심부의 경쟁력을 강화한다.

도심부 외곽도로인 율곡로와 의주로, 퇴계로, 다산로는 통과교통을 우회하여 도심의 이동기능을 강화하도록 도심 순환축으로 개선하고, 대중교통과 보행활동이 밀집하는 종로는 보행과 자전거 중심의 보행활동축으로, 청계천 복원으로 보행 활동이 크게 증가한 청계천로는 친환경녹지축으로, 소도매상가가 밀집한 을지로는 물류순환축으로 설정한다.



〈그림5-26〉 도심부 도로운영체계 개선  
(자료: 서울시 교통정비중기계획(안), 2006)

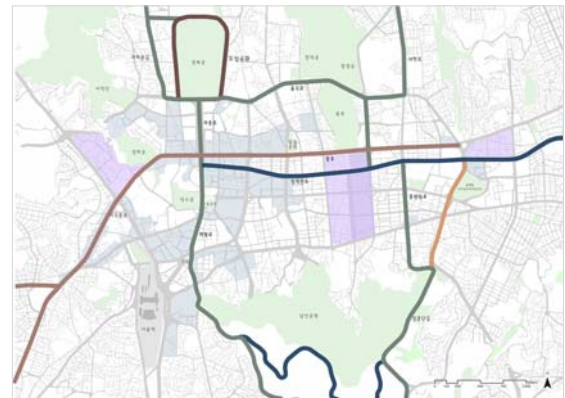
### 무장애 교통환경 구축

청계천, 공평, 박물관과 같은 서울시 도심부의 주요 관광지와 장애인들이 많이 이용하는 복지관, 병원 등을 중심으로 무장애 공간으로 개선하여 교통약자의 접근성과 안정성을 확보한다.

### 걷고싶은 도심 및 자전거 네트워크 구축

도심부내 횡단보도가 없어 보행공간이 단절된 지점에 대해서는 횡단 보도를 설치하여 도심 보행을 활성화시키고, 소규모 상가 밀집지역과 광장 등 보행량이 많은 거리를 '걷고 싶은 거리'로 조성하여 이용자 편의의 보행 네트워크를 구축한다.

도심 내부의 차량통행 수요를 감축하고 대기환경을 개선할 수 있도록 12.6km에 달하는 자전거 순환노선을 구축하고, 대중교통과 연계한 환승주차장 설치, 자전거 엘리베이터 설치 등 자전거 이용을 활성화할 수 있도록 유도한다.



〈그림 5-27〉 도심부 자전거 네트워크  
(자료: 서울시, 도시교통본부 내부자료, 2010)

### 도심 환승센터 설립

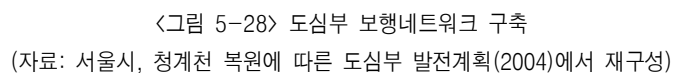
전통적으로 대중교통 환승이 빈번하게 일어나는 서울역, 광화문, 동대문 등의 지점을 환승센터로 개발하여 대중교통의 접근성 및 이용의 편리성을 제공하도록 한다.

도심부내 남아 있는 미시행지구의 사업을 활성화하여 정비구역 내 도로 등 정비기반시설의 확보를 촉진하고, 존치지구에 부담되어 있는 도로는 우선순위를 선정하여 공공이 선투자 후회수하는 방안을 마련한다.

도심부 발전계획(2004)을 적극 반영하여 보행자들이 많이 이용하고 있거나 보행자 위주로 운영될 필요성이 있는 가로들을 대상으로 보행자 네트워크를 구축한다. 이를 위해 도시환경정비사업시 저층부 가로 활성화용도 도입, 공공보행통로 설치, 구역별 개발유도지침을 따를 경우 인센티브를 부여하고 교통약자의 이동 편의를 위해 무장애 공간으로 조성한다.

수북형(소단위 맞춤형) 정비수법 적용지역에서는 기존 도로의 위치와 선형을 유지하면서 도로계획을 수립하되, 접근도로 폭원은 정비구역의 특성을 고려하여 결정하도록 하며, 공동주차장 도입을 권장한다.

도시환경정비구역내 각 지구별 차량 진출입 구간은 교차로변에 설치를 금지하고, 가급적 이면도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 또한 차량동선은 가능한 주요 보행자 동선과 교차하지 않도록 계획하며, 지하주차장 진출입구는 가급적 차량진출입 구간에 설치하도록 한다.



제10절 정비기반시설계획

10.1 현황 및 문제점

서울시 완료지구 정비기반시설 부담률 20%

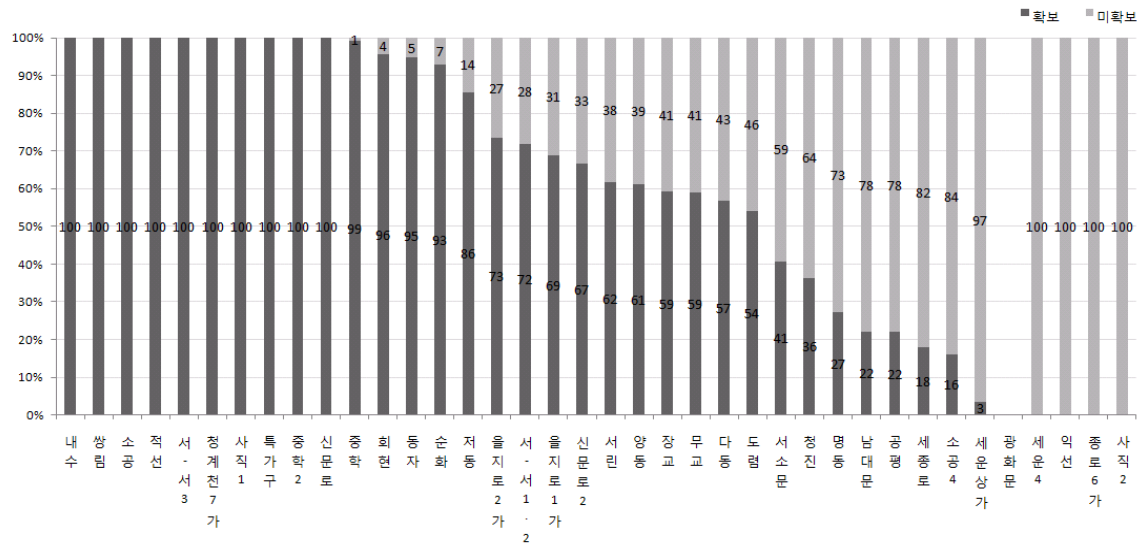
도시환경정비사업을 시행하는 목적 중 하나는 도로, 공원, 광장, 주차장 등 취약한 정비기반시설을 확보하는 것으로, 1970년대 이후 도심부 내부 도로, 소공원 등은 상당부분 도시환경정비사업을 통해 확보되었다.

도시환경정비사업의 완료지구가 공공용지로 부담하는 비율(시행면적 대비 공공용지면적 비율)은 평균 20% 수준이다. 구역별 정비계획에 따라 차이가 있지만, 대부분의 사업지구에서는 15~25%의 정비기반시설 부지를 부담하는 것으로 나타났다.

도심부 정비기반시설 계획면적의 53% 미확보

도시환경정비사업에 의한 정비기반시설 확보 여부는 사업추진 정도에 따라 정해지는데, 도심부에 계획된 정비기반시설 면적 41만㎡ 중 19만㎡(47.3%)만 확보되었고, 21만㎡(52.7%)가 확보되지 않았다.

2009년말 현재 사업이 완료된 소공, 신문로, 청계천 7가구역 등은 정비기반시설이 100% 확보 되었으나, 미시행지구가 다수 존재하는 남대문(22%), 공평(22%), 세운상가구역(3%) 등은 정비기반시설 확보율이 매우 낮은 실정이다.



〈그림 5-29〉 도심부 구역별 정비기반시설 확보/미확보 현황

〈표 5-19〉 도심부 정비기반시설 현황(2008년말 현재)

구분		계	도로	공원	녹지	주차장	기타
계획	개소		—	23	21	17	(공공공지 : 13)
	면적(㎡)	406,206	294,655	34,756	19,025	21,804	35,966
확보	면적(㎡)	192,097	150,019	20,655	8,282	9,806	3,336
	비율(%)	47.3	50.9	59.4	43.5	45.0	9.3
미확보	면적(㎡)	214,109	144,637	14,102	10,743	11,999	32,629
	비율(%)	52.7	49.1	40.6	56.5	55.0	90.7

### 존치지구의 정비기반시설 부담 개선 필요

현행 도시환경정비사업에서는 물리적 상태가 양호한 건물이나 시지정 문화재로 지정된 사업지구를 존치지구(28개 지구)로 지정하여 관리하고 있다.

그러나 정비사업이 언제 시행될 지도 모르는 존치지구에 대해서도 다른 사업지구와 동일하게 정비기반시설을 부담하도록 계획되어 있어, 존치지구가 있는 정비구역은 구역 전체적으로 사업이 완료되지 못하고 있다.

특히 소공4구역, 서소문구역 등은 정비구역 내 다수의 존치지구가 지정되어 있어 도로 등 정비기반시설 확보율(소공4구역 16%, 서소문구역 33%)이 매우 낮은 상황이므로, 존치지구에 부담된 정비기반시설 확보를 위한 대책 마련이 필요한 실정이다.

### 정비기반시설 확보를 위한 공공의 재정지원 미흡

현행 도시환경정비사업에서는 정비기반시설 확보를 위한 공공의 재정 지원이 상당히 미흡한 실정이다.

‘도시 및 주거환경정비법’에서는 민간이 시행하는 정비사업의 경우 정비기반시설의 건설비용에 대해 공공이 전부 또는 일부를 부담할 수 있도록 규정(법 제60조 제2항)하고 있다.

그러나 서울시 도시 및 주거환경정비조례에서는 이에 대한 근거 규정이 없는 상태여서 이에 대한 개선이 필요하다. 우선적으로, 시지정문화재 등 보존이 필요한 사업지구에 대해서는 공공이 정비기반시설을 부담(혹은 지원)할 수 있는 근거 규정을 마련하는 것이 필요하다.

### 불합리한 정비기반시설 계획의 조정 필요

도심부 정비구역의 도시환경정비계획은 1970~80년대에 수립된 것이 대부분이어서 최근 변화된 도심부 여건을 반영하지 못하거나 불합리하게 계획된 부분들이 있다.

불합리한 정비기반시설 계획으로 인해 도로가 단절되거나 공원, 주차장 등이 과도하게 계획되어 있는 등 효율적인 토지이용을 저해하는 경우가 있으므로, 주변 여건 및 현실을 반영하여 정비기반시설계획을 조정할 필요가 있다.



〈그림 5-30〉 존치지구 현황(좌: 소공구역, 우: 서소문구역)

## 10.2 정비기반시설계획

### 보존이 필요한 존치지구의 정비기반시설 부담

도시환경정비구역내 시지정 문화재 및 등록문화재 등 역사적 보존가치가 높은 건축물이 위치한 사업지구(구 제일은행 본점, 구 동아일보사옥, 구 미문화원 등)는 민간시행자에 의한 사업추진이 사실상 어려우므로, 역사문화자원을 보존하면서 존치지구의 정비기반시설 부담을 해소하기 위해 공공이 정비기반시설을 부담하도록 한다.

### 공공의 선투자 후회수를 통한 설치 지원

수복형(소단위 맞춤형) 정비수법 시범사업 대상지역(공평구역 등)과 물리적 상태가 양호한 존치지구의 경우, 정비효과 및 구역 전체의 완료 가능성 등을 고려하여 우선순위에 따라 공공의 선투자 후회수를 통해 단계적으로 정비기반시설을 확보하도록 한다.

### 수복형 정비사업 등에 정비기반시설 지원 필요

도시 및 주거환경정비법상에는 공공이 민간사업자의 정비기반시설 설치비용의 50%이내의 범위에서 보조할 수 있도록 규정(법 제63조 제3항, 시행령 제60조 제3항)하고 있다.

그러나 서울시 조례상에서는 민간시행자에 대한 보조 규정이 없으므로 조례 개정을 통해 지원 근거를 마련하고, 실질적으로 지원이 필요한 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업 등에 적용하도록 한다.

### 여건을 반영한 정비기반시설계획의 조정

주변여건 및 변화된 여건 등을 고려하여 불합리하거나 과도하게 계획된 구역의 경우, 다음과 같은 정비기반시설계획 조정안을 반영하여 정비계획의 변경이 이루어지도록 한다.

- 주변 여건에 부합하지 않는 공원, 주차장 등의 위치 조정(회현구역 등)
- 과도하게 계획되어 있는 주차장을 공원 또는 공공문화시설 등으로 전환(도림구역 등)
- 사업가능성이 낮은 소규모 지구는 정비기반시설 부지로의 전환하여 도시환경정비사업의 촉진 유도

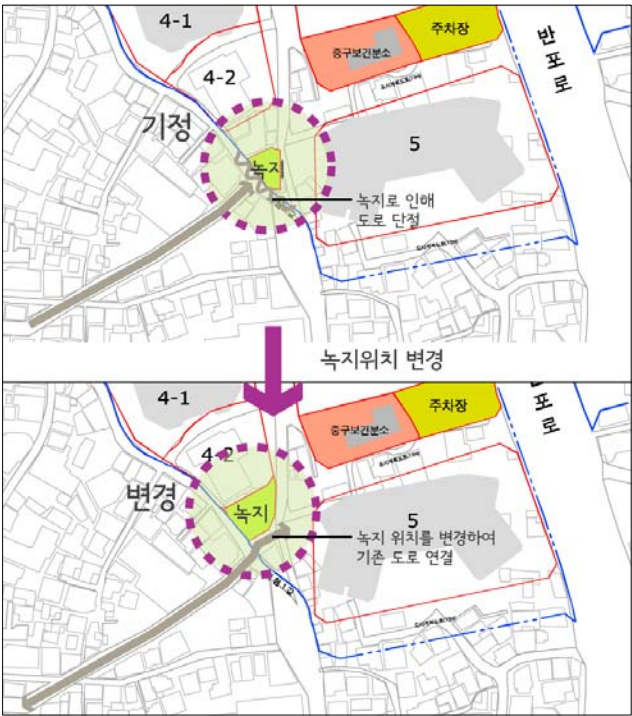
### 사업지구 통합 시 도시계획위원회 사전 자문

정비구역내 사업지구 합병에 따라 공익성을 저해하는 도로, 공원, 주차장 등 지정 정비기반시설을 폐지 또는 위치를 변경하거나, 불필요한 기반시설 설치하는 등 정비계획을 변경하는 경우에는 도시계획위원회의 사전 자문을 통해 그 타당성을 검토하여 신중하게 결정하도록 한다.



주변여건에 부합하지 않는 녹지 위치조정  
(회현구역)

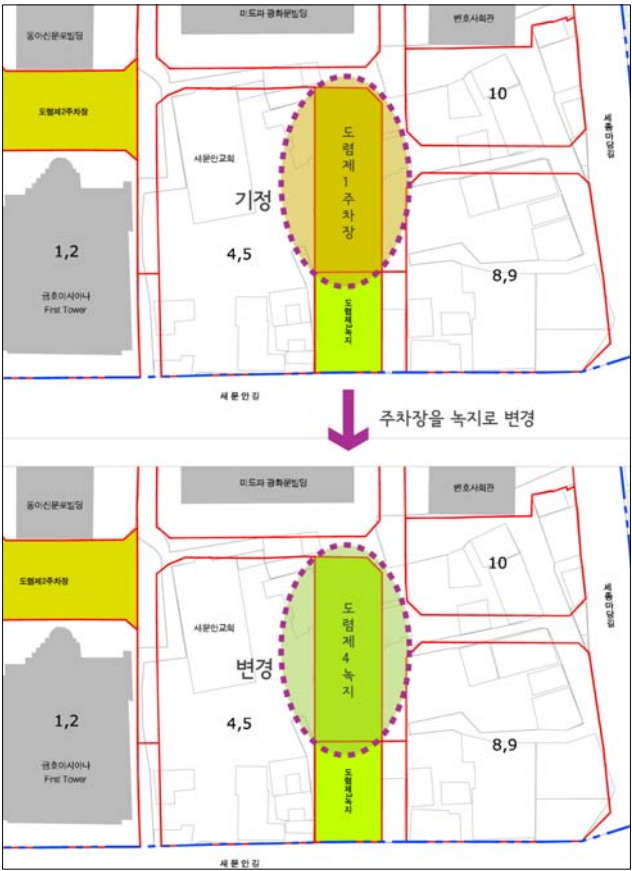
회현구역내 계획된 녹지의 위치를 변경하여  
동서간 도로의 연계를 유도함.



〈그림 5-31〉 회현구역 조정(안)

과도하게 계획된 주차장을 녹지로 변경(도림구역)

도림구역내 과도하게 계획된 지상주차장을  
공원 또는 녹지로 변경하여 활용함.



〈그림 5-32〉 도림구역 조정(안)

## 제6장 부도심 등 중심지 부문별 계획

### 제1절 지역별 운용방향

#### 공통사항

마포와 부도심지역의 도시환경정비기본계획은 2005년 수립된 기본계획의 틀을 유지하되, 각 지역별로 변경된 상황(뉴타운 또는 균형발전촉진지구의 지정, 정비예정구역의 부분적 확대 등)을 반영하여 부문별 계획을 제시하도록 한다.

또한 금번 기본계획에서 신규 정비예정구역으로 지정된 지역중심급 중심지의 부문별 계획에 대해서는 해당 지역별로 수립되어 있는 지구단위계획을 따르도록 한다.

지구단위계획이 수립되어 있는 도시환경정비예정구역에서 향후 여건변화에 따라 지구단위계획을 재정비할 경우, 부문별 계획은 재정비된 지구단위계획을 따라 운용한다. 이 경우, 정비사업의 원활한 추진을 위하여 지구단위계획이 재정비되면 해당 지역의 도시환경정비기본계획도 함께 변경된 것으로 간주한다(단, 도시환경정비예정구역의 범위는 기본계획에서 정한 바에 따름).

#### 마포지역

마포지역은 2005년 기본계획을 유지하되, 자치구의 견과 변화된 여건을 반영하여 정비예정구역, 토지이용계획, 용적률 계획 등 일부 내용을 변경한다.

#### 영등포지역(신규 지정지역에만 적용)

뉴타운지구로 지정된 2005년 기본계획상 정비예정구역은 뉴타운지구 개발기본계획에 따라 운용하되, 금번 기본계획에서는 신규 지정된 정비예정구역의 부문별 계획을 제시하며, 세부 계획내용은 해당 지역의 지구단위계획(영등포 부도심 지구단위계획)에 따라 운용한다.

#### 청량리지역(균촉지구 이외 지역에만 적용)

2005년 기본계획에서 정한 정비예정구역 중 청량리 균형발전촉진지구로 지정된 지역은 균형발전촉진지구 개발기본계획에 따라 운용한다. 금번 기본계획에서는 균형발전촉진지구에 포함되지 않는 정비예정구역에 대한 부문별 계획을 제시한다.

#### 용산지역

용산지역의 지정 정비예정구역은 2005년 기본계획에 따라 운용한다. 금번 기본계획에서는 신규로 지정된 정비예정구역의 부문별 계획을 제시하며, 세부 계획내용은 해당 지역의 지구단위계획(용산 지구단위계획)에 따라 운용한다.

#### 지역중심급 중심지

금번 기본계획에서 신규 정비예정구역으로 지정된 지역중심급 중심지(연신내, 신촌, 대림, 봉천)의 부문별 계획은 해당 지역별로 수립되어 있는 지구단위계획에 따라 운용한다.

## 제2절 마포지역

### 도시환경정비사업 추진현황

마포로 일대는 1979년 정비구역이 지정된 이후, 총 98개 사업지구 중 57개 지구에서 사업이 완료(58%)되었고, 14개 지구가 시행중(14%)이며, 27개 지구가 미시행(28%, 4개 존치지구 포함)으로 남아 있다.

### 정비예정구역

마포로 일대의 기정 정비예정구역 외에 마포로2구역 내 정비기반시설 부지 확보를 위해 아현동 일부지역(600㎡)을 신규 정비예정구역으로 지정한다.

### 토지이용계획

2005년 기본계획에서 정한 토지이용계획의 기본틀을 유지하되, 미시행지구의 사업을 촉진하기 위해 토지이용계획 및 지역별 주용도를 다음과 같이 일부 변경한다.

〈표 6-1〉 토지이용계획 변경사항

구분	변경대상	변경전	변경후
토지이용계획	공덕로타리 주변 주거복합지역(54~58지구)	주거복합지역	업무주거지역
주용도	일반업무상업지역	업무, 판매/영업, 근린생활, 주거	문화/집회 추가, 주거 제외
	역세권지역	업무, 판매/영업, 숙박, 주거, 문화/집회	주거 제외
	업무주거지역	업무, 주거, 근린생활	교육연구시설 추가

〈표 6-2〉 마포지역 토지이용계획

구분	주용도
역세권지역	업무, 판매, 숙박, 문화/집회
일반업무상업지역	업무, 판매, 근린생활, 문화/집회
업무주거지역	업무, 주거, 근린생활, 교육연구시설
주거복합지역	주거, 근린생활, 문화/집회
일반업무지역	업무, 판매, 근린생활 (준주거지역에서는 주거 주용도 가능)

### 건폐율 및 용적률 계획

건폐율은 서울시 도시계획조례에서 정하고 있는 60%이하로 계획한다.

용적률은 마포로지역의 도시활성화시설 도입 및 친환경개발 유도를 위해 일반상업지역의 기준용적률을 700%로 하향조정하고, 공익요소 도입에 따른 인센티브(100%)를 부여하며, 상한용적률을 1,000%로 설정한다(단, 사대문안 도심부에 포함되는 지역은 도심부 기준을 따름).

일반상업지역 등에서 관광숙박시설(호텔) 도입시 인센티브는 도시계획조례 제55조 제17항을 적용한다(여타 부도심 및 지역중심급 중심지에도 공통 적용).

〈표 6-3〉 마포지역 용적률 인센티브 적용방식

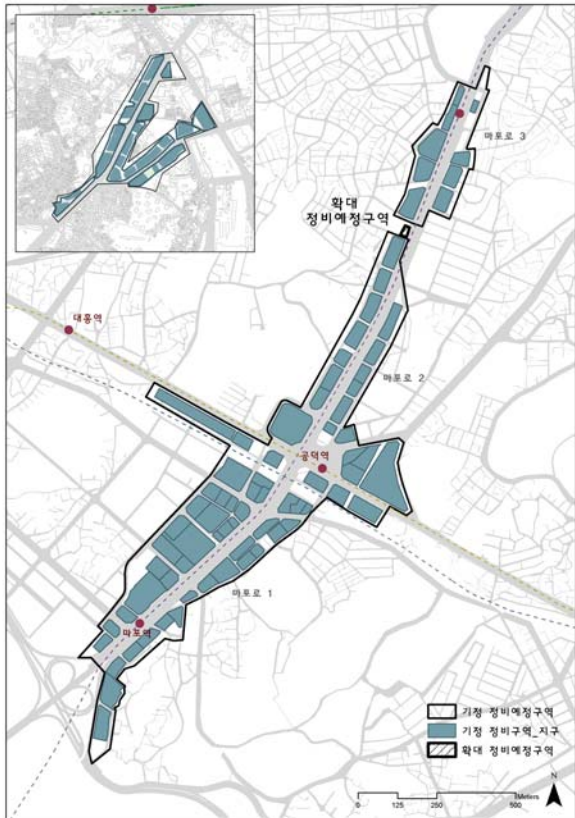
구분	일반상업지역
기준용적률	700% 이하
인센티브	100% (허용용적률 800%, 상한용적률 1,000%)
적용 대상 및 조건	인센티브 적용 대상 및 요건은 도심부 준용(단 주거복합비율에 따른 인센티브 적용 제외)
항목별 인센티브량	도심부 각 항목별 인센티브량의 1/2(단 관광숙박시설 제외)

마포로일대 일부 준주거지역(마포로 4~7지구, 마포로2구역, 마포대교·공덕동로타리 주변, 중림동 등)은 용도지역 상향 조정을 전제로 용적률 등을 설정하였는 바, 상향 조정 여부는 정비구역 지정(변경)시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정하도록 한다.

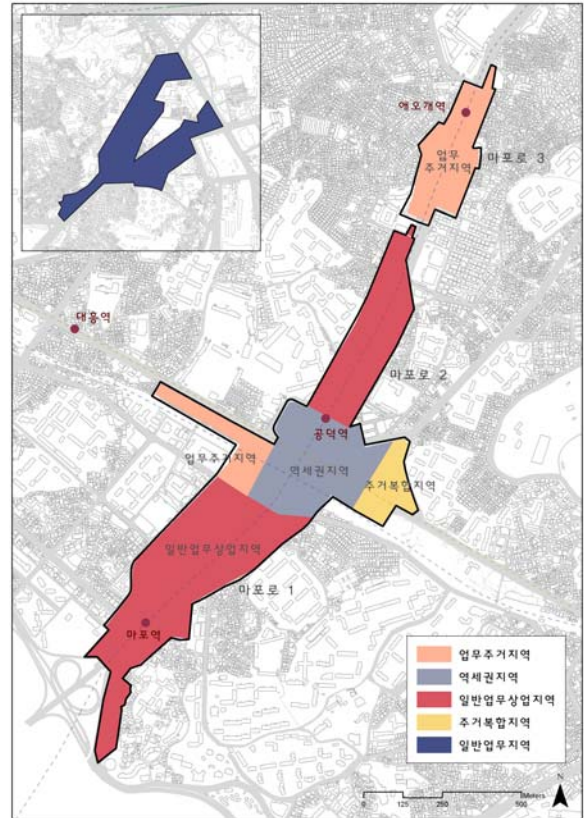
### 높이계획

건축물 최고높이를 110m로 하여 지역별로 차등 적용(역세권지역·일반업무상업지역 110m, 업무주거지역·주거복합지역·일반업무지역 70m)하고, 가로구역별 최고높이를 적용한다(단, 사대문안 도심부에 포함되는 지역은 도심부 기준을 따름).

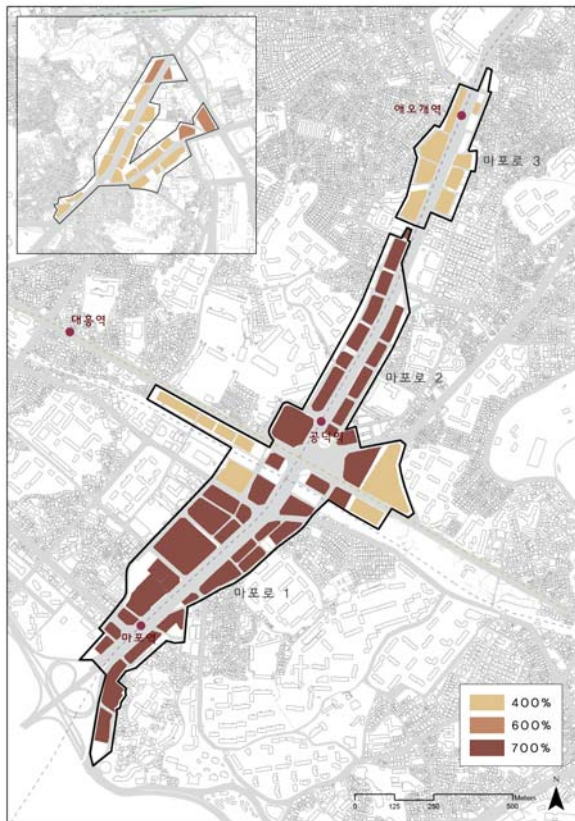




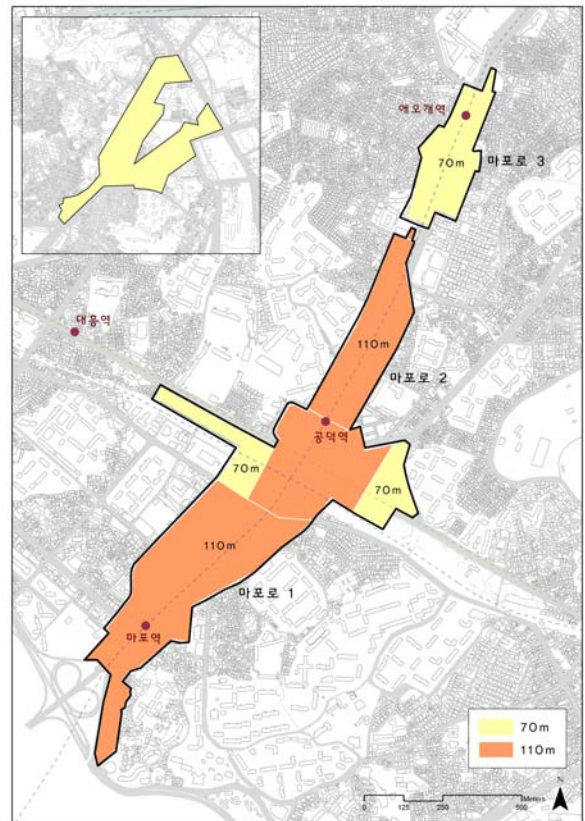
〈그림 6-1〉 마포지역 정비예정구역



〈그림 6-2〉 마포지역 토지이용계획



〈그림 6-3〉 마포지역 용적률계획



〈그림 6-4〉 마포지역 높이계획

## 제3절 부도심지역

### 3.1 영등포지역

#### 정비사업 추진현황 및 운용방향

2005년 기본계획상 정비예정구역으로 지정된 영등포시장 일대는 지역 전체가 영등포 뉴타운지구로 지정('03.11.18)되어 개발기본계획이 수립되어 총 26개 구역이 정비구역으로 지정되었다. 그러나 2009년 말 현재, 정비사업 추진실적은 전무한 상황이다.

뉴타운지구로 지정된 2005년 기본계획상 정비예정구역은 뉴타운지구 개발기본계획에 따라 운용하되, 금번 기본계획에서는 신규 지정된 정비예정구역의 부문별 계획을 제시하며, 세부 계획내용은 해당 지역의 지구단위계획(영등포 부도심 지구단위계획)에 따라 운용한다.

#### 정비예정구역(신규 지정)

최근 영등포역과 영등포시장 일대는 뉴타운사업지구 지정, 대규모 공장 이전적지의 복합개발(방림방적, 경방부지 등) 등으로 인해 주변 여건이 변화하고 있다.

이러한 변화 추세를 반영하고 영등포 부도심(영등포역과 경인로변 일대)의 업무·상업 등 부도심 기능을 강화하기 위해 경인로변에 위치한 쪽방과 유곽밀집지역(4.5ha)을 신규 정비예정구역으로 지정한다.

#### 토지이용계획

건축물 주용도는 영등포 부도심 지구단위계획에서 정한 건축물 용도계획상의 권장용도 중에서 선택하도록 한다.

- 주용도: 판매, 업무, 문화/집회시설

#### 건폐율 및 용적률 계획

건폐율 계획은 서울시 도시계획조례에서 정하는 바에 따라 최대 허용 건폐율을 60%이하로 하고, 그 범위 내에서 지구단위계획을 따르도록 한다.

용적률 계획은 경인로변의 경우 기준 600% 이하(허용 800%), 경인로 이면가로변은 기준 300%(허용 400%)이하로 하고, 세부 지역별 용적률은 해당 지역의 지구단위계획에 따르도록 한다.

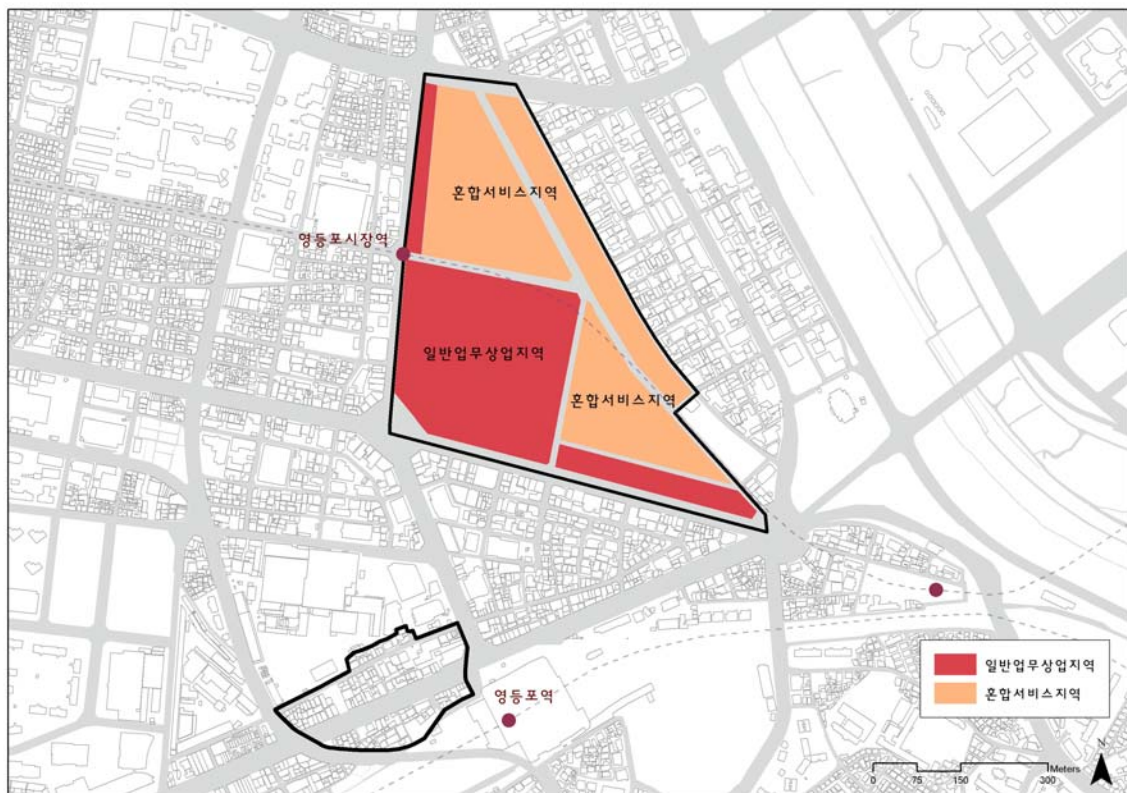
#### 높이계획

건축물 높이계획은 최고높이 80m이하로 하고, 세부 지구별 높이는 지구단위계획을 따르도록 한다.

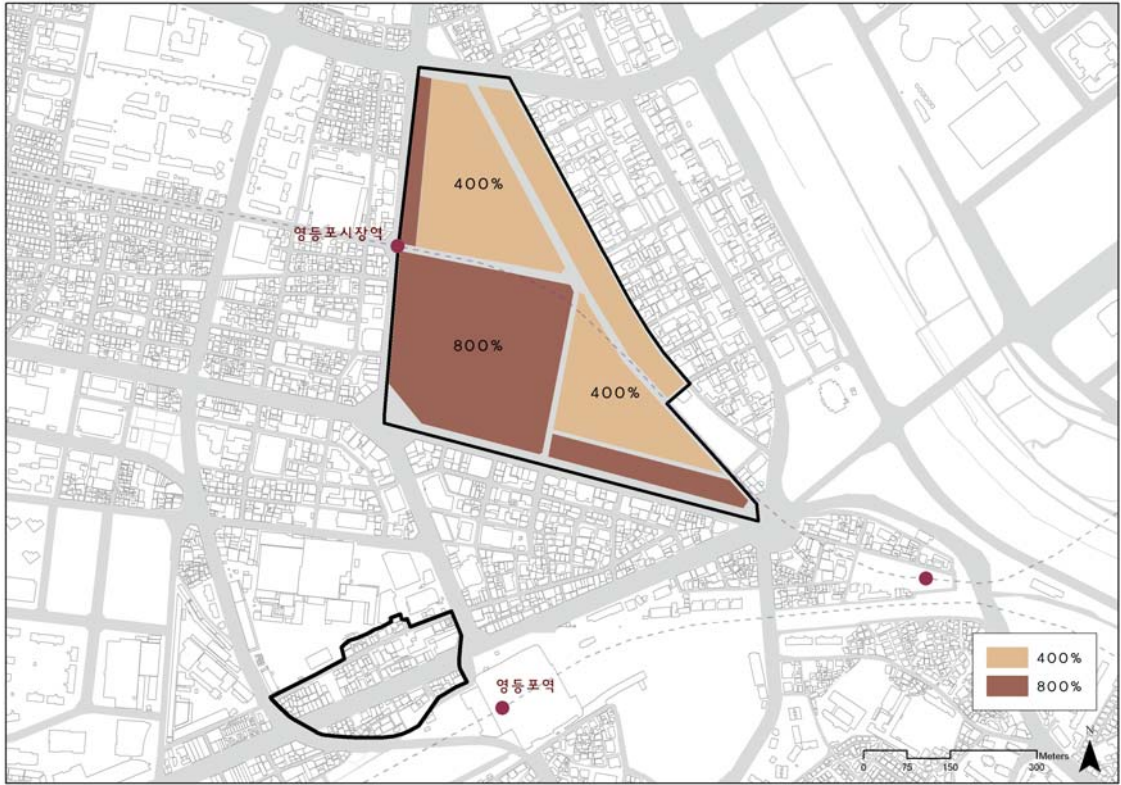




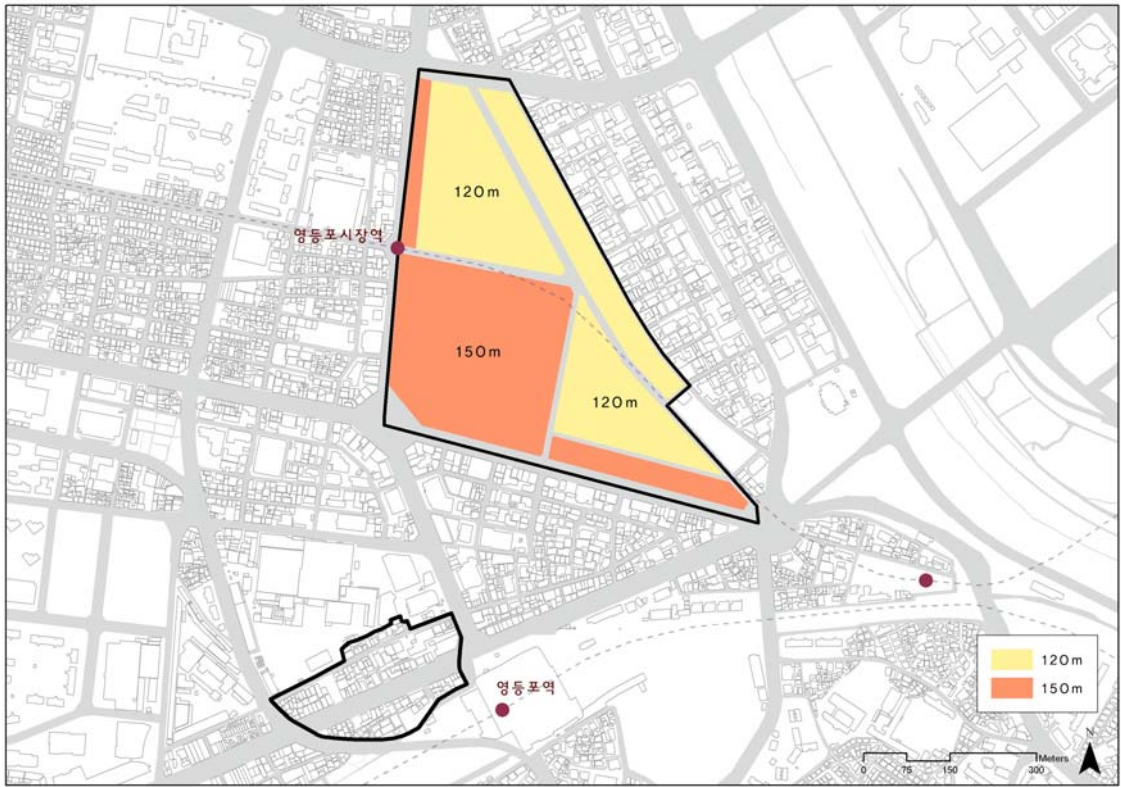
〈그림 6-5〉 영등포지역 정비예정구역



〈그림 6-6〉 영등포지역 토지이용계획



<그림 6-7> 영등포지역 용적률계획



<그림 6-8> 영등포지역 높이계획

### 3.2 청량리지역

#### 정비사업 추진현황 및 운용방향

청량리 부도심 일대는 1994년 청량리구역이 도심재개발구역으로 최초 지정되었으며, 이후 용두구역(2000년)이 지정되었다.

이후, 2003년 11월에는 청량리역 일대의 도시환경정비에정구역이 균형발전촉진지구로 중복지정 되었으며, 2006년에는 전농, 제기구역 등이 지정되었다. 또한, 지정 용두구역은 2007년 균형발전촉진지구에 속하는 용두1구역과 그 외 지역인 용두구역으로 분할되었다.

2009년 말 현재, 청량리지역에서는 지정 정비구역(총 70개 지구) 중 청량리구역 1개, 용두구역 3개 지구에서만 사업이 완료되었을 뿐 추진실적이 미미한 상황이며, 균형발전촉진지구 내에서도 도시환경정비사업의 추진 실적은 전무한 실정이다.

2005년 기본계획에서 정한 정비예정구역 중 청량리 균형발전촉진지구로 지정된 지역은 균형발전촉진지구 개발기본계획에 따라 운용하되, 금번 기본계획에서는 균형발전촉진지구에 포함되지 않는 정비예정구역에 대한 부문별 계획을 제시한다.

#### 정비예정구역

2005년 기본계획상 정비예정구역을 유지한다.

#### 토지이용계획

청량리 균형발전촉진구역 내 포함되지 않는 지역의 주용도 방식은 다음의 표와 같이 토지이용을 구분하고, 지역별 주용도 중에서 선택하도록 한다.

#### 건폐율 및 용적률계획

건폐율 계획은 서울시 도시계획조례에 따라 60%이하로 설정한다.

용적률 계획은 역세권/일반업무·상업/전략재개발지역의 경우 800%이하, 혼합서비스지역 400%이하로 기준용적률을 설정한다.

#### 높이계획

건축물 최고 높이를 90m로 하여 지역별로 차등 적용하도록 하되, 가로구역별 최고높이를 적용한다.

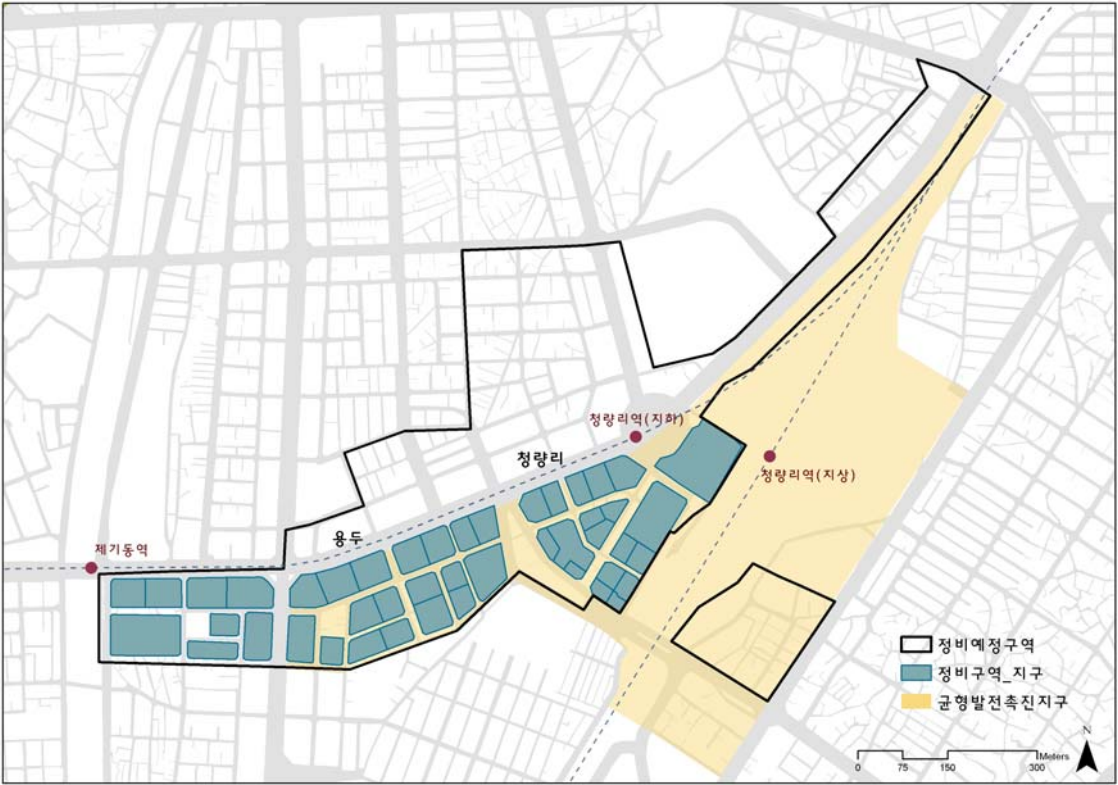
〈표 6-5〉 청량리 정비예정구역 건축계획

지역구분	용적률	건폐율	높이
역세권지역	800%	60%	90m
일반업무상업지역	800%		70m
혼합서비스지역	400%		50m
전략재개발지역	800%		90m

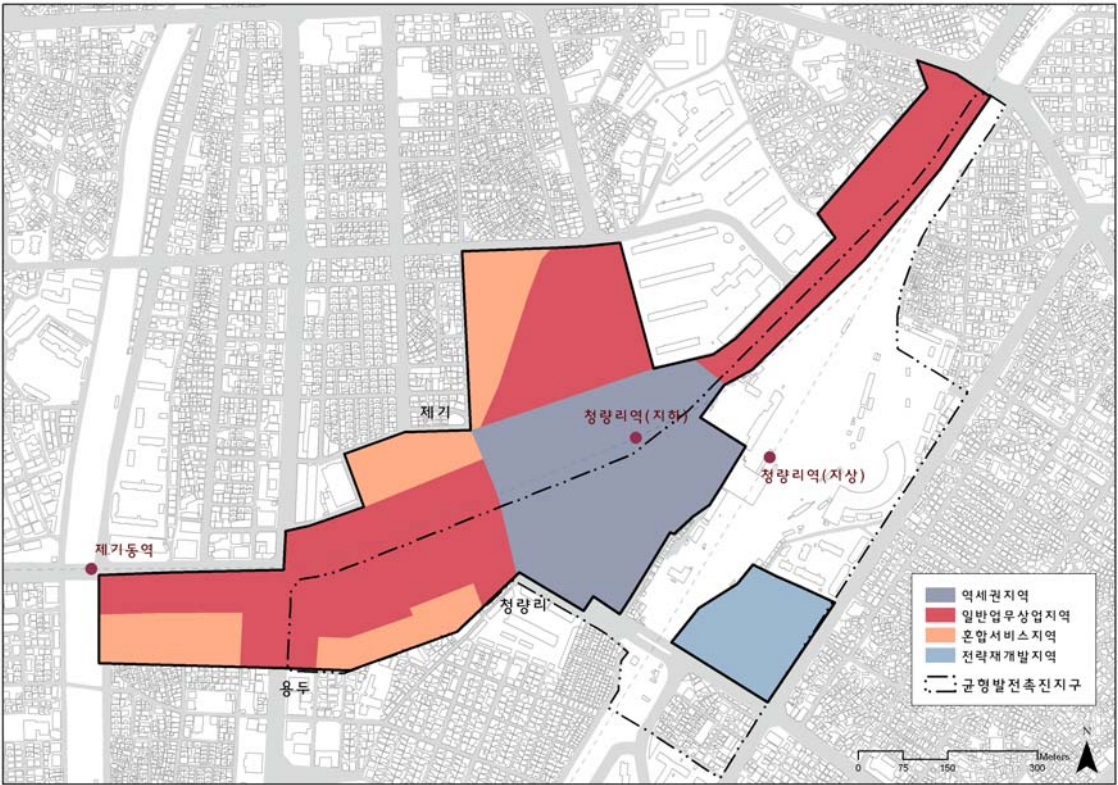
〈표 6-4〉 청량리 정비예정구역 토지이용계획

지역구분	토지이용유도	지역별 주용도
역세권지역	청량리 지역의 중심성 강화	업무, 판매, 숙박, 문화/집회
일반업무상업지역	상업/판매기능 위주의 토지이용 유도	판매, 근린생활, 업무, 문화/집회
혼합서비스지역	다양한 용도의 복합개발 유도	근린생활, 업무, 주거
전략재개발지역	청량리 민자역사 주변지역의 전략적 개발	업무, 숙박, 문화/집회

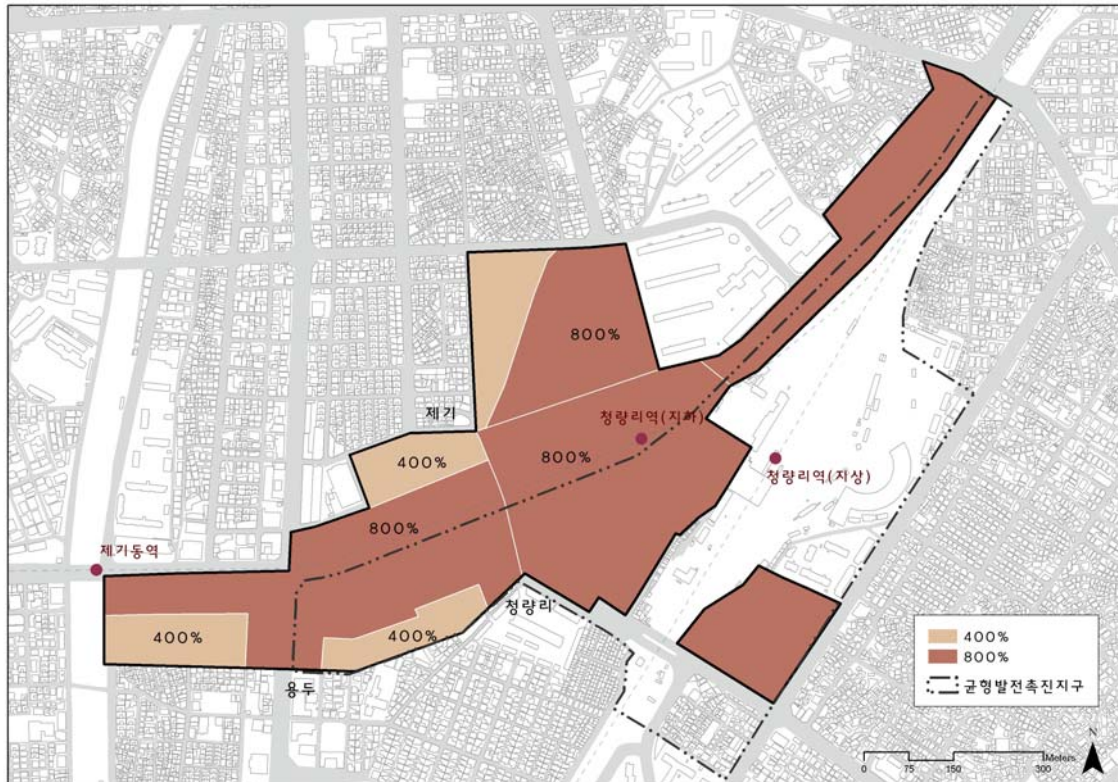




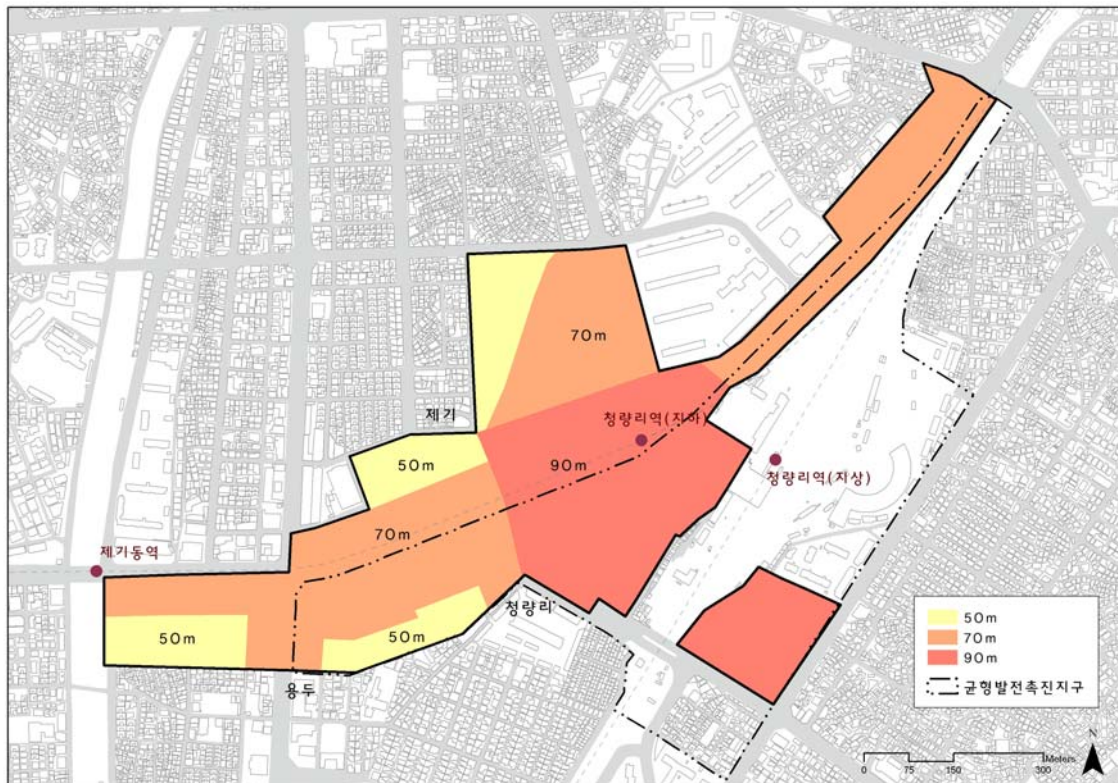
〈그림 6-9〉 청량리지역 정비예정구역



〈그림 6-10〉 청량리지역 토지이용계획



〈그림 6-11〉 청량리지역 용적률계획



〈그림 6-12〉 청량리지역 높이계획



### 3.3 용산지역

#### 정비사업 추진현황 및 운용방향

용산지역은 2003년 용산공원 남측구역이 도시환경 정비구역으로 최초 지정된 이후 2006년 용산역 전면 구역과 국제빌딩 주변구역이 차례로 지정되었다.

2009년 말 현재, 총 9개 사업지구 중 용산공원 남측 구역 1개소의 사업이 완료되었고, 4개 지구에서 사업이 진행중이며, 나머지 4개 지구는 미시행 상태(1개 존치지구 포함)로 남아있다.

용산지역의 지정 정비예정구역은 2005년 기본계획에 따라 운용한다. 금번 기본계획에서는 신규로 지정된 정비예정구역의 부문별 계획을 제시하며, 세부 계획내용은 해당 지역의 지구단위계획(용산 지구단위 계획)에 따라 운용한다.

#### 정비예정구역

기정 정비예정구역 외에 용산 지구단위계획구역에 포함되어 있는 지역 중 도시환경정비사업이 필요하다고 자치구가 요청한 지역들을 검토하여 다음 4개소(12ha)를 신규 정비예정구역으로 지정한다.

〈표 6-6〉 용산지역 신규정비예정구역

확대지역	면적(ha)	지정사유
신용산역 북측지역, 용산소방서 남측지역	5.5ha	노후건물 및 과소필지 밀 집지역을 정비하여 부도심 기능 활성화
빗물펌프장 주변지역(가칭빗물펌프 장 특별계획구역)	2.6ha	용산국제업무지구 주변지 역으로, 진입로 확보 및 연계개발 필요
삼각지역 남측 일부지역(가칭 한강로 특별계획구역)	3.3ha	기존 정비예정구역인 전쟁 기념관 전면 구역의 공원 화에 따른 연계개발 필요
태평양부지 주변지역	0.5ha	태평양 부지 및 주변의 미 개설 도로 확보

#### 정비수법

2005년 기본계획에서 정한 정비수법에 따라 운용하  
되, 기존의 철거/수복재개발가능지역을 철거형 정비  
가능지역으로 변경한다.

또한 금번 기본계획에서 정한 신규 정비예정구역의  
정비수법은 용산 지구단위계획의 획지계획에 따라  
블록별 정비사업이 가능하도록 철거형 정비방식을  
적용한다.

#### 토지이용계획

토지이용계획상의 건축물 주용도는 용산 지구단위계  
획에서 정한 권장용도 중에서 선택하도록 한다.

- 주용도: 업무, 근린생활, 공동주택, 복합용도, 판매  
시설

#### 건폐율 및 용적률계획

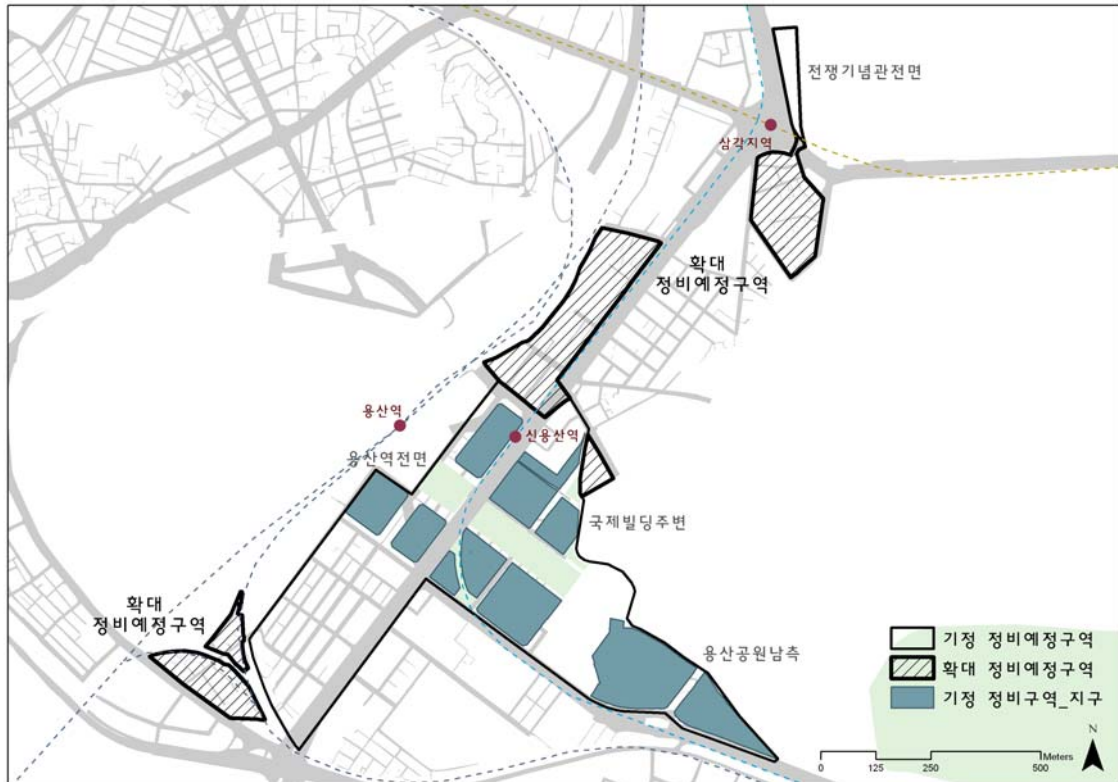
건폐율 계획은 서울시 도시계획조례에서 정하는 바  
에 따라 60%이하로 하고, 그 범위 내에서 지구단위  
계획을 따르도록 한다.

용적률 계획은 서울시 도시계획조례에서 정한 용도  
지역별 용적률을 적용하되, 세부 지역별 용적률은 지  
구단위계획을 따르도록 한다.

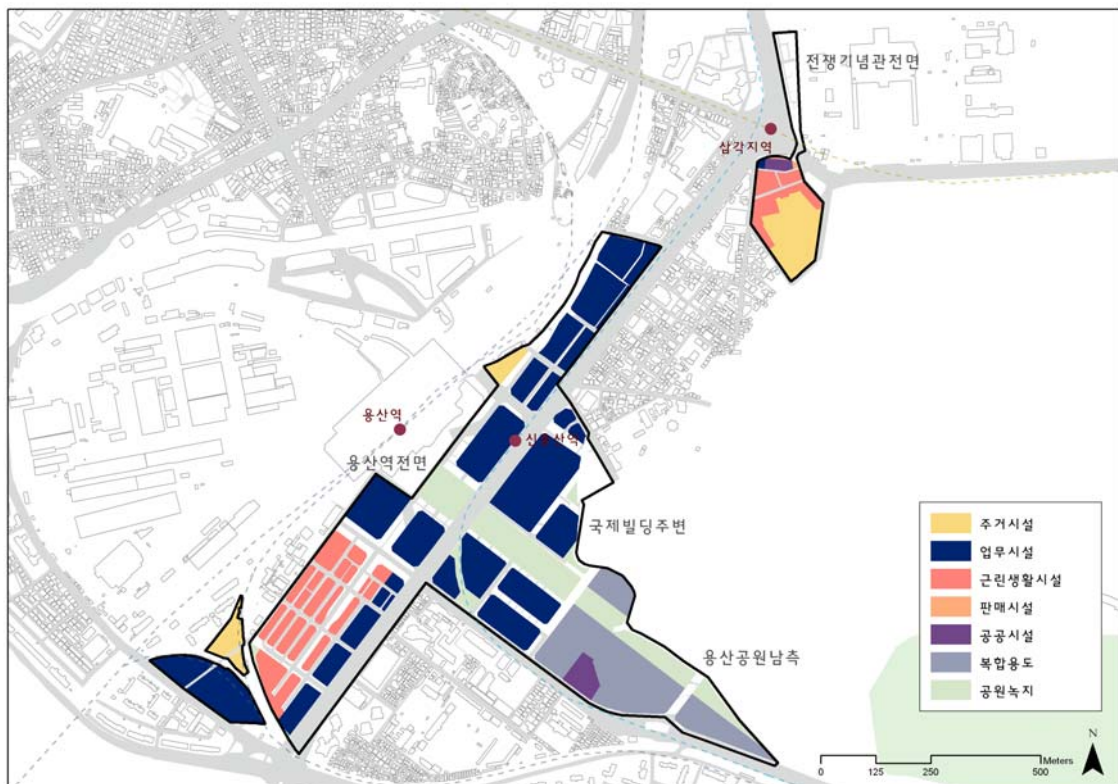
#### 높이계획

건축물 높이계획은 용산 부도심의 전략적 개발에 필  
요한 높이를 허용하되, 사업지구별 높이는 지구단위  
계획에 따라 결정하도록 한다.

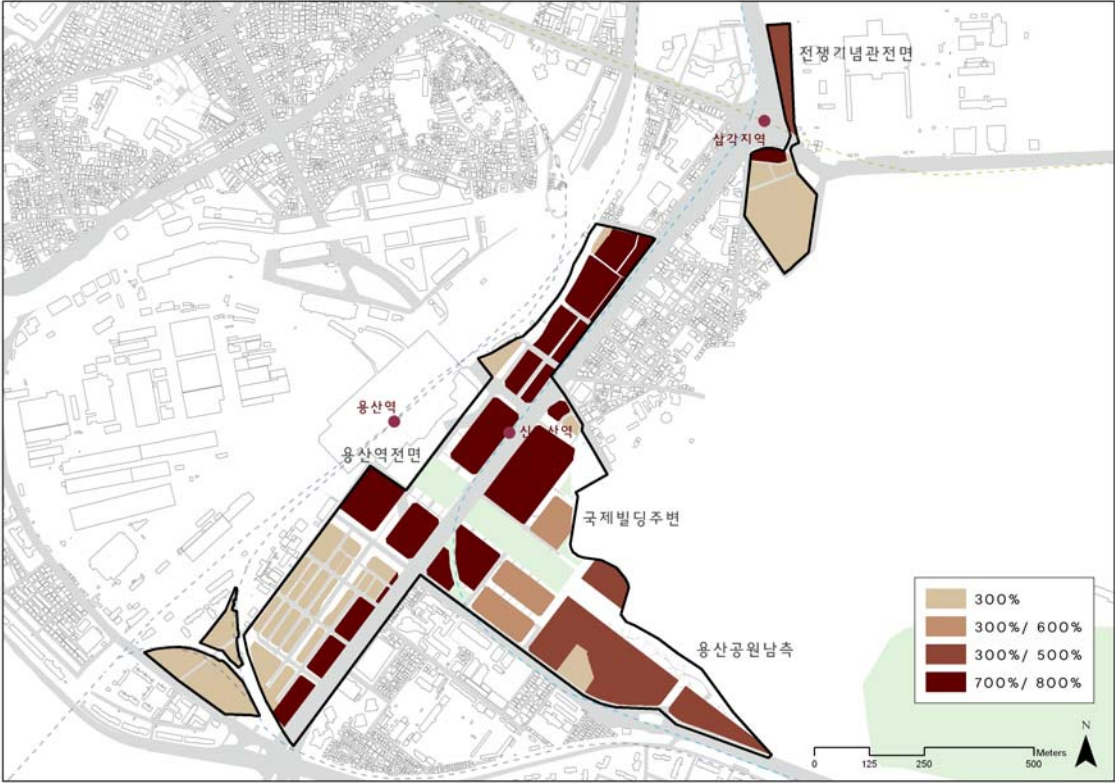
다만, 삼각지역 남측지역은 인접한 전쟁기념관 전면  
부지를 공원으로 조성하는 조건으로 도시환경정비사  
업을 적용하는 것이므로, 한강로변에서 남산조망을  
차폐하지 않도록 건물 높이를 세심하게 관리한다.



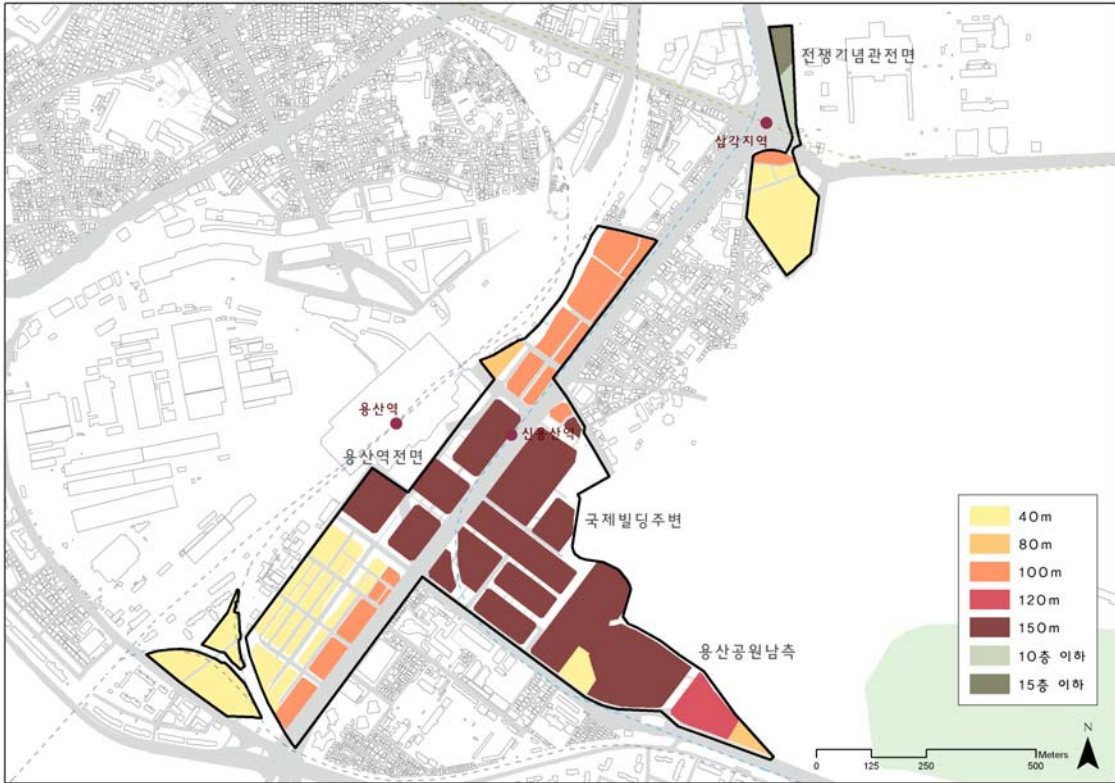
〈그림 6-13〉 용산지역 정비예정구역



〈그림 6-14〉 용산지역 토지이용계획



〈그림 6-15〉 용산지역 용적률계획



〈그림 6-16〉 용산지역 높이계획

## 제4절 지역중심급 중심지

### 지역중심급 중심지 4개소 확대

금번 기본계획에서는 생활권별 중심지 육성 및 주요 역세권의 지구단위계획 실현을 위해 기존의 도심부, 마포, 부도심(영등포, 청량리, 용산)과 일부 재정비촉진지구 외에 지역중심급 중심지(4개소)까지 도시환경정비사업을 적용할 수 있도록 정비예정구역을 확대한다.

#### <신규 확대된 정비예정구역: 지역중심급 중심지>

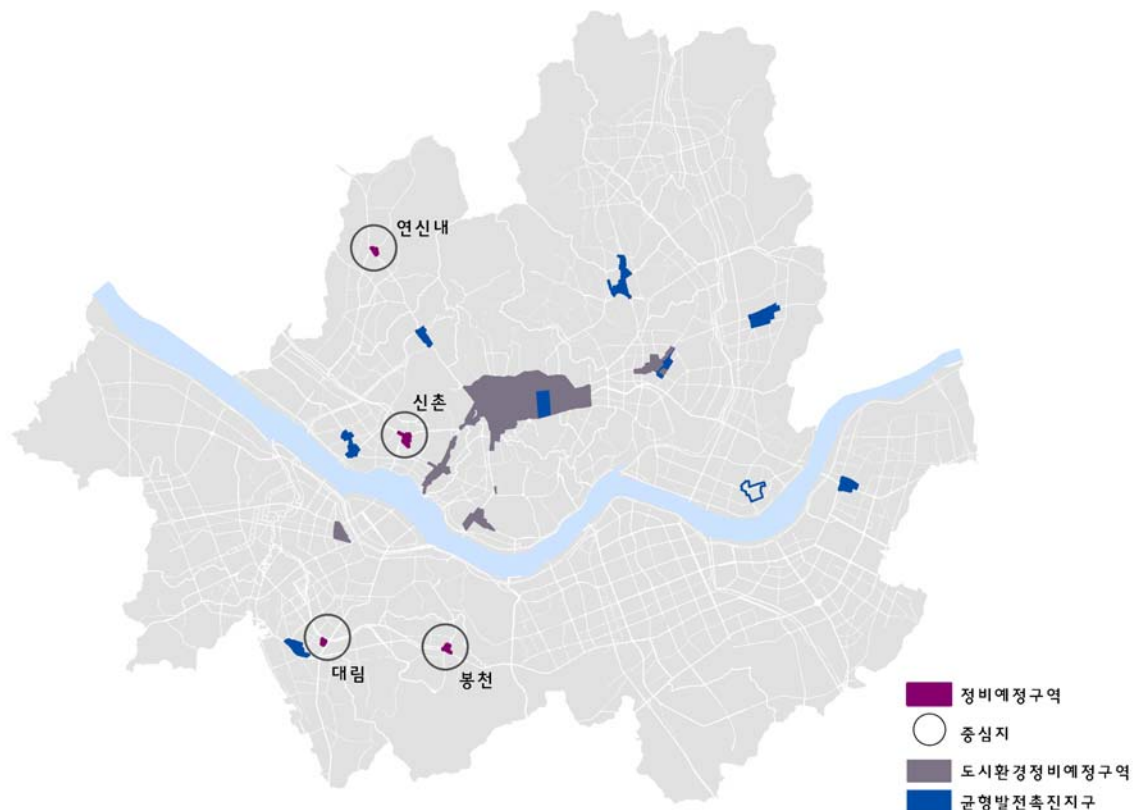
- 연신내, 신촌, 대림 지역중심
- 봉천 지구중심(서울대 입구역 주변)

### 지구단위계획에 따라 운용

지역중심급 중심지에서 도시환경정비구역 지정 및 사업시행시 적용되는 부문별 계획은 해당 지역에 수립된 지구단위계획에서 정한 바에 따라 운용하는 것을 원칙으로 한다.

지역별 정비수법은 해당 지역의 지구단위계획에서 정한 획지계획에 따라 블록별 정비가 가능하도록 철거형 정비방식을 적용하는 것이 가능하다.

향후 여건변화에 따라 지구단위계획을 재정비할 경우, 부문별 계획은 재정비된 지구단위계획을 따라 운용하되, 정비사업의 원활한 추진을 위하여 지구단위계획이 재정비되면 해당 지역의 도시환경정비기본계획도 함께 변경된 것으로 간주한다(단, 도시환경정비예정구역의 범위는 기본계획에서 정한 바에 따름).



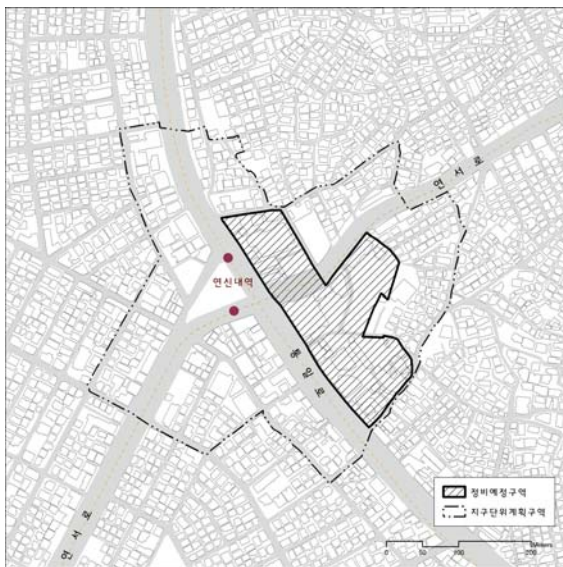
<그림 6-17> 지역중심급 중심지의 도시환경정비예정구역



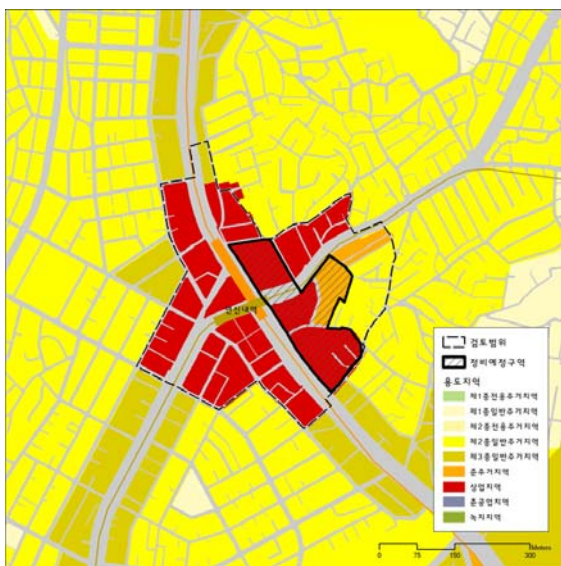
#### 4.1 연신내지역(연신내역 주변)

##### 정비예정구역

연신내 지역중심의 정비예정구역은 연신내역 일대 지구단위계획구역 중 동측의 상업 및 준주거지역으로, 면적은 약 3.3ha에 해당한다.



〈그림 6-18〉 연신내지역 정비예정구역



〈그림 6-19〉 연신내지역 정비예정구역

##### 토지이용계획

건축물 주용도는 연신내 지구단위계획에서 정한 건축물의 권장용도 중에서 선택하도록 한다.

- 주용도: 업무, 근린생활, 문화 및 집회, 판매, 의료, 운동시설

##### 건폐율 및 용적률계획

건폐율 계획은 60%이하 범위 내에서 지구단위계획을 따르도록 한다.

용적률 계획은 다음과 같이 지역별로 적용하되, 세부 지구별 용적률은 지구단위계획을 따르도록 한다.

〈표 6-7〉 연신내지역 용적률계획

구분	기준용적률	허용용적률	비고
일반상업지역 → 간선도로변	600% 이하	800% 이하	
일반상업지역 → 이면도로변	300% 이하	400% 이하	
일반주거지역 → 간선가로변	300% 이하	550% 이하	
일반상업지역 → 이면도로변	300% 이하	400% 이하	
일반주거지역 → 준주거지역	300% 이하	360% 이하	
일반주거지역 → 제2종 일반주거지역	150% 이하	200% 이하	

자료: 은평구, 연신내 지구단위계획(재구성)

##### 높이계획

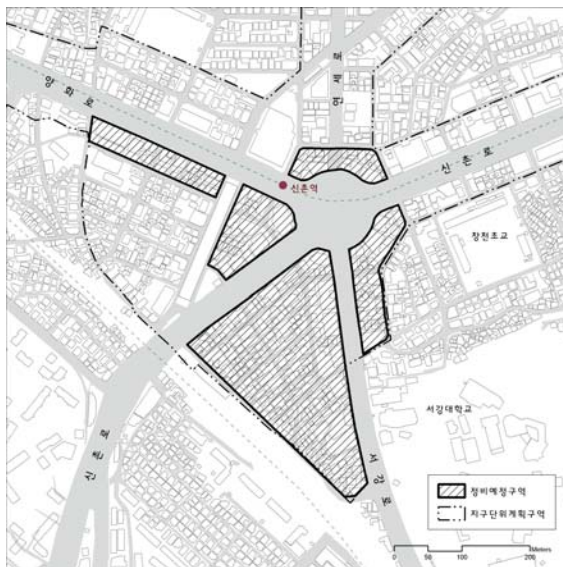
건축물 높이계획은 연신내 지구단위계획에서 정한 72m를 최고높이로 하되, 세부 지구별 높이는 지구단위계획을 따르도록 한다.



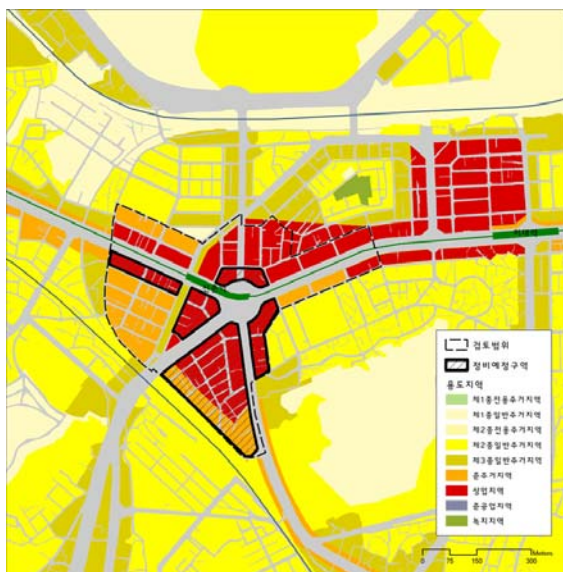
## 4.2 신촌지역(신촌역 주변)

### 정비예정구역

신촌 지역중심의 정비예정구역은 신촌로터리 일대 지구단위계획구역 중 상업 및 준주거지역으로, 면적은 약 7.8ha에 해당한다.



〈그림 6-20〉 신촌지역 정비예정구역



〈그림 6-21〉 신촌지역 정비예정구역

### 토지이용계획

건축물 주용도는 마포구·서대문구 신촌 지구단위계획에서 정한 건축물의 권장용도 중에서 선택하도록 한다.

- 주용도: 업무, 문화 및 집회, 판매, 교육연구, 노유 자시설

### 건폐율 및 용적률계획

건폐율 계획은 60%이하 범위 내에서 지구단위계획을 따르도록 한다.

용적률 계획은 기준용적률을 일반상업지역 250 ~ 600%, 준주거지역 등은 250~300% 이하로 하되, 세부 지구별 용적률은 지구단위계획을 따르도록 한다.

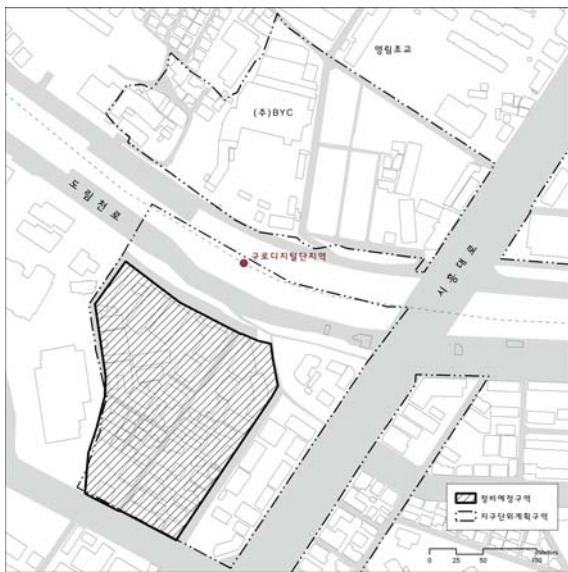
### 높이계획

건축물 높이계획은 마포구 신촌 지역중심·마포 지구단위계획, 서대문구 신촌 지구단위계획에서 정한 100m를 최고높이로 하되, 세부 지구별 높이는 지구단위계획을 따르도록 한다.

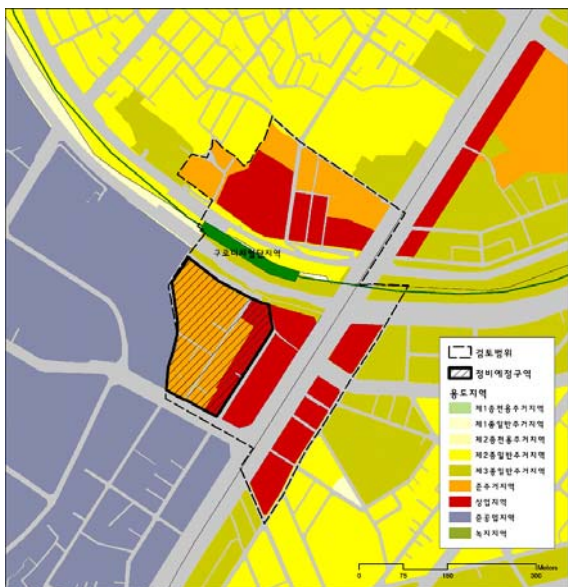
### 4.3 대림지역(구로디지털단지 주변)

#### 정비예정구역

대림 지역중심의 정비예정구역은 구로디지털단지 주변 지구단위계획구역 중 남측의 상업 및 준주거지역으로, 면적은 약 2.9ha에 해당한다.



〈그림 6-22〉 대림지역 정비예정구역



〈그림 6-23〉 대림지역 정비예정구역

#### 토지이용계획

건축물 주용도는 구로디지털단지 지구단위계획에서 정한 건축물의 권장용도와 업무 및 판매시설 중에서 선택하도록 한다.

- 주용도: 문화 및 집회, 교육연구, 업무, 판매시설

#### 건폐율 및 용적률계획

건폐율 계획은 60%이하 범위 내에서 지구단위계획을 따르도록 한다.

용적률 계획은 기준용적률을 일반상업지역 230 ~ 400%, 준주거지역 등은 250~350% 이하로 하되, 세부 지구별 용적률은 지구단위계획을 따르도록 한다.

〈표 6-8〉 대림지역 용적률계획

접도조건		계 획	
		기준용적률	허용용적률
일반상업지역	폭 20m이상 도로변	400%	660%
	폭 20m미만 도로변	320%	500%
준주거지역	특별계획구역	350%	400%
	폭 20m이상 도로변	300%	400%
	폭 20m미만 도로변	250%	350%

자료: 구로구, 구로디지털단지 지구단위계획(재구성)

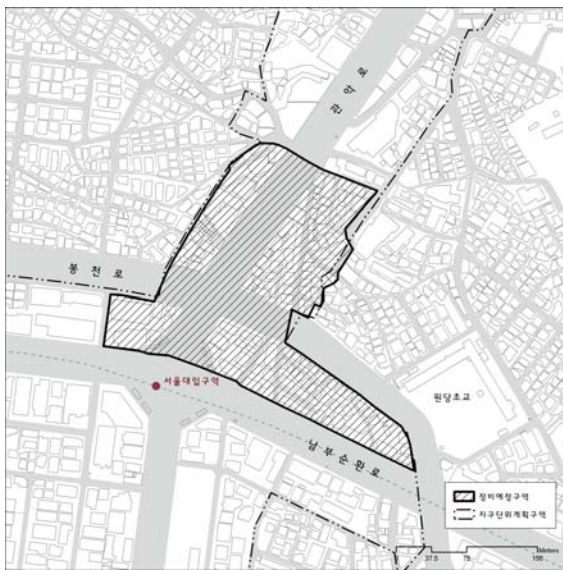
#### 높이계획

건축물 높이계획은 구로디지털단지 지구단위계획에서 정한 60m를 최고높이로 하되, 세부 지구별 높이는 지구단위계획을 따르도록 한다.

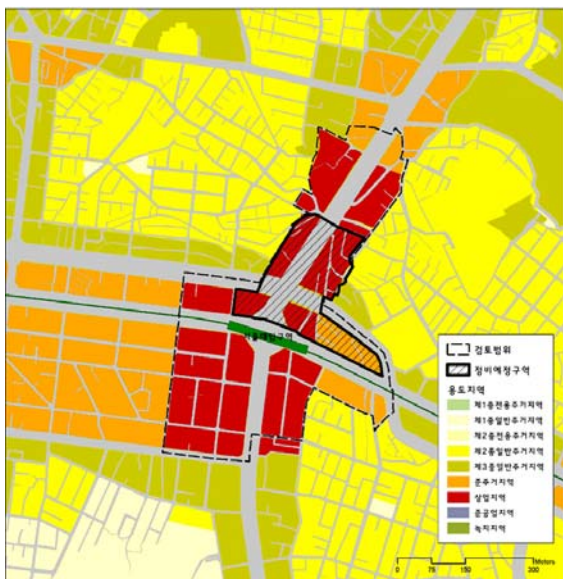
#### 4.4 봉천지역(서울대 입구역 주변)

##### 정비에정구역

봉천 지구중심의 정비에정구역은 서울대 입구역 주변 지구단위계획구역 중 북측의 상업 및 준주거지역으로, 면적은 약 4.7ha에 해당한다.



〈그림 6-24〉 봉천지역 정비에정구역



〈그림 6-25〉 봉천지역 정비에정구역

##### 토지이용계획

건축물 주용도는 봉천 지구단위계획에서 정한 건축물의 권장용도 중에서 선택하도록 한다.

- 주용도: 업무, 판매, 문화 및 집회, 근린생활시설

##### 건폐율 및 용적률계획

건폐율 계획은 60%이하 범위 내에서 지구단위계획을 따르도록 한다.

용적률 계획은 기준용적률을 일반상업지역 400 ~ 600%, 준주거지역 등은 250~300% 이하로 하되, 세부 지구별 용적률은 지구단위계획을 따르도록 한다.

〈표 6-9〉 봉천지역 용적률계획

용도지역		용적률		
종전	변경	기준	허용	
일반주거	준주거	간선변	300%이내	360%이내
		이면부	250%이내	360%이내
준주거	준주거	간선변	300%이내	400%이내
		이면부	250%이내	375%이내
일반상업	일반상업	간선변	600%이내	800%이내
		이면부	400%이내	600%이내

자료: 관악구, 봉천 지구단위계획(재구성)

##### 높이계획

높이 계획은 봉천 지구중심 지구단위계획에서 정한 70m를 최고높이로 하되, 세부 지구별 높이는 지구단위계획을 따르도록 한다.



## 제5절 준공업지역 일부 (사업방식 전환지역)

### 사업방식 전환한 일부 정비예정구역 지정

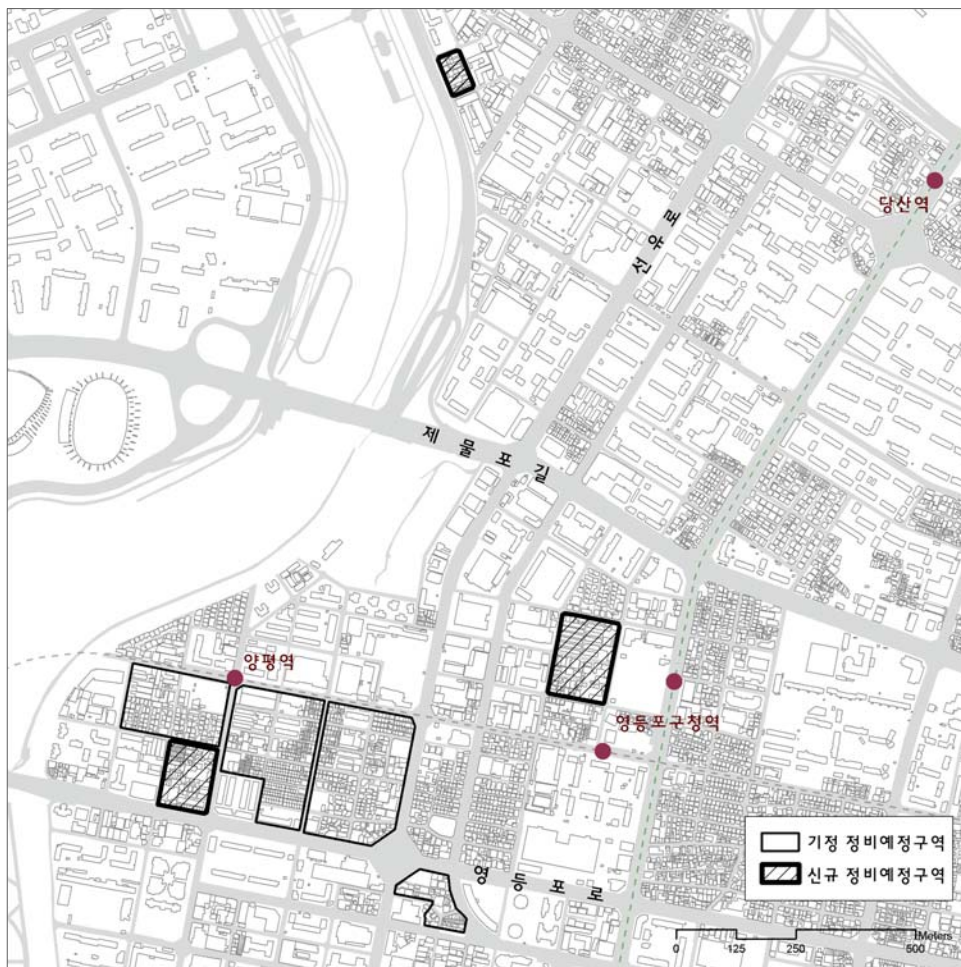
2010년 목표 서울시 주택재개발 기본계획에서 준공업지역내 주택재개발 정비예정구역으로 지정된 예정구역 중 사업방식을 전환한 일부 구역을 반영한다.

2007년 서울시 방침(준공업지역내 도시환경정비사업 시행방안, 2007.09.12)에 따라 사업방식을 주택재개발에서 도시환경정비사업으로 전환한 3개 구역(양평 1, 14구역, 당산8구역)을 도시환경정비예정구역으로 지정한다.

이들 구역의 부문별 계획은 2009년 준공업지역에서 사업방식을 전환한 구역의 계획방침(서울시고시 제 2009-305호, 2009.07.30)을 준용한다.

〈표 6-10〉 준공업지역내 사업방식 전환 정비예정구역

구역	면적(ha)	비고
양평1구역	0.4	주택재개발 대상에서 전환
양평14구역	1.4	
당산8구역	2.1	



〈그림 6-26〉 준공업지역내 도시환경정비예정구역(사업방식 전환지역)

# 제7장 단계별 추진계획 및 제도개선 사항

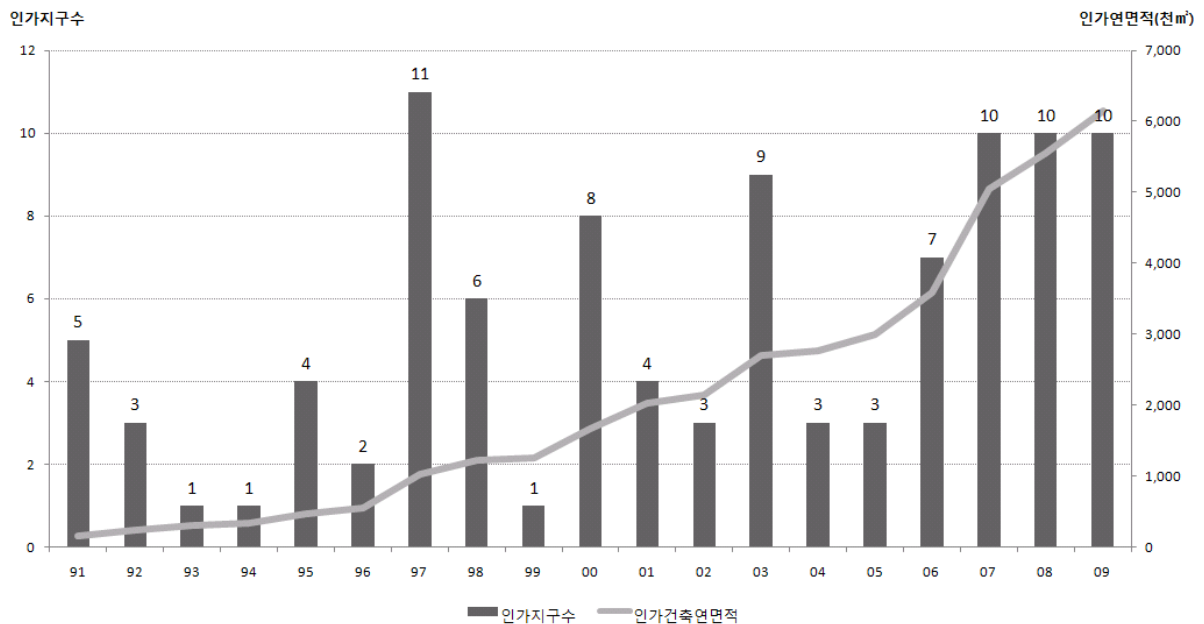
## 제1절 단계별 추진계획

### 1.1 정비사업 가능물량 추정

2020년까지 사업가능 물량 약 66개 지구(33ha)

도시환경정비사업의 추진은 기본적으로 경기변동에 따른 업무 및 상업·주거 개발의 수요와 밀접한 관계가 있다. 아래 그림에서 보듯이, 2005년 이후 용적률 및 높이규제의 완화가 도시환경정비사업의 시행을 활성화시킨 것은 사실이지만, 근본적인 시장 수요가 뒷받침되지 않는 한 이러한 추진력이 지속되기는 어려울 것으로 예상된다.

도시환경정비사업은 2001년 이후 평균 6개 지구의 사업이 인가되었고, 평균 시행면적을 0.5ha로 보면 연간 약 3ha의 물량이 소화되었다. 이러한 추세를 근거로 향후 예상되는 사업가능 물량을 추정해 보면, 1단계인 2010~2015년까지 약 36개 지구(18ha), 2단계인 2020년까지는 약 66개 지구(33ha)의 사업이 가능할 것으로 추정된다.



〈그림 7-1〉 연도별 도시환경정비사업 인가 건수 및 연면적



## 1.2 단계별 추진계획

### 공공의 역할 중심으로 단계별 추진계획 수립

도시환경정비사업은 시장 수요에 대응한 민간사업자의 결정에 따라 사업추진 여부가 결정되기 때문에, 공공 주도로 정비사업을 추진하지 않는 한 단계별 추진계획을 수립하는데 어려움이 있다.

금번 기본계획에서는 국토해양부의 ‘도시·주거환경정비기본계획 수립지침’에 따라 단계별 추진계획 및 지원 우선순위를 설정하되, 정비사업 추진을 위한 공공의 역할에 주안점을 두어 단계별 추진계획을 수립한다.

#### 1단계 : 2010~2015년

1단계 기간은 2010년~2015년까지로 설정하고, 정비사업의 촉진 및 공익성 강화를 위한 공공재정 지원과 관련제도 개선에 주안점을 두어 추진한다.

- 수복형(소단위 맞춤형) 정비 시범사업 추진(공평구역 등)
- 도심 특유의 역사성 및 정체성 보존을 위한 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법 제도화
- 존치지구 등 정비기반시설 확보를 위한 공공의 선투자-후회수 제도화
- 시지정 문화재 등의 정비기반시설 설치비용 보조를 위한 관련조례 개정 추진 등

#### 2단계 : 2016~2020년

2단계 기간은 2016~2020년까지로 설정하고, 1단계에서 제시한 관련제도 개선과 후속사업을 추진한다.

- 구역별 사업완료 가능성을 고려한 정비기반시설 확보 등 공공의 선투자 후회수 시행
- 리모델링 및 정비기반시설 설치비용 융자 및 보조
- 장기 미시행지구 및 존치지구 등에 대한 정비구역 해제 추진
- 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업의 확대 시행

## 1.3 정비기반시설 설치·지원 우선순위 설정

### 정비기반시설 설치·지원을 위한 우선순위

미시행지구의 정비사업을 촉진하기 위해 정비구역 전체의 사업완료 가능성 및 공공 지원의 필요성 등을 고려하여 선투자 후회수, 기금을 통한 비용 보조 및 융자 등 공공의 정비기반시설 설치 지원을 위한 우선순위를 설정한다.

#### <1순위: 시지정문화재로 지정된 존치지구>

정비구역 내 시지정문화재로 지정된 존치지구(보존지구)가 부담하도록 되어 있는 정비기반시설을 도시환경정비기금 등을 통해 공공이 우선적으로 부담하도록 한다.

설치비용 보조 기준	대상지역
시지정 문화재 및 등록문화재 등 보존지구	서린 17-2지구(구 동아일보사옥), 을지로1가 4지구(구 미문화원), 을지로2가 2지구(광통관), 남대문 10-1지구(구 제일은행 본점) 등

#### <2순위: 수복형(소단위 맞춤형) 정비구역 및 존치지구>

수복형(소단위 맞춤형) 정비수법이 적용되는 지역과 정비사업 진행률이 80%이상인 정비구역내 존치지구 등에 대해서는 공공의 선투자 후회수 등을 통해 정비기반시설을 설치·지원하도록 한다.

적용기준	대상지역
수복형(소단위 맞춤형) 정비 시범대상지역	공평구역 등
사업진행률 (완료+시행중+존치) 80%이상 구역내 존치지구	을지로1가 3지구, 무교구역 13지구 및 14지구, 양동구역 8지구 및 9지구 등
‘노후건축물 리모델링 촉진방안’에 따라 존치지구 리모델링 시	기반시설 부담률 감감에 따른 잔여 정비기반시설에 대해 선투자 후회수를 통해 확보

### 〈3순위: 사업진행률이 높은 구역의 미시행지구〉

정비사업 진행률이 80%이상 높은 구역 내에 남아있는 미시행지구의 사업 촉진을 위해 건축비를 용자하는 것 외에 정비기반시설의 설치비용을 용자·지원함으로써, 구역별 정비사업 완료 및 미시행지구의 사업촉진을 유도한다.

적용기준	대상지역
사업진행률 (완료+시행중+준치) 80%이상 구역내 미시행지구	마포로2, 을지로1가, 회현, 무교, 동자, 양동, 다동, 서-서1·2구역 등

〈표 7-1〉 정비기반시설 설치비용 용자 대상지역  
(시행면적 기준)

대상구역	계	완료	시행중	미시행	준치	사업 진행율 (%)
마포로2구역	12	10	1	1	0	92
을지로1가구역	7	4	0	1	2	86
회현구역	7	1	4	1	1	86
무교구역	12	8	0	2	2	83
동자동구역	6	1	4	1	0	83
양동구역	11	6	1	2	2	82
다동구역	16	9	2	3	2	81
서-서1·2구역	15	11	1	3	0	80



〈그림 7-2〉 서린구역 17-2지구(구 동아일보 사옥)



〈그림 7-3〉 을지로1가구역 4지구(구 미문화원)

## 제2절 도시환경정비 관련 제도개선 사항

### 2.1 임대주택 건립 및 세입자 대책 개선

#### 주택규모 및 임대주택 건립 기준 강화

2009년 7월 30일 서울시 도시 및 주거환경정비조례가 개정되기 이전에는 도시환경정비사업을 통한 공동주택 건립 시 주택규모에 대한 건립기준이 없어 주로 대형 평형 위주로 주택공급이 이루어졌다. 또한 상업 및 준주거지역에서는 임대주택의 건립의무 비율을 원칙적으로 희망세대수로 산정하고 있어서 도시환경정비사업에서는 임대주택의 건립을 피할 수 있는 여지가 있었다.

서울시는 이러한 문제를 해결하기 위해 2009년 ‘도시 및 주거환경정비조례’를 개정하여(2009.7.30) 도시환경정비사업을 통한 공동주택 건립 시 중소규모의 주택공급을 위해 주택 규모별 건설기준을 신설하고, 서민주거 안정을 위해 임대주택 건립 기준을 강화하였다.

아래 표에서 보듯이, 도시환경정비사업에서도 85㎡ 이하의 주택을 전체 세대수의 60%이상, 주택 전체 연면적의 50%이상 건설하도록 하였고, 200세대 이상 주택을 건립할 경우 건립하는 임대주택의 규모와 세대수 규정을 강화하였다.

※ 기타 세입자 주거대책은 주택재개발사업을 준용하도록 한다.

#### 상가 세입자에 대한 대책 및 재입주 방안 마련

현행 도시환경정비사업에서는 상가 영업자에 대한 보상대책이 미흡한 상태에서 우선 분양권은 권장사항에 불과하고, 상가 세입자의 재입주를 위한 재정지원 역시 미비한 실정이다.

현행 상가 세입자에 대해 지급되는 휴업보상금은 종전 3개월에서 4개월분으로 상향 조정되었으나, 보다 현실화된 보상금을 지급하는 방안을 마련해야 할 것이다.

또한, 상가 세입자의 재입주 지원을 위해서는 정비사업 후 재입주를 희망하는 기존 상가 세입자에 대해 우선 분양권(혹은 임차권)을 제공하는 등 재입주 방안을 마련하고, 기금 등을 활용하여 필요한 자금을 저리로 융자하는 등 다양한 지원책을 마련하는 것이 필요하다.

〈표 7-2〉 주택규모 및 임대주택 건립기준

관련규정	주택규모별 건설기준	임대주택 건설비율
서울시 도시 및 주거환경정비조례 제9조제2호라목 및 마목신설 (2009.7.30 개정)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 85㎡이하를 전체 세대수의 60%이상 건설하되, 주택전체 연면적의 50%이상 건설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건립대상: 200세대 이상</li> <li>- 건립비율:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반주거지역                   <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 주택재개발 준용(전체세대수 17%이상)</li> </ul> </li> <li>• 상업 및 준주거지역                   <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 임대주택 건설규모는 전용면적 40㎡이상으로 하되, (주택 전체세대수 17% 또는 주거용 건축물연면적 10%)×(전체 건축물연면적에 대한 주거용 건축물연면적 비율)로 산정된 비율 이상</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

## 2.2 완료지구 재정비 처리방안 마련

### 완료지구 건축물 신축 시 처리기준 미흡

2008년 현재, 도시환경정비사업 완료지구 중 4개 지구(적선구역 6지구, 마포로1구역 44-2, 10지구, 서-서 1·2구역 1-1지구 등)에서 정비계획 변경을 통해 건축물이 다시 신축되었다.

이 때 적용된 기준은 완료지구의 신축처리 기준에 대한 서울시 방침(2007.3.5)으로, 토지병합이나 정비기반시설의 확보 등 공익적 기여가 없는 완료지구 건축물의 신축을 정비사업으로 간주하여 용적률 및 높이 등의 인센티브를 부여하고 있다. 따라서 정비사업이 완료된 지구의 건축물 신축에 대한 처리기준을 재검토할 필요가 있다.

### 완료지구 내 건축물 신축 시 인센티브 미적용

도시환경정비사업이 이미 완료된 사업지구의 건축물을 재건축할 경우에는 토지병합, 정비기반시설 설치 등의 공공기여 요소가 없으므로, 기본계획상 적용되는 인센티브(도심부의 경우 용적률(200%), 높이(20m))를 부여하지 않는 것을 원칙으로 한다.

또한, 정비사업이 완료된 건축물의 증·개축, 대수선 등 자율적 정비활동을 유도하기 위해 리모델링 시 기금을 통한 융자 지원을 검토할 필요가 있다.

### 완료 및 미시행지구 통합 시 인센티브 차등 적용

도심부에서 완료지구와 미시행지구를 통합하여 도시환경정비사업을 추진하고자 하는 경우에는 다음과 같은 조건으로 인센티브를 부여하도록 한다.

- 완료지구 내 건축물이 내구연한의 2/3(철근콘크리트 건물의 경우 40년)이상 경과하였거나 철거가 필요하다는 안전진단을 조건으로 하며, 이 경우 용적률 인센티브는  $[200\% \times \text{미시행지구 면적 비율}]$ 의 범위 내에서 부여하도록 한다.

(단, 소규모 사업지구의 통합을 위해 도시계획위원회 사전 자문을 거쳐 타당성이 인정된 경우는 예외로 함)

### 도시환경정비 완료구역을 지구단위계획으로 관리

2009년 말 현재 총 51개 구역 중 8개 구역(특가구 제외)에서 정비사업이 완료되었다. 이들 완료구역에서는 정비기반시설의 확보, 노후 건축물의 정비 등 이미 재개발의 목적을 달성하였음에도 불구하고, 여전히 도시환경정비구역으로 지정되어 있다.

정비구역 전체의 사업이 완료된 구역은 정비기반시설 확보, 노후 건축물 정비 등 정비사업의 목적을 달성하였으므로, 지구단위계획으로 전환하여 관리하는 것이 바람직할 것이다.

〈표 7-3〉 도시환경정비사업 완료지구 신축사례

구역명	변경내용	준공연도		비고
적선구역 6지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도: 업무시설(변경없음)</li> <li>• 연면적: 19,502㎡ → 28,643㎡</li> <li>• 층수: 10/4 → 16/6</li> </ul>	'87.11	'03.10	준공후 16년 경과
마포로1구역 44-2지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도: 업무시설 → 업무 및 근생</li> <li>• 연면적: 3,476㎡ → 21,365㎡</li> <li>• 층수: 5/1 → 18/6</li> </ul>	'89.04	'05.10	준공후 17년 경과
마포로1구역 10지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도: 업무, 주거 → 주거, 업무, 근린</li> <li>• 연면적: 21,394㎡ → 44,404㎡</li> <li>• 층수: 15/3 → 23/7</li> </ul>	'83.12	'06.03	준공후 23년 경과
서-서 1·2구역 1-1지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도: 업무시설(변경없음)</li> <li>• 연면적: 29,552㎡ → 47,136㎡</li> <li>• 층수: 17/3 → 21/6</li> </ul>	'80.04	'08.07착공	준공후 27년 경과



## 2.3 존치지구 관리방안

### 존치지구 현황 및 문제점

2009년 말 현재 서울시 도시환경정비구역 내에는 33개(도심부 28개)의 존치지구가 지정되어 있다. 그러나 존치지구에 대한 정의 및 관리방안이 마련되어 있지 않아, 미시행지구와 동일하게 취급되는 등 구역별 사업완료율을 지연시키는 요인이 되고 있다.

특히, 시지정 문화재로 지정되어 정비사업이 불가능한 사업지구도 존치지구로 지정되어 정비기반시설을 부담하도록 되어 있다. 이로 인해 정비구역 내 도로, 공원 등의 확보가 지연되고 있는 바, 이들 지역에 대한 공공의 지원을 강화할 필요가 있다.

〈표 7-4〉 서울시 존치지구현황(2009년 말 현재)

구역	지구수	건물명	구역	지구수	건물명
공평	1	YMCA	양동	2	GS건설, 대우빌딩
서린	2	갑을, 광화문우체국	을지로1가	2	삼성생명, 구 미국문화원
남대문	1	구 제일은행 본점	을지로2가	3	신한은행, 경기빌딩, 하나생명
다동	2	삼희실업, 다실업	회현	1	LG CNS
무교	2	대한체육회, 뉴서울호텔	용산	1	LS 용산타워
서소문	6	대한생명, 부영빌딩, 동아빌딩, 삼성인력개발원, 대한통운, 외환은행	마포로	4	서울은행, 양지주유소, 근풍빌딩, 가든호텔
소공	6	삼구빌딩, 태양빌딩, 롯데 영프라자, 해운센터, 한국은행 소공별관 등	계	33	



〈그림 7-4〉 도심부 존치지구 현황

### 존치지구 정의 및 지정기준 등 마련

정비구역 내 장기 미시행지구로 남아있는 존치지구의 효율적 관리를 위해서는 해당 지구(건축물)의 특성에 따라 보존지구와 존치지구로 구분하여 관리하는 방안을 마련할 필요가 있다.

먼저, 시지정 문화재와 같이 역사적 보존가치가 높은 건축물이 위치한 지구는 ‘보존지구’로 지정하여 보전재개발수법을 적용하고, 공공이 정비기반시설을 부담하도록 한다.

한편, 건축연한이 20년이 경과하지 않은 일정규모 이상의 건축물이 위치한 지구는 ‘존치지구’로 지정하며, 필요시 정비사업과 리모델링이 가능하도록 하고, 공공의 선투자 후회수를 통해 정비기반시설을 확보하도록 한다.

### 존치지구 리모델링 활성화를 위한 부담 경감

현재 대부분의 존치지구는 다른 사업지구와 동일하게 정비기반시설을 부담하도록 되어 있다. 또한 건물 리모델링시에도 정비기반시설의 부담을 전제로 허가를 해줌으로써, 리모델링도 원활하게 이루어지지 못하고 있는 실정이다.

한편, 서울시는 2008년 부터 정비구역 내 존치건물 리모델링시 건물가치의 상승률을 감안하여 정비기반시설의 부담률을 감면해주는 혜택(건물 신축 대비 15~30% 부담)을 부여하고 있다(노후건축물 리모델링 추진방안, 08.11.25).

따라서 존치건물 리모델링시 정비기반시설의 부담분 경감 이후 남게 되는 잔여 부담분에 대해서는 도시환경정비기금 등 공공의 선투자 후회수를 통해 확보하는 방안을 검토하도록 한다.

〈표 7-5〉 존치(보존)지구 지정기준 및 관리방안

구분	보존지구	존치지구
정의	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시지정 문화재 등 역사적 보존가치가 있는 건축물이 위치한 지구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 일정규모 이상의 물리적 상태가 양호한 건축물이 위치한 지구</li> </ul>
지정기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울시 지정문화재 및 등록문화재</li> <li>- 그 외 역사적 보존가치가 있는 건축물</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축연한 20년(리모델링 10년)이 경과하지 않은 건축물로서 다음 중 하나 이상을 만족하는 지구               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10층 이상 건축물</li> <li>• 연면적 1만㎡이상 건축물</li> <li>• 용적률 600%이상 건축물</li> </ul> </li> <li>- 그 외 사업가능성이 낮은 지구               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 중대형 종교시설 등(ex: 남대문교회, 성남교회 등)</li> </ul> </li> </ul>
정비수법	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 보존재개발수법 적용(철거재개발 불가)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 필요시 정비사업 및 리모델링 가능</li> <li>※ 존치지구내 종교시설 재건축시 종교시설 주용도 가능</li> </ul>
정비기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공이 정비기반시설 설치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 우선순위에 따라 공공이 선투자 후회수</li> </ul>
대상지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 서린구역 17-2지구(구 동아일보사옥)</li> <li>- 을지로1가구역 4지구(구 미문화원)</li> <li>- 을지로2가구역 2지구(광통관)</li> <li>- 남대문구역 10-1지구(구 제일은행 본점)</li> <li>- 공평구역 8지구(승동교회) 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 보존지구를 제외한 지정 존치지구</li> <li>- 남대문교회, 성남교회 등 중대형 종교시설 등(신규 지정대상)</li> </ul>

## 2.4 재정지원을 통한 공공의 역할 증진

### 1) 공공의 재정지원 현황 및 문제점

#### 도시·주거환경정비사업계정으로 통합 운용

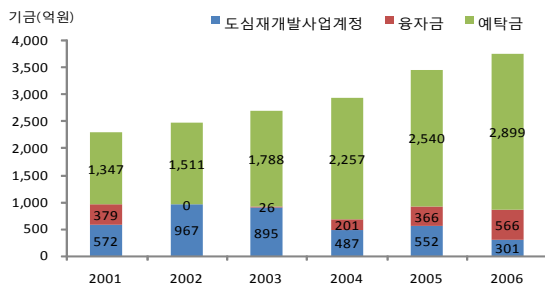
서울시 도시환경정비기금은 서울시 도시 및 주거환경정비조례에 따라 도시계획세의 10/100, 정비구역 내 공유지 매각대금의 30/100, 개발부담금의 50/100으로 조성된다.

도시환경정비기금은 도정법 제82조와 동법 시행령 제71조에 근거하여 1995년부터 도시환경정비사업계정으로 별도 운용·관리되어 왔으나, 2007년부터 도시·주거환경정비사업계정으로 통합하여 운용되고 있다.

#### 도시환경정비기금을 통한 정비사업 지원 미흡

기금 총액은 매년 증가하여 2006년 총액은 3,766억원으로, 2001년에 비해 64%가 증가하였다. 그러나 도시환경정비기금 중 301억원(8%)만이 도시환경정비사업계정으로 관리되고, 나머지 2,899억원(77%)은 시재정투융자기금으로 예탁되어 있어서 상당한 금액이 정비사업에 활용되지 못하고 있다.

2007년 기준 도시환경정비기금의 지출총액은 주택재개발사업의 약 1/4 수준(도시환경정비사업 333억원, 주택재개발사업 1,383억원)에 불과하다. 또한 지출내역을 보면, 민간시행자에 대한 건축비 융자 지원이 유일하므로, 공공의 재정지원 확대를 통해 정비사업을 활성화하는 방안을 마련해야 할 것이다.



〈그림 7-5〉 도시환경정비기금 현황

### 2) 개선방향

#### 정비사업에 대한 공공 지원 관련제도 마련

도시환경정비사업기금 중 실제 정비사업에 활용되지 못하고 있는 시재정투융자기금을 단계적으로 회수하여 민간시행자의 융자금 지원 외에 정비기반시설 설치비용 보조 및 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업 등 다양한 사업비 지원이 가능하도록 관련 법규 정비와 기준 마련이 필요하다.

#### 수복형 정비수법에 대한 공공 지원 확대

수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 확대 적용을 위해서는 공공이 정비계획 수립비용과 도로·공원 등 정비기반시설 설치비용을 지원하고, 주차장 설치 면제(감면) 및 공동주차장 설치를 지원하는 등 공공지원을 확대할 필요가 있다.

#### 민간시행자에 대한 사업비용 보조 규정 마련

도시 및 주거환경정비법 제63조에 따르면, 국가 또는 지방자치단체는 민간시행자의 정비사업에 관한 비용(기초조사비, 정비기반시설 및 임시수용시설, 조합운영비)의 50%이내 범위에서 보조할 수 있도록 규정하고 있다. 그러나 서울시 조례에서는 구청장이 시행하는 정비기반시설의 설치비용 보조만을 규정하고 있을 뿐, 민간시행자의 정비사업 비용에 대한 보조 규정은 없는 실정이다.

도시환경정비사업의 활성화를 위해서는 공익성 및 정비효과가 큰 사업에 대해, 법이 정하는 범위 내에서 민간시행자가 부담하는 정비기반시설 등의 사업 비용에 대해 공공 지원이 가능하도록 조례상에 근거 규정을 마련하는 것이 필요하다.

### 사업비 융자 한도 및 상환조건 개선

현행법에서는 민간시행자에 대한 사업비 융자 한도를 80% 이내로 규정(도정법 시행령 제60조 제4항)하고 있으나, 서울시 조례에서는 이를 40%이내로 규정(조례 제36조)하고 있어서 융자 가능금액이 축소되고 있으므로, 융자 한도 비율을 상향 조정하는 것이 필요하다.

또한 도시환경정비사업에서는 융자금 대출상환기간을 5년 이내로 제한하고 있어 상환기간이 짧다는 의견이 제시되고 있으므로, 상환조건의 개선을 검토할 필요가 있다.

### 공공의 선투자 후회수 제도화

도시환경정비사업의 촉진을 위해서는 공공이 선투자하여 정비기반시설을 확보하고, 향후 사업시행자에게 소요비용에 이자를 더한 금액을 반환금으로 후회수하는 선투자 후회수 방식을 도입할 필요가 있다.

현행법상에서는 사업시행자가 정비기반시설을 설치하도록 규정하고 있기 때문에, 공공 주도의 선투자 후회수 방식을 적용하기 위해서는 공공에서 정비기반시설을 설치하는 것이 가능하도록 법적 근거 마련이 필요하다. 또한 기금을 활용한 선투자 채원 마련이나 향후 정비사업시 반환금 회수 등을 위해 관련 법령을 정비할 필요가 있다.

- 공공이 정비기반시설 등의 소요비용 부담 시 건설비용 외 토지매입 비용도 부담할 수 있도록 개정 필요
- 공공의 정비기반시설 설치 및 반환금 회수 근거 규정 마련
- 기금을 활용하여 정비기반시설 설치가 가능하도록 선투자 채원 근거 마련
- 민간사업자가 시행하는 정비사업 시 정비기반시설 설치비용 부담 또는 보조



## 2.5 지구 합병 및 장기 미시행 대책 마련

### 도시계획위원회 사전 자문을 통한 지구 통합 검토

최근 도시환경정비사업에서는 구역내 미시행 사업지구들의 합병을 통해 개발 규모를 대형화하여 사업을 추진하는 경향이 나타나고 있다. 청진 2·3지구(8,910㎡), 12~16지구(14,225㎡), 공평 15·16지구(13,728㎡), 1·2·4지구(10,413㎡) 등이 지구통합의 대표적인 예이다.

이러한 사업지구 통합은 개발규모의 대형화 및 고층 고밀화를 초래하고, 지구통합 과정에서 기존에 계획된 도로, 공원 등 정비기반시설의 위치가 변경되는 등 해당 정비구역 및 주변 지역에 심각한 영향을 미칠 수 있다.

따라서 정비구역 내 미시행지구 등을 합병하거나 정비기반시설계획을 현저하게 변경하여 사업을 추진하는 경우에는 지구 통합의 필요성과 통합 규모, 정비기반시설 등 다음 사항에 대하여 도시계획위원회의 사전 자문을 통해 그 타당성을 검토받도록 한다.

- ① 지구통합의 필요성
- ② 지구통합 규모 검토: 지구통합을 통한 현저한 규모의 확대 및 부정형 획지 구획
- ③ 정비기반시설의 폐지 및 변경 타당성: 공익성을 저해하는 도로, 공원 등 지정 기반시설의 폐지, 위치 변경, 불필요한 기반시설 설치 등 검토
- ④ 지구통합에 따른 구역별 개발유도지침 조정안 검토

### 장기 미시행지구에 대한 해제 등 대책 검토

정비구역 지정 후 사업추진이 이루어지지 않고 있는 장기 미시행지구에 대해서는 장기간 방치할 것이 아니라 향후 지역 여건과 사업 가능성 등을 면밀하게 검토하여 대책을 마련할 필요가 있다.

먼저, 정비수법을 철거형에서 수복형으로 전환하거나 구역 지정후 일정 기간이 경과 후에도 정비사업이 시행되지 않을 경우 해제하는 구역지정 일몰제의 도입, 또한 정비구역 해제에 대한 법적 절차를 마련하는 것이 필요하다.

특히, 한옥보존 등 역사문화적 특성과 장소성 보전을 위해 필요할 경우에는 이미 정비구역으로 지정되어 있는 지역이라도 일정한 요건과 절차를 갖출 경우, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역을 해제할 수 있도록 법개정을 건의할 필요가 있다.

제2부

수복형(소단위 맞춤형)

정비수법

「제2부 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법」은 다음 연구자료를 종합하여 재구성하였음.

- 양재섭 · 김광중, 2000, 서울 도심부 노후시까지 수복형 정비수법 연구, 서울시정개발연구원
- 김경배, 2009, 수복형 정비수법 모델개발 및 제도화방안 연구, 서울시정개발연구원 내부자료
- 디에이그룹 종합건축사사무소, 2009, 소단위 맞춤형 정비 사례검토, 서울시정개발연구원 내부자료

# 제1장 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 개념

## 제1절 수복형 정비수법의 필요성

### 점진적인 지역정비와 개선수단 필요

서울 도심부의 노후시가지지를 개선·정비할 수 있는 제도적 수단에는 토지 합병 통한 도시환경정비사업과 개별 필지 차원의 일반 건축이 있다.

도시환경정비사업은 1970년대 이래 지금까지 전면 철거재개발방식에만 의존해 왔다. 이로 인해 ① 도심부의 역사문화적 특성과 장소성의 훼손, ② 고층고밀 개발로 인한 도심환경의 악화, 그리고 ③ 정비사업이 시행되지 못한 미시행지구에서는 사업의 장기화로 인해 해당 지역의 자체적인 갱신과 변화가 봉쇄되어 노후화가 가속화되는 문제가 초래되었다.

한편, 개별 필지와 건물 단위로 이루어지는 일반 건축의 경우, ① 협소한 도로와 영세필지가 밀집한 도심부에서는 건물 신축이 어려운 경우가 많고, ② 신축이 가능하더라도 현행법상의 건폐율, 접도조건, 주차 규정 등으로는 건물 신축의 실익이 없어 포기하게 되며, ③ 개별 건축만으로는 인접한 몇 개의 필지를 묶어 공동개발하거나 필요한 공공시설(도로, 공원 등)을 확보할 수 없다는 한계를 가지고 있다.

따라서 도심부에 산재한 노후시가지의 토지이용과 물리적 특성, 소유관계 등을 존중하면서 점진적으로 지역을 정비·개선해가기 위해서는 전면 철거재개발 방식이외에 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법과 같은 대안적인 정비수법이 필요하다.

### 도심부 특성에 맞는 수복형 정비수법 필요

서울 사대문안 도심부 내에는 궁궐, 종묘 등 역사문화자원 외에 피맛길 등 옛 도시조직이 남아있는 지역, 그리고 의류·인쇄출판·광고·귀금속 등 도심산업과 장소적 특성을 지닌 다양한 지역들이 산재해 있다.

이와 같이 전면 철거재개발방식을 적용하는 것이 바람직하지 않은 지역에 대해서는 개발(정비)의 단위를 소규모로 하여 개별 소유주들에게 자발적인 개발 동기를 부여하면서, 주민과 공공이 공동으로 지역을 정비해 가는 수복형 정비수법의 적용이 필요하다.

### 수복형 정비의 사업모델 및 제도화 필요

2005년 수립된 서울시 도시환경정비기본계획에서는 청계천 복원에 따른 도심부 발전계획(2004)에서 설정한 ‘자율갱신지구’ 등 철거형 정비수법이 적용되지 않는 광범위한 지역에 수복형 정비예정구역을 설정하였다.

그러나 지금까지 수복형 정비수법의 구체적인 사업방식이 마련되지 않았고 제도화 또한 이루어지지 않아, 일부 수복형 정비예정구역에서는 철거형으로 정비수법을 전환해 줄 것을 요구하는 등 수복형 정비수법의 사업모델 개발과 제도화가 시급히 필요한 실정이다.

## 제2절 수복형 정비수법의 변천과정

### 1990년 수복재개발방식 최초 도입

수복형 정비수법이 우리나라 재개발법상에 최초로 도입된 것은 1990년이였다. 1990년 7월 6일 개정된 도시재개발법 시행령(제3조 재개발기본계획 제2항)에 ‘재개발기본계획 수립시 재개발 시행방식으로 수복재개발, 보전재개발, 철거재개발 등의 시행방식을 포함해야 한다’는 규정이 마련되면서 수복재개발이란 용어가 최초로 도입되었다.

1994년 건설부 도시재개발 업무지침(1994. 1. 10, 건설부령 제851호)에서는 “수복재개발방식”을 ‘재개발구역내 도로, 공원 등 공공시설을 사업시행자 또는 지방자치단체가 설치하고, 건축물은 건축계획에 따라 건물소유자가 신축 또는 개량하는 재개발방식’이라고 정의하였다.

### 1996년 수복재개발 관련조항 삭제

이에 따라 1994년 수립된 서울시 도심재개발기본계획에서는 북창구역을 수복재개발 대상지역으로 제안한 바 있다. 그러나 당시 북창구역에서도 수복재개발 방식은 적용되지 못했다.

이후 시간이 경과하면서 1996년 도시재개발법 시행령 개정시 수복재개발방식에 대한 법 조항이 삭제되면서, 수복형 정비방식에 대한 법적인 근거가 없어지고 말았다.

〈표 1-1〉 수복형 정비수법의 변천과정

연도	구분	핵심 내용
1990.7	수복재개발방식 최초 도입	도시재개발법 제3조 (재개발기본계획) 「② 제1항의 재개발기본계획에는... 수복재개발·보전재개발 또는 철거재개발등의 재개발 시행방식 등이 포함되어야 한다.」
1994	북창구역에 수복재개발방식 적용 제안	서울시 도심재개발기본계획 「북창·소공동 주변을 미재개발지를 수복재개발로 지역균형성장을 유도하고 북창동 내부지역은 개별 수복형으로 기존의 토지이용 및 기능을 유지 정비한다.」
1996.6	수복재개발에 대한 법조항 삭제	도시재개발법 제 5조 3항 「③ 건설교통부장관은 재개발사업이 효율적으로 추진될 수 있도록 필요한 범위안에서 재개발기본계획의 수립에 관한 기준을 정할 수 있다.」
2001	수복형(소단위 적응형) 정비수법 제시	서울시 도심재개발기본계획 2001년 수립된 기본계획에서는 수복형 정비방식을 ‘소단위 적응형 정비수법’이라고 정의하고, 정비수법 전환을 요구하는 청진구역에 적용하는 방안을 제시함
2004	청진구역 수복형 정비계획안 수립	종로구청에서 청진구역 수복재개발 계획안 수립했으나, 시행되지는 못함. 2008년 전면철거재개발방식으로 정비사업 재개됨.
2005	수복형 정비예정구역 광범위하게 지정	서울시 도시환경정비기본계획 도심부 발전계획(2004)에서 제시한 자율갱신지구에 수복형 정비수법 적용할 수 있도록 수복형 정비예정구역을 광범위하게 지정함.



## 2001년 소단위 적응형 정비수법 제시

이후 수복형 정비수법에 대한 논의가 본격적으로 이루어진 것은 2000년 전후의 일이다. 1997년 IMF 외환위기와 함께 찾아온 급격한 경기 침체와 부동산 가격 하락은 도심재개발사업의 시행을 동결시켰다.

이 과정에서 청진·북창구역 등과 같이 중소규모의 음식·숙박·유흥업이 밀집해 있으면서 도심부의 지역특성을 간직하고 있는 재개발구역의 토지주들로부터 재개발구역을 해제하거나 전면철거형 사업방식을 변경해 달라는 민원이 제기되었다.

이를 계기로 2001년 서울시 도심재개발 기본계획에서는 수복형 정비수법의 개념과 사업모델로서, ‘소단위 적응형 정비수법’을 제시하였다. 이는 기존 도심부의 시가지 상태, 필지 분할, 도로 조건, 토지이용과 소유권 등 제반의 물리적·사회적 조건을 존중하면서 이를 혁신적으로 변화시키는 것이 아니라 점진적으로 변화해 갈 수 있도록 정비하는 방식을 말한다.

여기서 “소단위”란 개발의 단위가 기존 재개발에 비해서 작은 몇 개의 필지가 모인 단위를 말하며, “적응형”이라 함은 물리적으로 기존의 도시조직을 혁신적으로 개조하는 것이 아니라, 기존의 지역특성(도로와 필지체계 등)에 맞게 정비한다는 의미이다.

## 2004년 청진구역의 수복정비 시도와 실패

기존에 전면철거 재개발방식으로 지정된 재개발구역을 수복형 정비수법으로 전환하기 위한 노력은 청진구역을 대상으로 시작되었다. 2004년 종로구청은 서울시 지원을 받아 지역주민들과 함께 청진구역에 대한 수복재개발 정비계획안을 수립하였다.

그러나 수복형 정비수법에 대한 세부적인 사업방식과 추진절차, 지원조치 등 사업을 시행하기 위한 실질적인 법적 뒷받침이 마련되지 않았고, 토지주 및 영업세입자들의 복잡한 이해관계가 조정되지 못하면서 수복형 정비계획안의 전환은 이루어지지 못했다. 이후 청진구역에서는 기존의 정비계획을 전제로 한 사업들이 다시 추진되면서 전면철거형 재개발방식으로 추진되고 있다.

한편, 2005년 수립된 서울시 도시환경정비기본계획에서도 수복형 정비예정구역을 광범위하게 지정하였으나, 사업모델과 제도화가 여전히 이루어지지 않은 실정이다.

이렇게 볼 때, 1990년 수복재개발방식이 도시개발법상에 최초로 도입된 이후 지금까지 약 20여년간 수복형 정비수법에 대한 개념 정의와 계획안 수립 등 철거재개발방식이외에 대안적 정비수법을 마련하려는 노력은 꾸준히 이어져 왔다. 그러나 실제 수복형으로 정비사업이 추진된 사례는 전무한 실정이다.

### 제3절 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 개념 정립

1994년 서울시 도심재개발 기본계획과 건설교통부 업무지침 등에서 최초로 사용된 ‘수복형 정비수법’의 개념은 “재개발구역 내 도로, 공원 등 공공시설을 사업시행자 또는 지방자치단체가 설치하고 건축물은 기존기능을 유지하면서 건물소유자가 신축 또는 개량하는 방식”이다.

이후 ‘수복형 정비수법’은 서울 도심부 노후시가지 수복형 정비수법(2000), 도심재개발 기본계획(2001), 청계천 복원에 따른 도심부 발전계획(2004), 도시환경정비기본계획(2005) 등에서 언급된 바 있으며, 그 세부적인 내용은 아래 표와 같다.

수복형 정비수법은 기존 상황을 무시하고 전면철거를 통해 업무, 상업시설 등의 새로운 거점을 형성하는 도시환경정비 사업방식과는 다른 형태로서, 지역의 특성과 장소성을 유지·보존하면서 노후한 건축물과 취약한 도시환경을 점진적으로 정비하는 이른바 ‘소단위 맞춤형 정비수법’이라고 정의할 수 있다.

금번 기본계획에서는 수복형 정비수법의 한 유형을 ‘소단위 맞춤형 정비수법’으로 정의하고자 한다. 여기서 “소단위”란 개발의 단위를 작게 하여 몇 개의 필지가 모인 단위를 말하며, “맞춤형”이란 그 지역의 독특한 물리적 환경과 기능적 특성 등 지역 특성에 맞추어 정비해 가는 것을 의미한다.

수복형(소단위 맞춤형) 정비수법은 기존 도로망과 필지패턴 등 기존의 시가지 여건을 존중하면서 공공지원을 바탕으로 도로 및 공동주차장 등 정비기반시설을 선별적으로 정비하고, 건축규제 완화를 통해 자율갱신, 소단위 공동개발 등을 유도하여 점진적으로 지역을 정비하는 방식을 말한다.

수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 개념을 보다 명확히 하기 위하여 철거형 정비수법과 비교하여 정비방식, 변화속도, 개발밀도, 개발규모, 사업주체 등을 설명하면 다음과 같다.

〈표 1-2〉 수복형 정비수법의 정의

구 분	수복형 정비수법의 개념정의/핵심내용
도심재개발 기본계획(1994)	재개발구역 내 도로, 공원 등 공공시설을 사업시행자 또는 지방자치단체가 설치하고 건축물은 기존기능을 유지하면서 건물소유자가 신축, 또는 개량하는 방식
도심부 노후시가지 수복형 정비수법(2000)	노후시가지의 기존 도로망과 필지패턴을 존중하면서 부분적으로 단절된 도로망을 연결/확폭하고 건축 및 주차장 규제 등을 완화하여 개별건축이 가능하도록 하고 자체개발이 불가능한 필지는 합필하여 공동개발을 유도하는 방식
도심재개발 기본계획(2001)	‘소단위 적응형 개발방식’ : 철거재개발에 비해서 개발의 단위가 작고 기존의 도로와 필지 체계에 순응하면서 건물을 갱신하는 방식
청계천 복원에 따른 도심부발전계획(2004)	장기미집행 철거재개발의 대안으로서 기존도시구조 및 기능을 존중하고 유지하면서 사업성이 확보되는 소규모 사업지구를 지정해서 점진적으로 지역을 정비하는 도심재개발 방식 역사성과 노후정도에 따라 기존 건물의 존치 또는 리모델링을 유도하며 블록별 적정개발규모를 설정하여 소단위 공동개발을 유도해 지역을 정비하는 방식
도시환경정비기본계획(2005)	기존의 필지 및 도로구조를 존중하여 사업지구를 분할하며, 개별적인 건축이 가능한 경우에는 필지합병을 추구하지 않는다. 단 영세필지나 접도조건이 불량한 필지는 합병개발을 유도한다. 개발단위를 작게 함으로써 도심부의 특성을 유지하면서 기존의 기능과 형태가 점진적으로 변화도록 하는 유도하는 방식

## 정비방식

수복형(소단위 맞춤형) 정비는 해당 지역의 정비와 개량을 중시하면서 소단위 개발을 지향한다. 노후시가지의 기존 도로망과 필지패턴을 존중하면서 부분적으로 단절된 도로망을 연결 또는 확폭하고, 건축 및 주차장 규제 등을 완화하여 개별 건축이 가능하도록 하며, 자체 개발이 불가능한 필지에 대해서는 몇 개를 합필하여 공동개발을 유도하도록 한다.

기존의 용도와 기능은 지역특성에 따라 적극적으로 유지하는 것을 원칙으로 하되, 개별 토지소유주의 자유훈에 맡겨질 수도 있다. 따라서 수복형(소단위 맞춤형) 정비는 해당 지역의 도시구조를 혁신적으로 개조하는 철거재개발 수법과는 달리 점진적인 개선을 지향하는 지역정비수법이라고 할 수 있다.

## 변화속도

철거형 정비수법이 해당 지역의 물리적 상황에 대한 급격한 변화를 초래한다면, 소단위 정비수법은 지역의 물리적 환경을 점진적으로 개선해 가는 방식이다. 기존의 도시조직을 바탕으로 몇몇 필지들의 소단위 개발을 추구한다.

따라서 정비사업이 시행되더라도 기존 가로패턴이 남아 있으며, 개별적 혹은 소단위로 공동개발이 일어나기 때문에 철거형 정비수법에 비해 기존 기능의 연속성이 유지된다. 물리적 환경과 그곳에 담긴 기능, 이를 바탕으로 형성되어 있는 사회적·공동체적 특성을 보다 오랜 기간 유지하면서 사회경제적 여건변화에 대응하여 점진적으로 개선을 모색하는 정비수법이다.

## 개발밀도

수복형(소단위 맞춤형) 정비수법은 고층고밀 개발을 지양하고 해당 지역의 특성을 살리고자 하는 정비수법이다. 일반적인 건축기준상으로는 개별 건축이 불가능한 필지에 대해 신축 및 증개축의 가능성을 열어주어 소단위로 갱신이 가능하도록 하되, 개발규모(용적률)와 높이는 지역특성을 살릴 수 있도록 적절히 관리하는 방식이다.

소단위 정비의 목적은 적정 용적률과 건물높이를 유지하면서도 사업성을 살릴 수 있도록 공공과 민간이 협력하여 낙후된 지역을 갱신하는 것이다. 이런 수준으로 개발밀도를 관리하기 위해서는 공공의 투자와 지원이 전제되어야 한다.



〈그림 1-1〉 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 개념

## 개발규모

수복형(소단위 맞춤형) 정비수법은 개별 혹은 공동 개발을 통한 소단위의 갱신을 추구한다. 양호한 건물 혹은 대지 및 접도조건이 양호한 필지는 개별적으로 갱신토록 하고, 자체 개발이 불가능한 필지나 개별 건축시 경제성이 없는 필지는 인접 토지주와의 협력과 합의에 따라 소단위 공동개발을 유도한다.

개발의 단위가 작기 때문에 기존의 건물규모, 스케일, 활동특성에 연속성을 가질 수 있으며, 점진적인 도시변화를 유도할 수 있게 된다. 또한 변화의 단위가 작기 때문에 업종의 다양성과 지역의 특성이 유지되고, 사회경제적 환경변화에 적절하게 적응해 갈 수 있는 장점이 있다.

## 사업주체

수복형(소단위 맞춤형) 정비수법에서는 보다 적극적인 공공의 역할이 요구되며, 주민참여를 통해 사업이 시행된다. 공동개발의 어려움을 해결하기 위하여 인접한 토지소유자들이 협의하여 개발의 단위를 정하고, 지역내 기반시설의 설치에 대하여 주민과 공공이 협력하는 방식이다.

즉, 공공은 도로, 주차장 등 노후시가지내 개별 토지주들이 해결할 수 없는 공공시설의 설치를 지원하되 최소한의 건축기준을 제시하여 공동개발을 유도하며, 지역주민들은 제시된 건축기준에 준하여 개별 건축 혹은 공동개발을 함으로써 지역을 정비해 가는 것이다.

〈표 1-3〉 철거형 정비수법과 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 개념 비교

구 분	철거형 정비수법	수복형(소단위 맞춤형) 정비수법
정비방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기존 상황과 기능을 무시</li> <li>· 전면철거방식을 통한 도시구조의 혁신적인 개조</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기존 도로망과 필지패턴 존중</li> <li>· 도로확폭/연결, 건축/주차장 규제 완화를 통한 자체 갱신, 공동개발 유도</li> </ul>
변화속도	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 급격한 변화 추구</li> <li>· 기존 기능/조직의 단절</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 물리적 환경의 점진적 변화 추구</li> <li>· 기존 기능/조직의 연속성 유지</li> </ul>
개발밀도	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대규모 민간사업의 경제성 보장을 위해 고밀 개발 허용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지역특성 및 도로여건에 맞는 개발밀도 유지</li> </ul>
개발규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업지구 평균규모가 약 5,000㎡(약 1,500평)에 이르는 대규모 집단개발</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 필지/건물여건에 따라 존치, 자체갱신, 공동개발 등 소단위 개발 추구</li> </ul>
사업주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공: 구역지정, 사업계획 수립</li> <li>· 사업시행: 민간대기업 주도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주민참여형 사업시행</li> <li>· 주민협력과 공공지원을 통한 사업시행</li> </ul>

## 제2장 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 사업방식

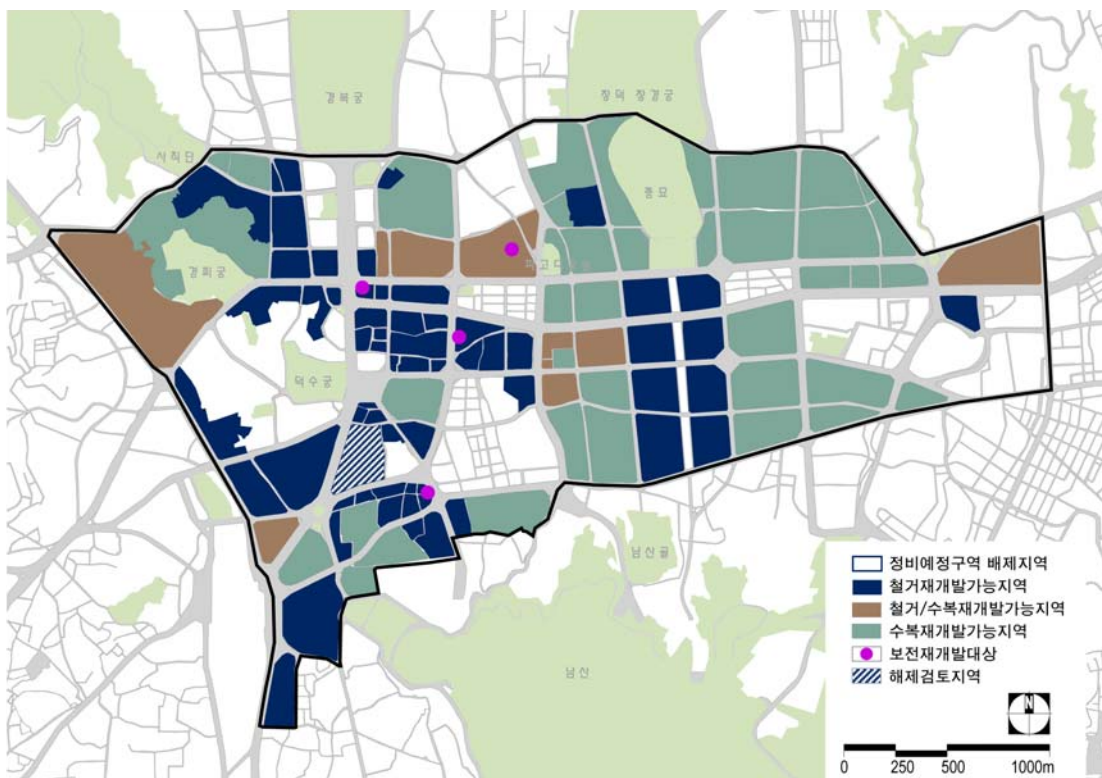
### 제1절 수복형 정비수법의 적용현황

청계천 복원에 따른 도심부 발전계획(2004)에서는 도심부를 특성보존지구, 재개발지구, 자율갱신지구, 종합정비지구 등으로 구분하고 지역별 특성에 따라 관리하도록 제시하였다.

이에 따라 2005년 도시환경정비기본계획에서는 인사동, 정동, 관철동, 북창동, 광장시장 등 도심부의 역사성과 독특한 매력을 보유하고 있는 특성보존지구에 대하여 ‘정비에정구역’의 지정을 배제함으로써 집단적 정비가 아닌 개별 건축을 통해 지역을 관리하도록 하였다.

또한, 도심부 발전계획상 자율갱신지구를 대상으로 공공 지원에 의한 수복형 정비수법이 가능하도록 수복형 정비예정구역을 광범위하게 설정하였다.

그러나 수복형 정비수법의 시행을 위한 세부적인 사업방식과 공공 지원 등 제도화 방안은 아직도 마련되지 않은 상황이다. 다만, 도심부의 높은 건폐율 현황을 반영하여 수복재개발 시 건폐율을 완화할 수 있는 조항만 마련된 채 오늘에 이르고 있다.



〈그림 2-1〉 2005년 도시환경정비기본계획상 수복재개발가능지역



## 제2절 청진구역의 적용경험과 시사점

### 2.1 청진구역에서의 실패와 시사점

청진구역은 1979년 도심재개발구역 지정 이후, 철거형 정비계획이 수립되었으나, 2001년 도심재개발기본계획 수립시 지역 주민들이 자율적으로 지역을 정비할 수 있도록 도심재개발 구역의 해제를 요청하여 공공에서 수복형 정비수법을 수립하도록 제안한 바 있다.

그러나 관련 법제도 및 지원시스템 미비, 이해당사자간의 이견 대립 등으로 인해 정비계획은 취소되었고, 현재는 철거형 정비사업을 진행 중에 있다. 여기서는 수복형 정비수법의 적용과 관련하여 청진구역 사례를 검토하여 적용 실패의 원인과 시사점을 파악하고자 한다.

#### 공공의 적극적인 사업의지 및 집행계획의 부재

청진구역에서 수복형 정비사업의 적용이 실패한 것은 공공 주도로 시행되는 수복형 정비사업의 경우, 공공의 적극적인 의지 없이는 사업을 추진하는데 한계가 있기 때문이다.

공공의 적극적인 의지가 없을 경우, 수복형 정비계획안에 대한 확신이 없는 주민들의 이해관계는 분산되고 불신을 유발하게 되어, 공공과 주민간 협력하에 진행되어야 하는 수복형 정비수법의 실행은 어렵게 된다.

1979년 철거재개발을 전제로 수립된 기존의 청진구역 정비계획에 대한 후속 처리방안도 마련되지 못했으며, 새롭게 수립된 수복형 정비계획안을 실현하기 위한 공공의 기반시설 설치비용 투자에 대한 법적 근거도 마련되지 않은 상황이었다. 이처럼 공공이 명확한 집행계획을 민간에게 제시하지 못했기 때문에 민간의 적극적인 참여를 끌어들이지 못했고, 사업의 실질적인 추진은 어렵게 되었다.

#### 공공이 지원하는 대상과 범위 불분명

도시 및 주거환경정비법과 관련 조례에서 규정하고 있는 공공의 비용부담 관련 내용은 정비기반시설의 설치비용 중 전부 또는 일부를 지방자치단체 등이 부담하도록 되어 있지만, 구체적인 지원 적용대상과 범위, 지원방안 등이 명확하게 제시되지 않아 실제적인 지원은 이루어지지 못하고 있다.

또한, 공공에서 제공할 수 있는 세제 혜택도 미미하여 실질적인 도움이나 사업시행의 계기가 되지 못하는 등 사실상 정비사업에 소요되는 대부분의 비용은 시행자가 부담하고 있다.

#### 공공의 선투자 후회수에 대한 법적 근거 부재

청진구역 수복형 정비계획에서는 정비기반시설 설치비용을 공공이 선투자하는 방안을 마련한 바 있다. 청진구역에서 공공의 최소 지원규모는 약 560억원 정도로 추산되었는데, 여기에 건물 임대료 손실분과 임차인 권리금 등 추가적인 사업비가 발생하여 사업추진에 어려움을 겪는 요인으로 작용하였다.

또한, 서울시의 도시환경정비사업 관련 재원 규모와 기반시설 투자비용의 회수에 대한 법적 근거가 마련되어 있지 않은 상황에서, 공공이 선투자하여 정비기반시설을 조성하고 향후 정비사업 시행 시 비용을 부담시키는 방식은 재원조달계획으로서 문제가 있었다.

#### 민간에 대한 재정지원 미흡

현재 민간이 시행하는 도시환경정비사업과 관련하여 서울시가 지원하고 있는 부분은 건축비 융자금 지원이 유일하며, 도시 및 주거환경정비법에서 조례에 위임하여 정비사업에 관한 비용의 50% 이내에서 보조할 수 있도록 규정한 부분은 구청장이 시행하는 경우에만 지원토록 되어 있다.

### 토지소유자 및 세입영업자와의 이해관계 대립

수복형 정비사업의 시행을 위해서는 기본적으로 대부분의 주민들로부터 동의를 얻어야 하며, 이는 정비사업 추진과정에서의 형평성과 함께 효율적인 사업추진을 위해서도 중요하다.

수복형 정비사업 시행 시, 토지 소유주는 개발의지가 있다 하더라도 주변 필지를 같이 매입하여 개발할 경제적 여력이 없는 경우도 있으며, 공동개발을 원하는 경우에도 주변 지주들과의 합의 문제 및 개발 이후 소유권 분할 문제 등 현실적인 어려움이 있다.

원활한 사업시행을 위해서는 토지 등 소유자 뿐만 아니라 세입자들의 동의가 필요한데, 이러한 결정은 사업으로 인한 경제적 손익 관계에 의해 판단되기도 하지만, 공공의 정책의지, 이해 집단간 상호 신뢰와 같은 비경제적인 요인에 의해서도 영향을 받게 된다.

수복형 정비수법을 적용하기 위해서는 해당 지역내 토지소유주와 영업세입자 등 주민들간 이해관계와 의견대립을 중재할 수 있는 주민협의체 구성 등 대안을 마련해야 할 것이다.

## 2.2 시사점

### 공공의 적극적인 의지 필요

청진구역의 수복형 정비계획 수립과정에서는 공공의 정책적 뒷받침이 부족했으며, 공공과 민간(토지소유자, 세입자)의 의견조율 또한 적절하게 이루어지지 않아 정비계획 수립이 순조롭게 진행되지 못했다.

따라서 수복형 정비사업의 원활한 추진을 위해서는 공공 주도로 정비계획 및 관리계획을 마련하고, 주민들과의 긴밀한 협력을 통해 사업을 추진하는 것이 필요하다.

### 관련 법제도 및 지원방안 마련 필요

또한, 수복형 정비방식은 소규모 개발단위로 사업을 시행하는 특성 때문에 공공의 재정지원 및 융자지원 제도가 없으면 사업시행능력 및 사업성이 떨어져 원활한 진행이 어렵게 된다.

청진구역 역시 구체적인 공공의 지원방안, 관련 기금 조성 등에 대한 제도적 기반이 충분히 뒷받침되지 않았기 때문에 적용이 어려웠다.

따라서 수복형 정비사업의 재정보조를 위한 법적 근거 및 구체적인 공공지원 방안을 마련하고, 지원 범위를 사업비에서 정비기반시설의 설치, 세입자 재정착 지원 등 다양한 분야로 확대할 필요가 있다.

### 참여주체들간의 이해관계 조율

청진구역의 수복형 정비계획에서는 토지소유주와 세입자 등 참여주체들 각각의 입장과 이해관계의 대립을 해결할 수 있는 공공의 정책이 마련되어 있지 않아, 사업 추진을 더욱 어렵게 하였다.

따라서 향후 수복형 정비수법의 성공적인 실현을 위해서는 참여주체들의 이해관계를 조율할 수 있는 공공의 정책과 구체적인 사업모델을 갖추는 것이 중요하다.

## 청진구역 수복형 정비사업 추진 현황

### 추진 경위

- 1979.11.22 : 재개발구역지정 (건고시 제428호)
- 1981.08.27 : 사업계획결정 (건고시 제329호)
- 1986.07.19: 사업계획변경결정(5지구 분할)
- 1997.10.28: 청진 재개발구역 변경결정 (8개→19개지구)
- 2001 : 도심재개발기본계획시 청진구역 정비 수법 변경 제안(철거→철거/수복)
- 2003.12.30: 재개발계획 변경(철거→수복) 용역

### 수복형 정비수법 도입 필요성

청진구역은 1979년 구역 지정 이후 2003년 까지 19개 지구 중 16개 지구가 미시행지구로 남아 있는 대표적인 장기미시행구역임.

그러나 청진구역은 피맛길, 해장국 골목 등 도심부의 독특한 장소적 특성을 간직하고 있는 지역임. 또한, 지역 주민들이 자율적으로 지역을 정비할 수 있도록 도심재개발 구역을 해제할 것을 요청하여, 수복형 정비수법 도입을 검토하였음.

### 수복형 정비계획(안)

- **개발방식:** 철거 및 수복방식 혼합
  - 철거형 정비: 사업이 시행중인 지구 포함 4개 지구, 13개 획지(청진동길 서측 블록)
  - 수복형 정비: 8개 지구, 51개 획지
- **정비기반시설 계획:** 공공 선투자, 후회수 방식
  - 도로: 보행 중심의 도로계획(보차혼용/보행전용)
  - 주차장: 중앙 공원 이용 공동주차장 조성
  - 공원녹지: 건축선을 통한 소마당, 쌈지공원 조성
- **건축계획**
  - 용도: 식음 특화기능 유지, 간선변 업무기능 유도
  - 규모: 존치 및 리모델링, 소단위 공동개발 유도
  - 건축: 건폐율 완화, 건축선 지정을 통한 가로경관 유도(해장국 골목)



〈그림 2-2〉 2005년 청진구역 도시환경정비계획(좌: 철거형 정비계획, 우: 수복형 정비계획(안))

(자료: 종로구(2005), 청진구역 도시환경정비계획 변경(안))

## 일본 다카마츠(高松)市 상점가 소규모 연쇄형 재개발 사례

### 사업개요

다카마츠(高松)시는 일본 시고쿠(四國) 북동부 카가와(香川)현의 중앙부에 위치한 인구 약 33만명의 중소도시로, 시 중심부의 마루가메마치(丸龜町) 상점가는 약 400여년의 역사를 가진 중심 상가임.

1988년 시고쿠와 혼슈를 연결하는 교량·철도의 건설과 교외지역의 쇼핑센터 건설로 중심 상점가의 통행량은 크게 감소하면서 매상도 번성기의 50% 수준까지 하락하게 됨.

이에 따라 상점가진흥조합과 시는 중심시가지에 대한 활성화계획을 수립하고, 중심상점가 470M를 7개 블록으로 구분하여 지구계획에 기초한 소단위 연쇄형 재개발계획을 수립함.

### 사업방식과 특징

상점가 토지주들의 합의에 기초하여 지구계획을 수립하고, 개별 혹은 몇몇 필지를 합필하여 소규모 연쇄적으로 재개발사업을 추진하는 점진적인 방식으로 상점가 정비를 진행함. 전락보조금, 도시재생펀드 등을 활용하여 재건축 혹은 소규모 연쇄형 재개발을 추진함.

기존 건물을 최대한 활용하면서 2~3개의 필지를 공동 개발하여 중소규모의 건물 용적을 유지하고, 시민광장, 쌈지공원 등 다양하고 매력있는 오픈 스페이스 조성하여 집객력을 높임.

시가지재개발사업, 도시재생특별지구, 시설집약화사업 등 다양한 사업방식을 적용하여 물리적 환경정비는 물론, 상점가내 업종 재편과 주차장 정비 등에 필요한 공공의 재원을 보조받음(국가와 지자체에서 약 40% 보조).

상점가조합과 시가 공동으로 설립한 마찌즈쿠리 주식회사와 시, 전문가, 시민, 조합원 등으로 구성된 주민협의체(타운매니지먼트 협의회) 간의 조정·협의를 통해 사업을 시행하며, 국토교통성과 통산성 등 중앙부처의 보조금을 지원받아 사업을 추진함.

정기 차지권(60년) 방식을 활용하여 토지의 소유권과 건물의 이용권을 분리함으로써 토지 비용이 들지 않는 권리변환방식을 채택하며, 상점가 전체를 마찌즈쿠리회사가 일괄 운영함으로써, 필요한 점포를 필요한 시기와 장소에 배치할 수 있는 시스템을 채택함.



〈그림 2-3〉 다카마츠 마루가메 상점가 현황

### 제3절 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 사업방식

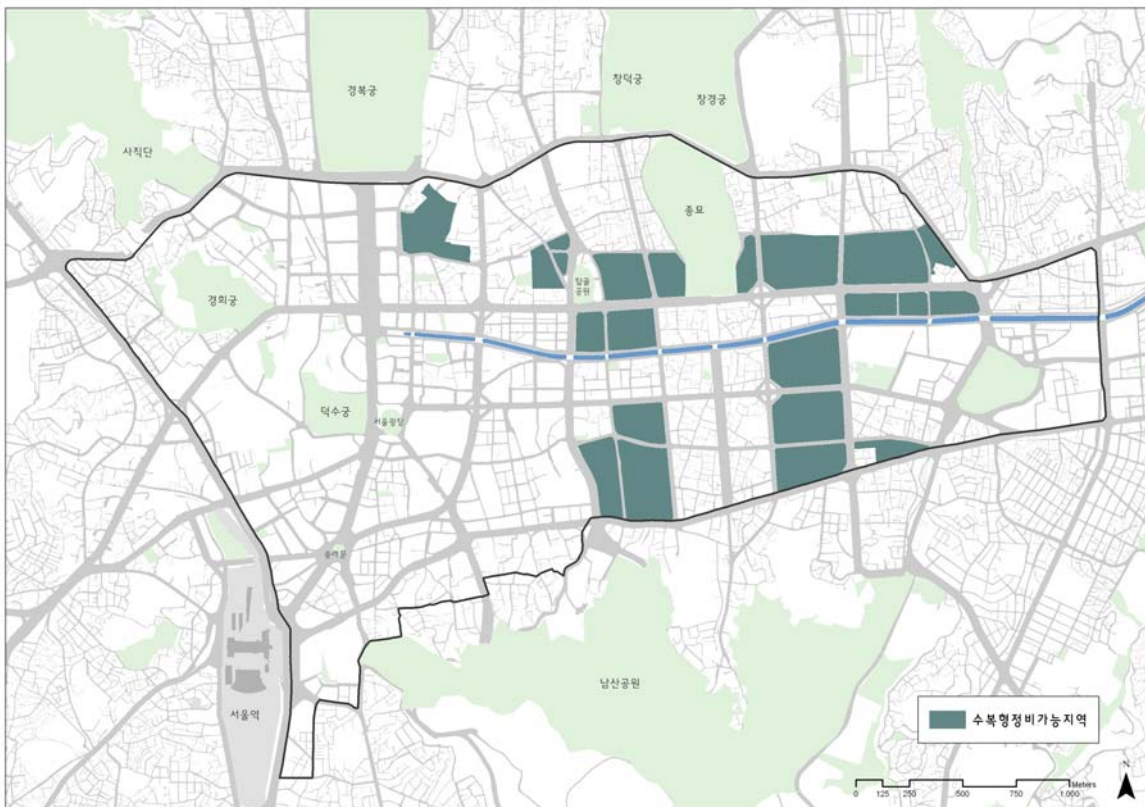
1990년 이후 약 20여년간 수복형 정비수법의 도입 필요성에 대해서는 꾸준한 논의가 있었으나, 수복형 정비사업이 어떤 절차와 과정을 거쳐 어떤 방식으로 시행되는 것인지 세부적인 시행방식은 마련되지 못한 실정이다.

여기서는 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 구역지정 대상지역, 사업주체와 시행방식, 정비계획과 개발규모, 건축규제 완화, 공공지원 및 개발관리 등에 대해 살펴보고자 한다.

#### 3.1 구역지정 대상지역

수복형(소단위 맞춤형) 정비사업은 지역특성에 맞게 개발단위를 작게 하여 점진적인 변화를 유도해가는 수법이다. 따라서 고궁·문화재·옛길 등 역사문화자원 주변과 도심특성을 보유한 지역, 도심형 산업 밀집지역으로 부분적 갱신이 필요한 지역, 그리고 지역 주민들이 철거재개발을 원하지 않는 지역 등을 대상으로 적용할 수 있다.

- 역사문화자원 주변, 옛길 등 도심특성 보유지역  
: 공평구역(시범사업), 피맛길 주변 등
- 도심산업 특화지역 중 부분적인 갱신 필요지역  
: 충무로(인쇄출판), 종로3가(귀금속) 등
- 토지 등 소유자 다수가 원하는 지역  
: 지구단위계획구역내 사업화 방안으로 활용



〈그림 2-4〉 수복형(소단위 맞춤형)정비 대상지역



### 3.2 사업주체 및 시행방식

수복형(소단위 맞춤형) 정비수법은 주거환경개선사업과 같이, 공공(시장 또는 구청장 등)이 사업시행주체가 되어 해당 지역주민과 협력프로그램을 마련하여 시행하는 것을 원칙으로 한다.

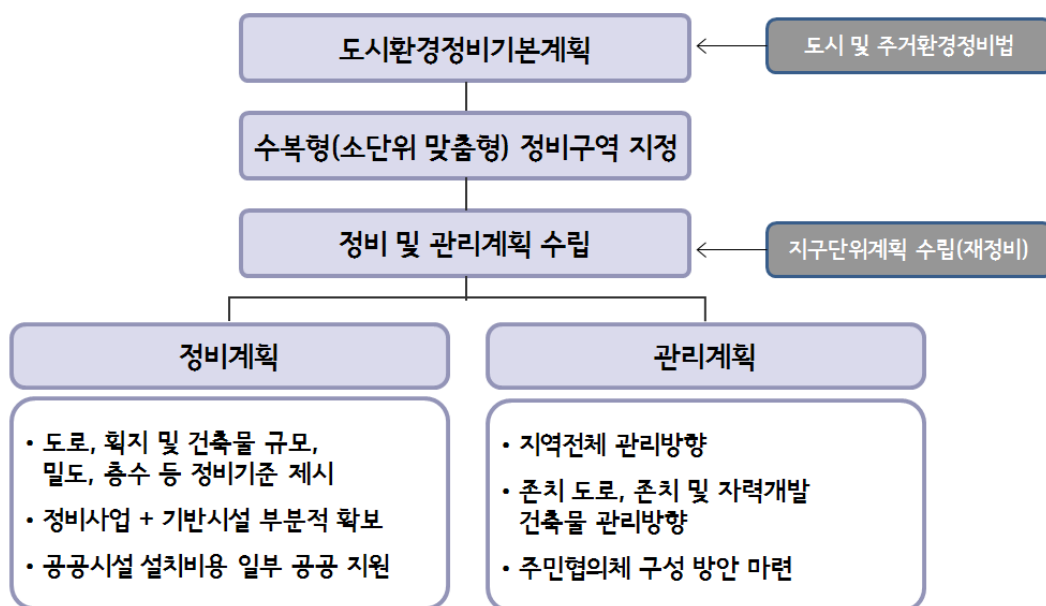
도심부와 같은 노후시가지에 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업을 적용할 경우, 공공(시장 또는 구청장 등)은 대상지역에 대한 정비계획을 수립하고, 도로, 공동주차장 등의 정비를 지원하게 된다.

개별 토지주들은 도로 확보 및 공공시설의 설치를 위해 일정 부분의 토지를 기부채납한 후, 완화된 건축기준 및 개발지침에 따라 건축물을 개량·신축하거나 공동개발하는 방식을 활용한다.

### 3.3 정비계획

정비구역으로 지정된 후 자치구는 지역주민들과 협의하여 지구단위계획과 유사한 정비계획을 수립하게 된다. 계획안은 도로, 필지, 건축물과 공공시설 등 물리적 환경에 대한 ‘정비계획’과 해당 지역의 전체적인 관리방향, 존치 및 자력개발, 주민협의체 구성 등 ‘관리계획’으로 구성된다.

- **정비계획:** 도로, 획지 및 건축물의 규모, 밀도, 층수 등 정비기준을 제시하여, 소단위 구역별로 도로 등 기반시설을 부분적으로 확보하면서 정비사업을 추진하고, 도로, 공원, 공동주차장 등 공공시설 설치비용의 일부를 공공이 지원한다.
- **관리계획:** 지역 전체의 관리방향, 존치 도로, 존치 및 자력개발 건축물에 대한 관리방안, 지역관리를 위한 주민협의체 구성 등의 방안 등을 마련한다.



〈그림 2-5〉 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 시행방식

### 3.4 개발규모

수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 개발규모는 기존 도로망과 필지경계를 존중하면서 설정하되, 현재 필지상태에서 자체 개발이 가능한 존치 및 자율갱신과 자체 개발이 불가능하여 인접한 필지를 합필해서 개발해야 하는 공동개발 등으로 구분할 수 있다.

- **존치 및 자율갱신** : ① 4m이상 도로에 접해 있으면서 필지형상과 규모가 양호한 경우, ② 기존에 양호한 건축물이 건축되어 있어서 개별적인 개발이 가능한 경우
- **공동개발** : ① 현행 건축규제 및 접도규정상 단독으로 건축이 불가능한 필지 ② 도로 확폭 등 공공시설의 설치로 인해 개별 건축이 불가능하거나 영세필지가 발생한 경우 ③ 지역의 도로조건상 공동개발을 통해 원활한 차량접근로를 확보해 줄 필요가 있을 경우

### 3.5 건축규제 완화

수복형(소단위 맞춤형) 정비수법을 적용하여 자율갱신이나 개별 건축을 유도하기 위해서는 건축규제 완화가 선행되어야 한다. 노후시가지에 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법을 적용하기 위해서 완화되어야 할 건축규제는 도로확보 및 건축선 지정, 건폐율, 주차장설치 기준 등이다.

- **도로확보 및 건축선 지정** : 수복형(소단위 맞춤형) 정비지역에서는 현행 건축법상의 도로 확보 및 건축선 지정기준을 완화하여 적용할 수 있도록 하되, 완화여부와 정도는 심의를 거쳐 대상지역의 특성과 정비목적에 따라 정할 수 있도록 한다.
- **건폐율 규정** : 사대문안 도심부내 일반상업지역에서 기존 도시조직을 유지하면서 건축물과 기반시설을 정비하는 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법을 적용하는 경우, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화 가능한 범위(80%)를 90%까지 상향 조정하는 방안을 검토한다.

- **주차장설치 규정** : 건물 신축시 개별적으로 주차장을 설치할 수 없는 도심부의 노후시가지를 정비하기 위해서는 공공의 선투자를 통해 공동주차장을 설치하거나, 지역에 따라서는 부설주차장 설치의무를 면제하는 대신 이를 비용으로 납부토록 하는 방안을 고려할 수 있으며, 설치비용에 대한 감액기준이 마련되어야 한다.

### 3.6 공공시설 지원 및 개발관리

수복형(소단위 맞춤형) 정비수법이 적용되는 지역은 도로, 필지, 건축물 등의 물리적 조건을 해당 소유자들이 개별적으로 개선할 수 없는 법적, 경제적 한계를 가지고 있는 지역이므로, 공공(시장 또는 구청장 등)이 주민과 협력하여 추진하되, 특히 정비기반시설 설치에 대한 공공 지원이 필요하다.

수복형(소단위 맞춤형) 정비수법에 대해서는 도로 등 정비기반시설 설치를 비롯하여 사업추진에 필요한 제반비용을 공공이 일정 수준 분담·지원하는 방안을 마련할 필요가 있다. 또한, 소단위 맞춤형 정비지역에서 건축규제 완화로 인한 난개발을 방지하기 위해서는 구역별로 개발유도지침을 마련하고, 전체적인 개발을 관리할 필요가 있다.

사업구역별로 건축물의 용도, 배치(건축선, 건축물 전면성 등), 외부공간(전면공지 조성, 공개공지 위치 지정 등), 동선(차량동선, 공공보행통로 등), 주차장 설치 및 공동주차장 위치 등에 대한 개발지침을 제시함으로써 개별 건축을 관리해갈 필요가 있다.

또한, 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업의 원활한 진행과 지역특성 및 주민요구 등을 반영하기 위해서 주민협의체를 구성하고, 관련분야 전문가와 전담 공무원을 해당 지역에 파견하는 방안을 모색한다.

## 제3장 수복형(소단위 맞춤형) 정비 사례검토: 공평구역

### 제1절 공평구역 개요

공평구역은 종로구 공평동·종로2가·인사동을 포함하는 지역으로, 면적은 약 97,498㎡에 이른다. 1978년 9월 도심재개발구역으로 지정되어 79년 12월 정비계획이 확정·고시된 이래, 18개 사업지구 중 완료 6개, 존치 2개(승동교회, YMCA), 미시행지구가 10개에 이르고 있다.

구역 내부에는 시지정 문화재인 승동교회가 입지해 있고, 낙원상가 및 인사동 진입부에 사업이 완료된 프레이저 스위트 호텔(24층)과 대일빌딩(15층)이 입지하고 있다. 그 외 대부분의 건물은 1~5층 정도의 저층으로 이루어져 있는 상태이다.

공평구역에는 피맛골 등 도심부의 옛 도시조직이 남아 있고, 인사동과 인접해 있어 지역특성을 유지·보존할 필요성이 오래전부터 제기되어 왔다. 도심부의 전통적 분위기 보존과 도심재개발 수요가 상충하기 때문에 지역여건에 맞는 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법이 요구되는 지역이라고 할 수 있다.

이러한 취지에서 금번 수복형(소단위 맞춤형) 정비를 위한 공평구역 사례 검토에서는 전체 공평구역 중 승동교회 주변과 인사동 진입부에 해당하면서 미시행지구로 남아 있는 일부 지구(7~14지구)를 검토대상지로 설정하였다.



〈그림 3-1〉 공평구역 위치도



## 공평구역 내부 및 인사동길 주변 현황



승동교회



인사동길변의 건축물



인사동길변의 건축물



인사동길 정비 모습



인사동길 가로변 모습



인사동 내부 골목길



인사동 내부 골목길

## 제2절 공평구역 현황 분석

### 2.1 인구 및 고용 현황

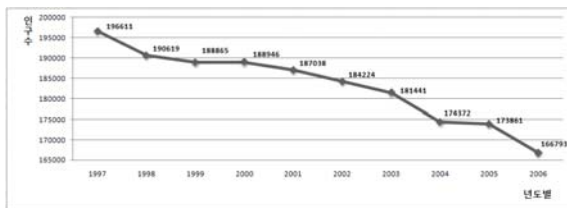
#### 인구

2009년 현재 공평구역이 속한 종로1,2,3,4가동의 주민등록 인구는 8,575명으로, 2005년(7,273명)에 비해 약 18% 증가하였다. 또한 세대수는 4,576세대로, 2005년에 비해 약 15.7% 증가하였다. 그러나 세대당 인구수(1.6인)는 다소 감소하였다.

〈표 3-1〉 인구 및 세대현황

구분	종로구		종로1~4가동	
	2005	2009	2005	2009
인구	173,861	177,543	7,273	8,575
세대수	69,982	74,315	3,954	4,576
세대당인구수	2.5	2.3	1.8	1.6

출처: 종로구 구정백서, 각년도



〈그림 3-2〉 종로구 인구변화 추이

2007년말 현재 종로1,2,3,4가동의 사업체수는 16,468개, 종사자수는 92,977명으로 2005년에 비해 사업체수는 3.4%, 종사자수는 2.1% 각각 감소하였다.

〈표 3-2〉 종로1~4가동 사업체 및 종사자수 현황

구분	사업체수		종사자수	
	2005	2007	2005	2007
제조업	2,325	2,152	13,006	9,806
도매 및 소매업	8,648	8,177	21,263	21,176
숙박 및 음식점업	2,305	2,214	9,849	9,523
금융 및 보험업	273	262	10,482	8,915
기타	3,493	3,663	40,407	43,497
계	17,044	16,468	95,007	92,977

출처: 사업체기초통계조사, 각년도

### 2.2 토지이용 현황

#### 지목별 현황

2009년 종로구 토지대장에 따르면, 공평구역의 전체 토지건수는 총 627건이며, 면적은 97,498㎡(약 29,545평)에 이르고 있다. 이 중 대지가 490건으로 전체의 78%를 차지하며, 도로가 116건으로 약 19%를 차지하고 있다.

〈표 3-3〉 공평구역내 지목별 현황

구분	건수	비율	면적(㎡)	비율
대지	490	78.1%	71,265.2	73.1%
도로	116	18.5%	22,802.3	23.4%
구거	10	1.6%	684.8	0.7%
종교용지	2	0.3%	1,686.0	1.7%
공원	9	1.4%	1,059.7	1.1%
계	627	100.0%	97,498.0	100.0%

출처: 2009년 종로구 토지대장

#### 대지규모별 현황

공평구역 내 대지규모를 보면, 전체 필지의 약 80%에 해당하는 497건의 필지가 일반상업지역내 대지분할 최소면적(150㎡)에 못 미치는 과소필지인 것으로 나타났다.

또한 150~300㎡미만의 필지는 67건으로 약 11%를 차지하여, 300㎡미만의 필지가 전체의 90%를 차지하는 등 소규모 필지 위주로 구성되어 있다.

〈표 3-4〉 공평구역 내 대지규모 현황

구분	필지수	비율	면적(㎡)	비율
150㎡미만	497	79.3%	21,911.9	22.5%
150~300㎡	67	10.7%	14,354.2	14.7%
300~600㎡	34	5.4%	13,524.7	13.9%
600~1000㎡	13	2.1%	9,532.4	9.8%
1000~3000㎡	11	1.8%	19,863.8	20.4%
3000㎡이상	5	0.8%	18,311.0	18.8%
계	627	100.0%	97,498.0	100.0%

출처: 2009년 종로구 토지대장



## 토지소유 현황

공평구역 내 토지소유 현황을 보면, 전체 필지 627건 중 개인소유가 358건으로 57%, 법인소유가 126건으로 20%를 차지하는 등 전체 건수의 77%(면적으로는 74%)가 사유지로 되어 있다.

한편, 국유·시유·구유지 등 국공유지는 143건으로 전체의 23%를 차지하고 있는데, 국공유지 중에는 구유지(종로구)가 79건(13%)으로 가장 많은 비중을 차지하고 있다.

〈표 3-5〉 공평구역 내 토지소유현황

구 분	필지수	비 율	면 적(㎡)	비 율
개인소유	358	57.1%	33,696.9	34.6%
법인소유	126	20.1%	38,452.0	39.4%
국유지	18	2.9%	4,377.7	4.5%
시유지	46	7.3%	12,018.6	12.3%
구유지	79	12.6%	8,952.8	9.2%
계	627	100.0%	97,498.0	100.0%

출처: 2009년 종로구 토지대장

## 지가 현황

2007년 공시지가를 기준으로 공평구역 내 평균적인 지가현황을 보면, 대형 건축물이 입지해 있는 종로변이 3,000만원(㎡당)으로 가장 높게 나타났으며, 도시환경정비사업이 완료된 지구와 인사동길변으로 1,700~1,800만원(㎡당) 수준인 것으로 나타났다.

반면, 노후 건축물이 밀집해 있는 승동교회 주변 지역과 내부 도로변은 1,000만원(㎡당) 수준으로 상대적으로 낮게 나타났다.

〈표 3-6〉 공평구역 내 지가현황

구 분	평균 공시지가(㎡)
종로변	3,000만원 내외
인사동길 주변	1,700만원 내외
피맛길변	1,300만원 내외
해나무길 주변	1,000만원 내외
구역 내부	800만원 내외
도시환경정비사업 완료지구	1,800만원 내외

출처: 2007년 기준 공시지가

## 상가 임대료 현황

공평구역 내 상가 임대료 현황(2008년 8월)을 보면, 재개발사업이 완료되어 대형 오피스건물이 입지해 있는 종로타워 주변과 종로변, 인사동길에 면한 상가는 보증금 150~200만원(㎡당), 월 임대료 15~25만원(㎡당) 수준인 것으로 나타났다.

반면, 공평구역 내에 노후건축물이 밀집해 있는 승동교회 주변지역과 피맛길에 면한 내부지역의 상가는 보증금 150만원(㎡당), 월 임대료 15만원(㎡당) 수준으로 상대적으로 낮게 나타났다.

〈표 3-7〉 공평구역 내 상가 임대료 현황

구 분	보증금	임대료
인사동길 지역	150만원/㎡ (500만원/평) 내외	25만원/㎡ (80만원/평) 내외
승동교회 포함 내부지역	150만원/㎡ (500만원/평) 내외	10만원/㎡ (30만원/평) 내외
종로타워 주변지역 / 종로변 지역	200만원/㎡ (700만원/평) 내외	15만원/㎡ (50만원/평) 내외
피맛길 지역	150만원/㎡ (500만원/평) 내외	10만원/㎡ (30만원/평) 내외

출처: 2008년 8월 공평구역 부동산업체 면담

## 2.3 건축물 현황

공평구역 내에는 재개발사업이 완료된 6개 지구에 12~24층의 업무용 오피스와 호텔이 입지해 있으며, 종로변으로는 5~8층 정도의 중층 규모 상업용 건물들이 입지해 있다. 승동교회 주변 대상지 내부에는 한옥 형태의 건물들이 다수 자리잡고 있는데, 이들은 주로 음식점으로 이용되고 있다.

건축물 현황은 공평구역 전체가 아니라 소단위 맞춤형 정비수법을 적용하는 검토대상지(7-14지구)의 건축물을 대상으로 하였다.

### 건축물 규모

공평구역 검토대상지의 평균 건물 연면적은 1,150㎡(약 349평)에 이른다. 연면적 6,000㎡ 이상의 대형 건물은 9동으로, 전체 건물수의 4%에 불과하지만, 전체 연면적의 78%를 차지하고 있다.

한편, 건물 연면적이 100㎡미만인 건물수는 137동으로 전체 건물수의 54%를 차지하지만 연면적으로는 약 2%에 불과하다. 이처럼 건물규모가 양극화되는 것은, 재개발 완료지구에는 대형 건물이 입지해 있는 반면, 구역내 미시행지구에는 다수의 소규모 건물들이 남아 있기 때문이다.

〈표 3-8〉 공평구역 내 건축물 연면적 현황

구 분	동 수	비 율	면 적(㎡)	비 율
100㎡미만	137	54.4%	6,425.6	2.2%
100~200㎡미만	34	13.5%	5,048.9	1.7%
200~500㎡미만	37	14.7%	11,662.2	4.0%
500~1000㎡미만	21	8.3%	15,107.3	5.2%
1000~3000㎡미만	12	4.8%	20,425.2	7.1%
3000~6000㎡미만	2	0.8%	6,417.4	2.2%
6000㎡ 이상	9	3.6%	224,577.7	77.5%
계	252	100.0%	289,664.3	100.0%

출처: 2009년 종로구 건축물대장

### 건축물 용도

공평구역 검토대상지의 건축물 용도분포를 보면, 면적을 기준으로 할 때 근린생활시설이 65%로 가장 많은 비중을 차지하고, 업무시설이 23%를 차지하는 등 주로 도심서비스와 업무기능을 담당하는 것으로 나타났다. 주거용도의 건물도 음식점 등 타 용도로 전환되어 사용되고 있는 것이 대부분이다.

〈표 3-9〉 공평구역 내 건축물 용도현황

구 분	동 수	비 율	면 적(㎡)	비 율
주거시설	43	17.1%	1,898.5	5.4%
근린생활시설	187	74.2%	22,953.9	65.3%
업무시설	11	4.4%	8,051.7	22.9%
사회문화시설	2	0.8%	227.3	0.6%
의료시설	2	0.8%	424.1	1.2%
교육시설	5	2.0%	1,230.2	3.5%
기타	2	0.8%	357.7	1.0%
계	252	100.0%	35,143.4	100.0%

출처: 2009년 종로구 건축물대장

공평구역 검토대상지 내 건물들의 층별 용도분포 현황을 보면, 1~4층까지의 저층부에는 음식점과 소매재 관련 시설군들이 대부분을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

또한, 종로변에 면한 건물들은 블록 내부와 달리 음식점업과 소매업 중심으로 분포하고 있으며, 인사동길에 위치한 건물들은 전통관련 판매 및 음식점(표구사, 고미술점, 공방, 전통찻집 등)들이 다수 입지해 있어 인사동길 진입부로서의 가로 분위기를 유지하고 있다.

## 건축물 층수

공평구역 검토대상지 내 건축물의 층수를 보면, 전체 252동의 건물 중 1층이 136동으로 54%를 차지하며, 2~3층 건물이 64동으로 25%, 4~5층 건물이 32동으로 13%를 차지하고 있다. 즉, 전체 건물의 92%인 232동 건물이 5층 이하로 되어 있다.

반면, 6~9층 이하의 건물이 12동, 10층 이상 건물은 8개 동에 불과한데, 이는 정비구역으로 지정되어 있으나 아직 사업이 시행되지 않은 미시행지구가 상당한 면적을 차지하고 있기 때문이다.

〈표 3-10〉 공평구역 내 건축물 층수 현황

구 분	동 수	비 율	면 적(㎡)	비 율
1층	136	54.0%	8,719.6	24.8%
2~3층	64	25.4%	6,633.6	18.9%
4~5층	32	12.7%	5,633.9	16.0%
6~9층	12	4.8%	4,374.8	12.4%
10층이상	8	3.2%	9,781.5	27.8%
계	252	100.0%	35,143.4	100.0%

출처: 2009년 종로구 건축물대장

## 건축물 노후도

검토대상지 내 건축물의 건축연도를 보면, 1970년대 이전에 건축되어 30년 이상 경과한 건물이 전체의 95%를 차지하여 상당한 노후화 경향을 보이고 있다.

특히, 정비구역으로 지정된 이후인 1981년 이후에 지어진 건물이 전체의 5%에 불과하여, 정비구역으로 지정된 후 장기간 사업이 시행되지 못하면, 건축물의 신증축 등 개별적인 건축행위가 이루어지지 못한 채 노후화되어 가고 있음을 알 수 있다.

〈표 3-11〉 공평구역 내 건축연도 현황

연도 별	1960년 이전	1961~1970	1971~1980	1981~1990	1991년 이후	30년 이상 노후건축물
비율	61.9%	23.4%	9.5%	4.4%	0.8%	94.8%

출처: 2009년 종로구 건축물대장

## 건폐율 현황

공평구역 내 검토대상지의 평균 건폐율은 약 56%인 것으로 나타났다. 현행 일반상업지역의 건폐율 상한인 60%미만의 건물이 146개동(58%)인 반면, 건폐율 상한 60%이상인 건물은 106개동(42%)으로 조사되어, 건폐율이 상당히 높은 것으로 나타났다.

〈표 3-12〉 공평구역 내 건폐율 현황

구 분	건물수	비 율	평균건폐율
40% 미만	80	31.7%	56.1%
40%이상~60%미만	66	26.2%	
60%이상~80%미만	50	19.8%	
80%이상	56	22.2%	
합계	252	100.0%	

출처: 2009년 종로구 건축물대장

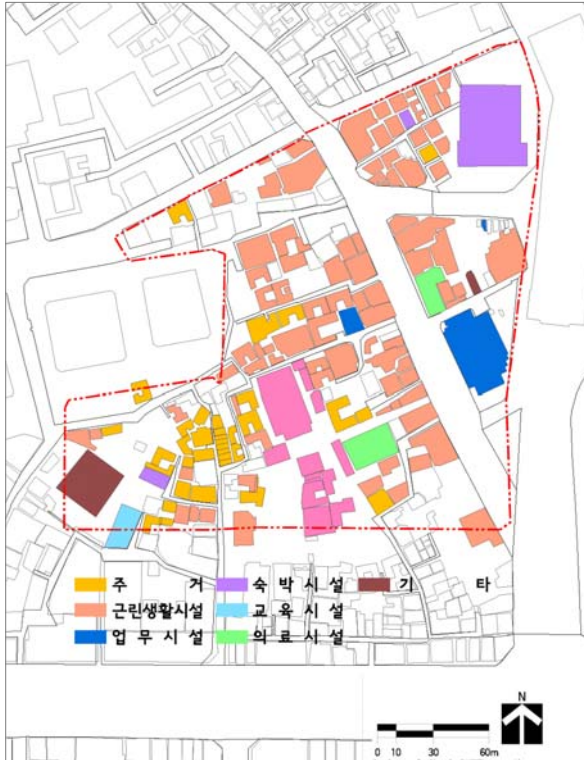
## 용적률 현황

검토대상지 내 건축물의 평균 용적률은 151%인 것으로 나타났다. 용적률 400%이상의 건물이 28개동으로 11%에 불과한 반면, 용적률 50%미만의 건물도 83개동(33%), 용적률 50~100%에 이르는 건축물이 29%를 차지하는 등 저층저밀의 건물상태를 보이고 있어, 향후 세심한 밀도관리가 필요할 것으로 판단된다.

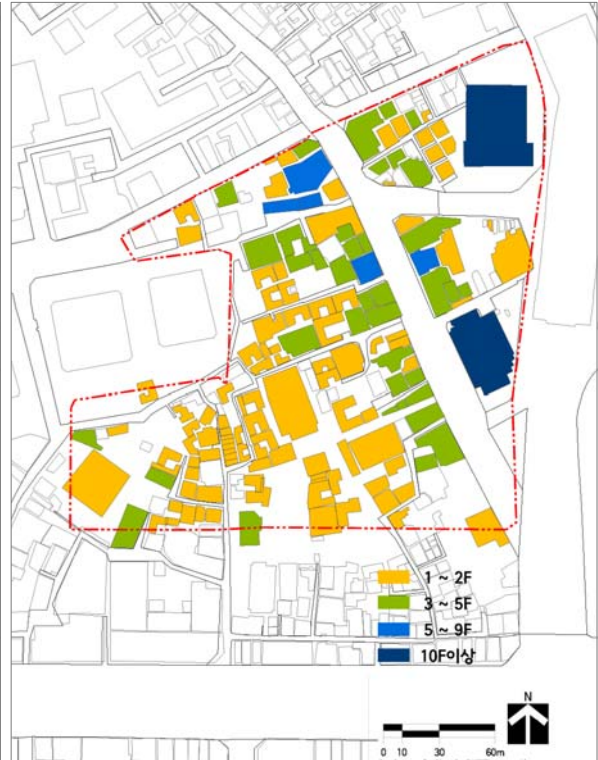
〈표 3-13〉 공평구역 내 용적률 현황

구 분	건물수	비 율	평균용적률
50% 미만	83	32.9%	151.1%
50%이상~100%미만	74	29.4%	
100%이상~200%미만	25	9.9%	
200%이상~400%미만	42	16.7%	
400% 이상	28	11.1%	
합계	252	100.0%	

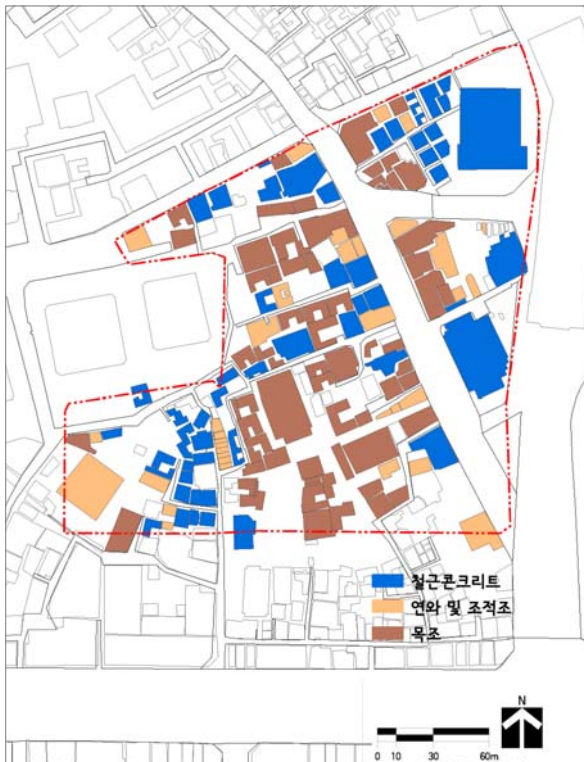
출처: 2009년 종로구 건축물대장



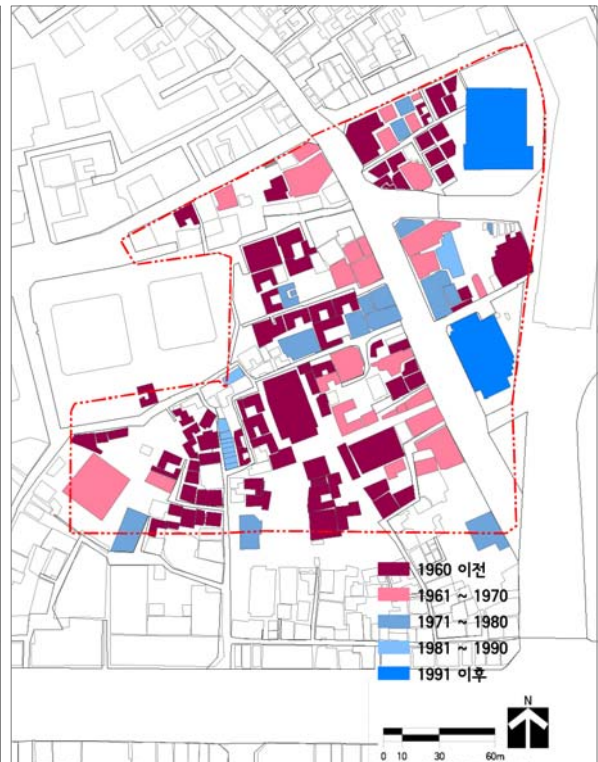
〈그림 3-3〉 건축물 주용도 현황



〈그림 3-4〉 건축물 층수 현황



〈그림 3-5〉 건축물 구조 현황



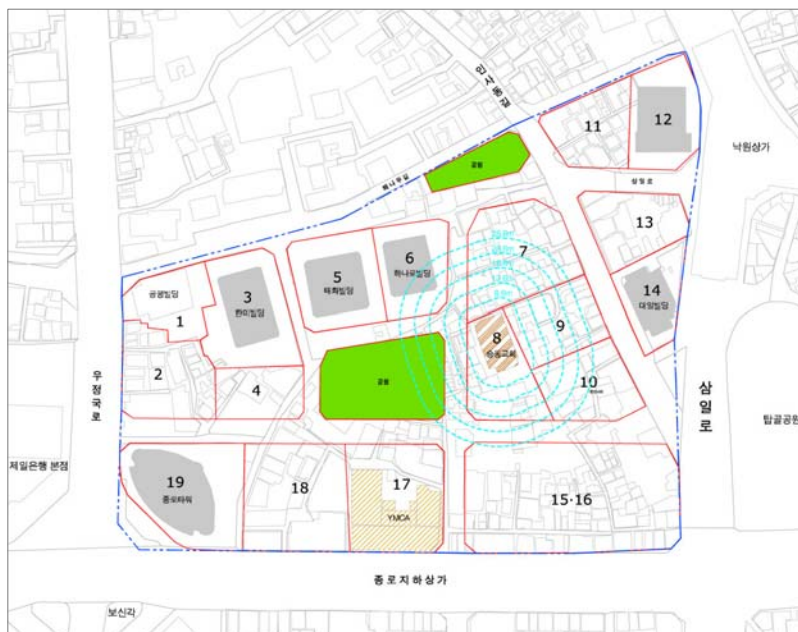
〈그림 3-6〉 건축물 노후도 현황

대상지 현황에서 보듯이, 공평구역은 좁은 도로망과 소규모 필지 등 옛 도시구조가 남아 있는 지역이다. 그러나 1979년 수립된 정비계획은 구역 내 도로 및 필지체계와 관계없이 철거재개발을 전제로 대규모 획지로 구획하였으며, 이로 인해 40여년이 경과한 지금까지 6개 완료지구를 제외한 나머지 지구들은 장기간 미시행된 채 방치되고 있는 실정이다.

공평구역에는 시 지정문화재인 승동교회(2001년 4월 지정)가 입지해 있고, 이로 인해 그 주변지역은 문화재 앙각 규제를 적용받고 있다.

공평구역 내부에는 차량통행이 불가능한 좁은 도로(4m미만)와 막다른 골목이 많고, 도로 폭원도 불규칙한 상황이다. 또한 소규모 건물들이 밀집한 블록 내부에서는 건물 마다 개별적으로 주차공간을 확보할 수 없는 실정이다.

소단위 맞춤형 정비사업에서는 기존의 도로 선형을 최대한 유지하면서 부분적으로 확폭하거나 끊어진 도로를 연결하고, 블록 내부에 차량 진입을 억제하기 위해 공동주차장을 설치하거나 주차장 설치를 면제하는 등의 조치가 필요하다.



〈그림 3-7〉 승동교회 주변 문화재 양각규제에 따른 높이 제한



## 제4절 소단위 맞춤형 정비계획(안)

### 4.1 기본방향

공평구역의 소단위 맞춤형 정비계획안은 기존 도로 및 필지 등 도시조직을 최대한 유지하면서 수립하는 것을 원칙으로 한다.

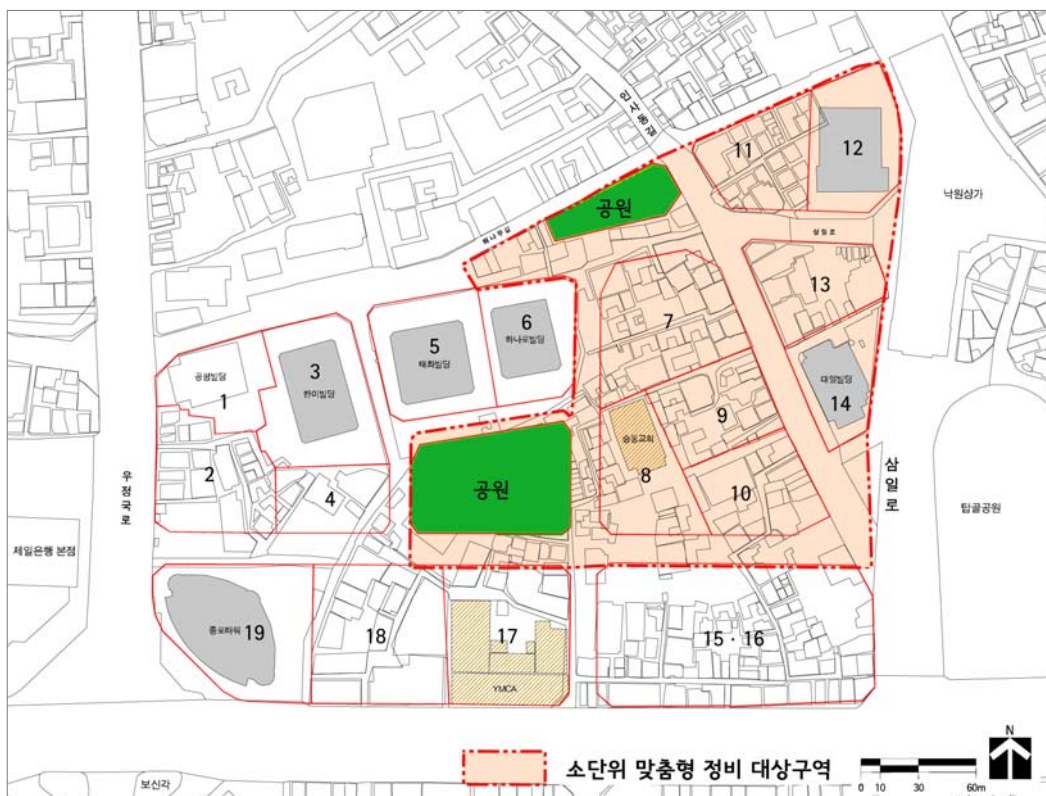
정비계획안은 시지정문화재로 지정되어 양각 규제를 받는 송동교회 주변의 블록 내부와 인사동길변으로 구분하여 제시한다.

블록 내부는 기존 도로 선형을 최대한 유지 및 활용하면서 부분적인 확폭 등을 통해 도로의 정비를 최소화하고, 기정 정비계획상 공원 부지는 필요시 일부를 사업지구로 변경하여 정비기반시설에 대한 부담을 줄임으로써, 소단위 맞춤형 정비사업의 시행 가능성을 높이는 방안을 고려한다.

블록 내 건축물 중 기존 건물상태가 양호한 경우에는 존치를 원칙으로 하고, 정비가 필요한 경우에는 자율 갱신이나 소규모 공동개발을 유도한다.

인사동길변으로는 기존 건축물의 리모델링 등 부분적인 정비를 유도하되, 정비가 필요한 경우에는 인사동길변의 건물 규모를 고려하여 적정 개발단위를 설정하고, 정비 시에는 건축선을 지정하여 인사동길변의 연속성을 확보할 수 있도록 한다.

여기서 제시한 공평구역의 소단위 맞춤형 정비계획안(기반시설계획과 개발규모, 건축계획 등)은 예시적으로 제안한 것이며, 실제 계획은 적용여건에 따라 달라질 수 있다.



〈그림 3-8〉 소단위 맞춤형 정비 대상구역

## 4.2 도로 등 기반시설계획

현행 공평구역 내 도로, 공원 등 정비기반시설계획은 중대형 사업지구로 획지를 분할하여 철거재개발하는 것을 전제로 계획되었기 때문에, 정비수법을 수복형(소단위 맞춤형)으로 변경할 경우 소단위 개발규모에 적합하게 확보하는 정비기반시설의 면적도 축소 조정하거나 위치를 변경할 필요가 있다.

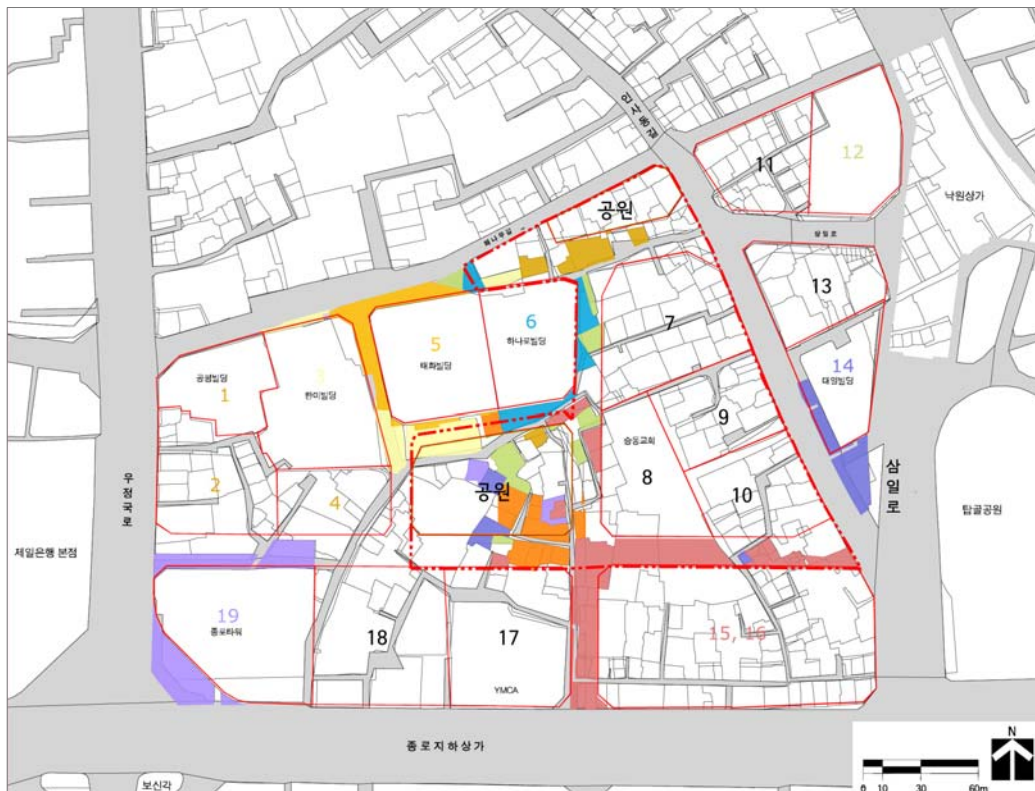
공평구역 내 도로는 기존 도로의 위치 및 선형을 최대한 유지하고, 역사성과 장소적 특성을 가진 세가로는 유지·복원하는 것을 원칙으로 정비한다.

구역내 YMCA 동측에 있는 남북 진입로의 폭원은 대폭 축소하도록 하고, 7, 9, 10, 11지구내에 형성되어 있는 골목길 등 세가로망을 최대한 유지하면서 끊어진 부분을 연결하는 등 부분적으로 정비하도록 한다.

구역내 중앙부 및 화나무길변 공원의 면적을 축소하거나 위치를 변경하는 방안을 고려한다. 중앙부에 위치한 공원의 경우, 현재까지 확보된 약 절반 정도의 면적만 공원으로 확보하고, 나머지 절반은 사업지구로 전환하여 기반시설 설치 부담을 줄이는 방안을 모색한다.

특히, 기존 도시조직을 최대한 유지·보존하기 위해서는 화나무길변에 계획된 공원과 도로의 면적을 축소하면서 공원의 위치를 변경하여 정비하는 방안을 고려한다.

블록 내부의 필지 중 개발이 어려운 소규모 부정형 필지들은 도로 주변의 쌈지공원 등으로 계획하여 보행 활성화를 유도하도록 한다.



〈그림 3-9〉 공평구역내 정비기반시설 확보 현황

## 기존 도로 및 공원 현황



## 도로 계획안

- 기존 내부 도로망을 최대한 유지하  
면서 부분적인 확폭 유도



## 공원 계획안

- 구역 내부 중앙공원을 사업지구와  
공원으로 분할하고, 내부 가로망  
주변에 쌈지공원 조성 유도



### 4.3 개발규모

수복형(소단위 맞춤형) 정비방식에 따른 필지 및 건축물의 정비는 공평구역이 간직하고 있는 장소적 특성과 도시조직을 존중하면서 대규모 합병개발을 지양하고, 기존의 필지 형태를 최대한 유지·활용하는 것을 원칙으로 한다.

다만, 법적 제약조건이나 필지·도로 조건에 따라 자체적으로 개발이 불가능한 개발애로필지는 인접한 필지와 공동 개발을 유도하도록 한다.

수복형(소단위 맞춤형) 정비에서 개발규모의 설정은 개별 토지주들의 개발의사, 개발역량, 개발시기 등에 대한 사전 조정이 필요하므로, 해당 토지주들의 공동 개발 의사 및 제안을 수용하여 정비계획에 반영함으로써, 원활한 정비가 이루어질 수 있도록 한다.

공평구역을 사례로 검토한 소단위 맞춤형 정비계획 안에서는 필지 및 도로와의 관계, 주변 건축물의 규모 등을 고려하여 개발규모를 설정하였다. 예시된 계획안에서는 44개로 사업지구를 분할하였으며, 지구별 평균 면적은 276㎡에 이른다.

문화재로 지정되어 양각규제를 적용받고 있는 승동교회 주변 내부 블록의 필지들은 100~200㎡ 규모로 기존의 필지 형태를 최대한 유지하면서 개발규모를 설정하였고, 인사동길변에 접해 있는 필지들은 비교적 넓은 도로에 접해 있으므로, 300~800㎡ 규모로 설정하였다.

〈표 3-14〉 공평구역 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업 개발규모 예시(안)

지 구	면 적(㎡)	지 구	면 적(㎡)	지 구	면 적(㎡)	지 구	면 적(㎡)
1	429.62	12	128.42	23	279.25	34	410.28
2	587.77	13	119.62	24	153.40	35	248.09
3	421.73	14	114.34	25	348.48	36	122.57
4	431.24	15	138.76	26	57.10	37	209.70
5	280.77	16	335.71	27	295.06	38	78.13
6	100.08	17	188.17	28	536.76	39	130.33
7	56.30	18	117.80	29	95.34	40	496.90
8	289.08	19	131.27	30	314.75	41	867.13
9	218.69	20	137.76	31	224.92	42	308.11
10	556.57	21	185.00	32	188.80	43	229.23
11	714.21	22	348.12	33	247.62	44	289.49
합계 면적	12,162.47	평균 면적	276.45				



## 기존 필지 현황



## 개발애로필지 선정

- 존치 및 정비대상 건축물 선별
- 기존 도시조직을 고려하여 대지분할 최소한도 60m<sup>2</sup> 미만의 소규모 필지와 차량통행 불가능필지를 중심으로 개발애로필지 선정



## 개발규모 및 공동개발(안)

- 블록 내부: 자율갱신 및 소규모 공동개발 유도
- 인사동길변: 필지 및 도로와의 관계, 주변 건축물 규모 등을 고려하여 적정개발규모 설정





#### 4.4 건축계획

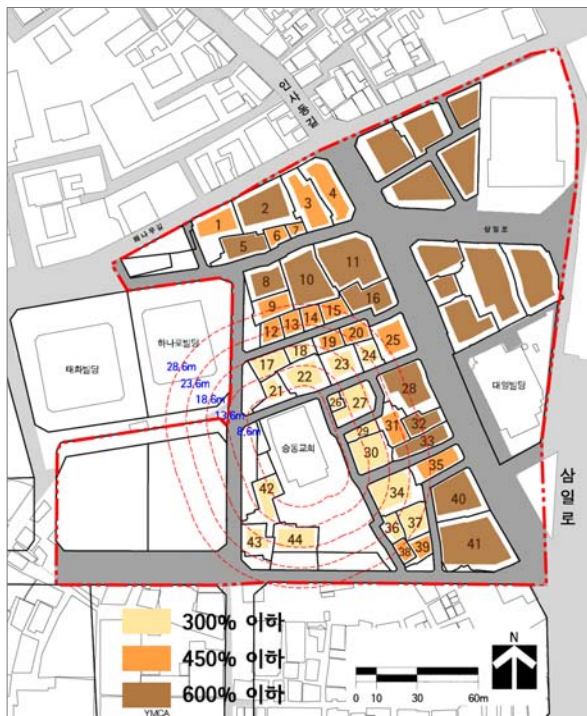
공평구역 내 승동교회를 중심으로 한 블록 내부는 양각 규제에 따라 적용되는 높이 제한 범위를 고려하여 건축계획을 수립한다.

인사동길변에 면한 필지는 가로와 연속적인 분위기와 주변의 건물 규모를 고려하되, 해당 지역의 지가 및 기존 건물 규모 등을 고려하여 용적률 및 높이계획을 수립한다.

건축계획은 개별 건축 및 공동개발의 사업성을 고려하여 달성가능한 용적률과 높이를 검토하되, 인사동진입부로서의 지역특성을 유지·보존하면서 소규모 개발단위로 점진적으로 지역 환경을 개선해 가는 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업의 취지를 감안하여 수립하도록 한다.

현실적 적용 가능성 등을 고려하여 공평구역 소단위 맞춤형 정비계획안을 제시하면, 용적률 600%이하, 층수 13층이하 범위에서 해당 부지의 조건에 따라 차등 적용하는 방안을 검토할 수 있다.

여기서 제시한 건축계획안은 예시적인 것으로, 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업이 실제 적용되는 과정에서 지역 여건과 제약조건에 따라 달라질 수 있다.



〈그림 3-10〉 용적률 계획 (예시안)



〈그림 3-11〉 높이 계획 (예시안)



〈그림 3-12〉 공평구역 수복형(소단위 맞춤형) 정비계획(안)(위: 정비 전, 아래: 정비 후)





## 제4장 법제화 및 제도개선 사항

### 제1절 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 법제화 방안

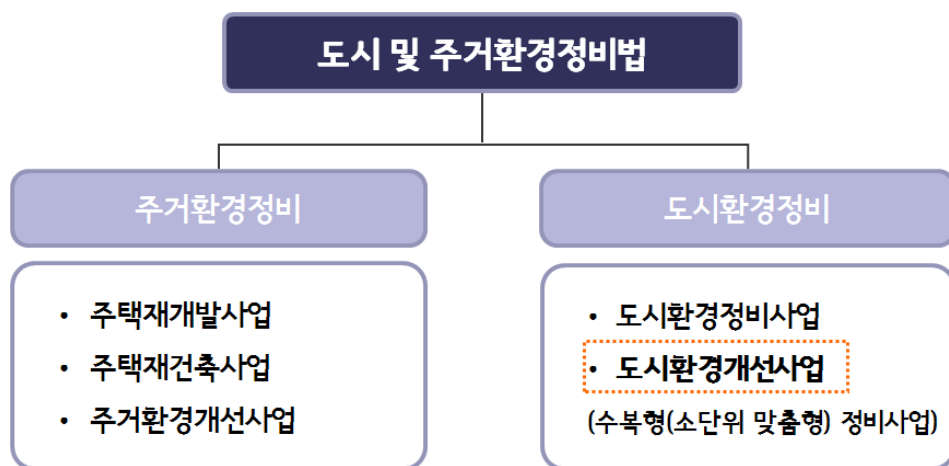
#### ‘도시환경개선사업’ 신설 건의

현행 도시 및 주거환경정비사업은 주거환경정비사업과 도시환경정비사업으로 구성된다. 주거환경정비사업에는 주택재개발, 재건축, 주거환경정비사업 등 주거지 특성과 여건에 따라 전면 철거방식과 개선형 정비사업이 적용될 수 있지만, 도시환경정비사업은 전면철거형 정비방식만이 유일하게 적용되어 왔다.

따라서 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법을 제도화하기 위해서는 노후주거지 정비방식에서 주거환경개선사업과 같이, 도시환경정비사업 중 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법을 ‘도시환경개선사업’으로 신설하여 법제화하는 방안을 검토할 수 있다.

철거재개발 위주의 현행 도시환경정비사업과 달리 ‘상업지역·공업지역 등으로서, 지역의 역사성과 장소적 특성, 특화기능 등을 유지·보존하면서 노후한 도시환경을 점진적으로 정비·개선해가는 사업’으로 정의하고, 사업 유형을 ‘도시환경개선사업’으로 신설하는 방안을 검토한다.

따라서 현행 도시 및 주거환경정비법을 개정하여 수복형(소단위 맞춤형)정비사업을 법제화하는 방안을 모색한다.



※ 주거환경개선사업과 유사한 방식

〈그림 4-1〉 수복형(소단위 맞춤형) 정비수법의 제도화

## 제2절 제도개선 사항

수복형(소단위 맞춤형) 정비사업을 적용하는 지역에서는 현행 건축법상의 도로 기준, 건폐율 규정, 주차장 설치기준 등을 적용하기 어렵다.

따라서 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업의 원활한 추진을 위해서는 건축 관련 규제 완화(도로 기준, 대지안의 조경, 건폐율, 주차장 설치기준 등)와 공공시설 정비 및 지원(정비기반시설 설치 지원, 사업비 융자 등) 등 관련 제도의 개선이 필요하다.

### 2.1 건축 관련 규제 완화

#### 도로확보 기준 및 건축선 지정

##### <현행규정>

현행 건축법(제2조제1항제11호) 및 동 법 시행령(제3조의3)에서는 도로를 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상으로 정의하고, 막다른 도로(길이 10~35m미만)에 대해서는 그 너비를 2~3m로 완화하여 적용하고 있다.

이에 따라 대지에 접한 도로가 소요 너비에 못 미치는 경우에는 도로 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 후퇴하여 건축선을 지정해야 한다(건축법 제46조).

##### <개정방향>

- 도심부 노후시가지의 내부 도로는 건축법상의 최소 기준인 4m에 미달하는 도로가 대부분이다. 이러한 도로 규정을 준수하면서 건축할 경우, 도로에 편입되는 면적이 많아져 개별 건축이나 소규모 공동개발이 불가능해지며, 소단위 정비사업의 취지가 퇴색될 우려가 있다.
- 따라서 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업을 적용하는 지역에서는 현행 건축법상의 도로 확보 및 건축선 지정기준을 완화하되, 완화여부와 기준은 심의를 통해 적용하도록 한다.

#### 대지와 도로와의 관계

##### <현행규정>

현행 건축법(제44조제2항)에서는 연면적의 합계가 2천 제곱미터 이상인 건축물의 대지는 너비 6m이상의 도로에 4m이상 접하도록 규정하고 있다.

##### <개정방향>

- 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업은 기존 도로 및 도시조직은 유지하면서 필요시 부분적인 정비를 수반하는 사업으로, 현행 접도규정을 적용할 경우 사업이 불가능해지거나, 본래의 취지가 퇴색될 우려가 있다.
- 따라서 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업을 적용하는 지역에서는 대지와 도로의 관계를 완화 적용하여 4m미만 도로에 접하여도 건축행위가 가능하도록 완화 조정할 필요가 있다.

#### 대지안의 조경

##### <현행규정>

현행 건축법(제42조) 및 조례(제24조)에서는 대지면적이 200㎡이상인 경우, 다음과 같이 대지의 규모에 따라 식수 등 조경에 필요한 면적을 확보하도록 규정하고 있다.

1. 연면적의 합계가 2,000㎡이상인 건축 : 대지면적의 15%이상
  2. 연면적의 합계가 1,000㎡이상 2,000㎡미만인 건축물 : 대지면적의 10%이상
  3. 연면적의 합계가 1,000㎡미만인 건축물 : 대지면적의 5%이상
- ※ 면적 200제곱미터이상 300제곱미터미만인 대지에 건축하는 건축물의 조경면적은 대지면적의 5퍼센트 이상으로 한다.



### <개정방향>

- 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업은 기존 필지를 최대한 유지하면서 개별 건축이나 소규모 공동개발을 추진하는 사업으로, 필지별 조경면적 확보 기준 보다는 쌈지공원이나 소공원 등 공공시설로 확보하는 방안을 고려한다.
- 따라서 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업을 적용하는 지역에서는 현행 건축법상의 조경면적 확보기준을 신축과 리모델링으로 구분하여 적용하되, 신축시 대지안의 조경면적은 대지면적의 5%이상으로 완화 적용하고, 리모델링시에는 적용을 배제하도록 한다.

### 건폐율 완화

#### <현행규정>

현행 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(제84조)에서는 일반상업지역의 건폐율을 80%이하 범위에서 도시계획조례로 정하도록 규정하고 있으며, 서울시 도시계획조례(제54조)에서는 이를 60%이하로 규제하고 있다.

다만, 사대문안 도심부 일반상업지역에서 수복재개발 수법을 적용하는 경우, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 건폐율을 80%까지 완화할 수 있도록 규정하고 있다.

#### <개정방향>

- 기존 도시조직을 최대한 유지하면서 개별 건축이나 소규모 공동개발을 시행하는 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업의 원활한 사업추진을 위해서는 기존 건축물 수준의 건폐율 확보가 필요하다.
- 따라서 사대문안 도심부내 일반상업지역에서 전통적인 도시조직을 유지하면서 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업을 적용하는 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐 건폐율을 90%까지 완화하는 방안을 검토한다.

### 부설주차장 설치기준 완화

#### <현행규정>

현행 주차장법(제19조) 및 동 법 시행령(8조)에서는 차량통행의 금지 또는 주변의 토지이용 상황으로 인하여 부설주차장의 설치(주차대수 300대 이하 규모)가 곤란하다고 구청장이 인정하는 장소에 대해서는 부설주차장의 설치의무를 면제하고, 당해 주차장의 설치에 소요되는 비용으로 대납할 수 있도록 규정하고 있다. 이 경우 구청장은 주차장 설치비용에 상응하는 노외주차장의 무상사용권을 부여해야 한다.

#### <개정방향>

- 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업 대상지역은 도심부의 노후시가지로서 도로폭이 좁고, 필지 규모가 작아서 정비사업 시행시 부설주차장을 설치하는 것이 거의 불가능하다.
- 따라서 수복형(소단위 맞춤형) 정비구역에 대해서는 공공의 선투자를 통해 공동주차장을 설치하고, 개별 건축시 설치해야 하는 주차대수 만량을 비용으로 징수하는 방안을 고려한다.
- 또한, 현재 부설주차장의 설치의무 면제에 따라 납부하는 비용을 공공에서 지원하여 부설주차장 설치에 따른 부담을 경감시키는 방안도 고려할 수 있다.

### 건축규제완화의 적용방안

수복형(소단위 맞춤형) 정비사업의 원활한 추진을 위해서 수복형(소단위 맞춤형) 정비지구로 지정되면 해당 지역의 여건에 따라 도로확보 기준, 대지안의 조경, 건폐율, 주차장 설치기준 등의 특례가 적용될 수 있도록 특례규정(건축법 시행령 제6조(적용의 완화) 개정)을 마련하는 방안을 검토한다.

다만, 건축 관련 규제의 완화 정도에 대해서는 도시계획위원회 등의 심의를 거쳐 적용토록 한다.

## 2.2 공공시설 정비 및 지원

### 정비기반시설 설치 지원 관련

#### <현행규정>

현행 도시 및 주거환경정비법(제60조제2항) 및 동법 시행령(제58조)에서는 주택재개발사업 및 주거환경개선사업을 시행할 경우, 정비기반시설의 설치 비용 일부를 사업시행자에게 보조할 수 있도록 규정이 마련되어 있다.

그러나 도시환경정비사업의 경우에는 구청장이 시행하는 수복재개발방식(정비구역의 블록을 구분하여 기존의 도로와 필지체계에 순응하여 재개발하는 방식)으로 시행하는 도시환경정비사업에 국한되어 있다(시 조례 제38조제2항).

#### <개정방향>

- 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업은 기존의 도시조직을 유지하면서 개별 건축이나 소규모 공동개발을 통해 사업이 이루어지므로, 철거형 정비사업과 같이 정비기반시설을 부담할 경우 사업 시행은 불가능해진다.
- 따라서 현재 공공이 시행하는 수복재개발방식에 한해 보조되고 있는 설치비용을 확대하여 민간이 시행하는 도시환경정비사업 중 문화유산 보존 등을 위하여 건축 규모가 제한되거나, 수복형(소단위 맞춤형) 정비방식으로 사업을 진행할 경우 정비기반시설의 설치비용을 지원할 수 있도록 한다.

### 사업비의 용자 지원

#### <현행규정>

현행 서울시 도시 및 주거환경정비조례(제39조)에서는 도시의 기능회복 등을 위하여 도시환경정비사업을 시행하는 경우 정비사업에 소요되는 비용의 일부를 용자해주고 있다.

1. 구청장이 시행하는 사업: 건축공사비의 80%이내
2. 구청장 이외의 자가 시행하는 사업: 건축공사비의 40%이내

#### <개정방향>

- 현행 사업비의 용자는 건축공사비에 국한되어, 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업 시행시 정비기반시설의 설치비용은 전액 시행자가 부담하고 있는 실정이다.
- 일본의 시가지재개발사업에서는 사업비의 50%에 대해 국가와 지자체가 2/3를 지원하고 있으며, 보조대상 사업비 또한 조사계획 수립비, 토지 정비비, 공동시설 정비비 등 사업추진에 필요한 제반 비용을 모두 포함하고 있다.
- 따라서 기존의 도시조직을 유지하면서 부분적인 정비를 수반하는 수복형(소단위 맞춤형) 정비사업의 경우, 현재 건축공사비에 국한되어 있는 사업비 지원을 정비기반시설 설치비, 계획수립비 등 사업 추진에 필요한 제반 비용 전체로 확대토록 한다.
- 또한, 현재 민간 시행자가 전액 부담하고 있는 정비기반시설 설치 비용은 공공과 민간이 일정 부분 분담하여 부담하도록 한다.

부록

공람의견 및 심의결과



# 제1장 공람 및 재공람 결과

## 1. 공람의견 및 심사

### 공람기간

2009. 10. 29 ~ 2009. 11. 12(총 15일간)

### 주요내용

공람 결과, 총 65건의 공람의견이 접수되었으며, 주요의견으로는 정비예정구역 지정 및 제외(총 27건), 정비수법 조정(21건), 부문별계획(11건), 도심부 구역별 유도기준(1건) 등이며, 이 가운데서 정비예정구역 지정 및 제외와 정비수법 조정에 관한 의견이 가장 높은 비율을 보임.

〈표 1-1〉 공람의견 접수현황

공 란 내 용	
공 란 기 간	공 란 장 소
2009. 10.29 ~ 2009. 11. 12	· 서울시 균형발전본부 도심재정비1담당관 · 25개 자치구
의 견 제 출 및 심 사 내 용	
요 지 구 분	제 출 건 수
정비예정구역 지정 관련	27
정비수법 조정 관련	21
부분별 계획 관련	11
도심부 구역별 유도기준 관련	1
기타	5
총 계	65



〈표 1-2〉 공람의견 및 심사결과

연 번	제출자 (제출부서)	접수의견	심사결과	반영 여부
1	민간업체	• 금번 정비예정구역으로 확대되는 성동구 행당동 251-2번지 일대는 사업추진 중이므로 제외시키거나 주거를 주용도에 포함	• 지구단위계획수립에 적합하게 사업추진 가능토록 정비예정구역에서 제외함.	반영
2	민간업체	• 금번 정비예정구역으로 확대되는 성동구 행당동 287-10번지 일대는 지구단위계획대로 사업이 추진되어 2010년 3월 철거 예정이므로 정비예정구역에서 제외요망		
3	민원인 외 11명	• 금번 정비예정구역으로 확대되는 성동구 도선동 15번지 일대는 지구단위계획에 의거 사업추진중이므로 정비예정구역에서 제외 요망		
4	민원인의 2명	• 금번 정비예정구역으로 확대되는 성동구 도선동 274-3번지 소재 “평화자개상사” 로 수십년동안 생활하는 터전이므로 정비예정구역에서 제외 요망		
5	민원인의 9명	• 금번 정비예정구역으로 확대되는 성동구 도선동 257번지 일대는 지구단위계획에 의거 사업추진중이므로 정비예정구역에서 제외 요망		
6	민간업체	• 금번 정비예정구역으로 확대되는 성동구 성수동2가 328-5번지 일대(9필지 894㎡)는 사업추진중이므로 정비예정구역에서 제외 요망	• 지구단위계획수립에 적합하게 사업추진 가능토록 정비예정구역에서 제외함.	반영
7	민원인외 55명	• 수복형 정비예정구역인 광희동 일대를 대규모 철거재개발이 가능토록 요구	• 광희동 일대는 도심서비스기능을 담당하고 있는 등 대규모 철거재개발이 불합리한 지역으로 수복형 정비의 취지를 반영하고, 기존 도시기능과 조직을 고려하여 중소규모의 개발단위와 정비수법을 지구단위계획을 통해 수립하도록 함.	부분 반영
8	민원인외 28명	• 수복형 정비예정구역인 광희동 일대를 대규모 철거재개발이 가능토록 요구		
9	민원인외 3명	• 수복형 정비예정구역인 광희동 일대를 대규모 철거재개발이 가능토록 요구		
10	민원인외 32명	• 수복형 정비예정구역인 광희동 일대를 대규모 철거재개발이 가능토록 요구		
11	민원인외 1명	• 수복형 정비예정구역인 광희동 일대를 대규모 철거재개발이 가능토록 요구		
12	민원인	• 종로구 인사동 153-2외 3필지상 건축물 소유자로 당초 공평구역 도시환경정비 구역지정된 계획대로 사업추진토록 요구	• 소단위 맞춤형 정비계획수립을 통해 검토	미반영
13	민원인외 4명	• 종전 공평구역 제7지구 계획대로 시행될 수 있도록 요구		
14	민원인외 23명	• 종전 공평구역 제11지구 계획대로 시행될 수 있도록 요구		

연 번	제출자 (제출부서)	접수의견	심사결과	반영 여부
15	민원인	• 내자동 일대를 수복형 정비예정구역에서 철거형으로 전환 요청	• 블록별 특성을 감안한 지구단위 계획을 수립하여 도시계획적 검토를 거쳐 전환검토	부분 반영
16	민원인	• 내자동 일대를 수복형정비 예정구역에서 철거형으로 전환 요청		
17	내자동도시환경정비사업 조합설립추진 위원회	• 기정 수복형 정비예정구역으로 사업추진이 어려웠으며 내자구역 주변지역의 개발여건이 변화되었음에도 불구하고 철거형 정비수법으로 변경된 지역에 포함되지 않았음 따라서 주변지역과의 형평성 및 개발가능토록 철거형 정비예정구역으로 전환 요청		
18	민원인	• 내자동 일대를 수복형 정비예정구역에서 철거형으로 전환 요청		
19	민원인	• 내자동 일대를 수복형 정비예정구역에서 철거형으로 전환 요청		
20	민원인	• 내자동 일대를 수복형 정비예정구역에서 철거형으로 전환 요청		
21	민원인	• 내자동 일대를 수복형 정비예정구역에서 철거형으로 전환 요청		
22	민원인	• 내자동 일대를 수복형 정비예정구역에서 철거형으로 전환 요청		
23	민원인	• 중구 초동 21-9번지 일대(면적 3,880㎡)를 철거재개발이 가능한 정비구역으로 지정 요청	• 소단위 맞춤형 정비계획수립을 통해 검토	미반영
24	민원인외 13명	• 새로 추가되는 영등포지역 정비예정구역의 부문별계획 상향 조정 요구 (건폐율 60% → 80%, 용적률 300~500% → 800~1000%, 주상복합비를 주거90%, 상업10%, 높이 80m → 150m)	• 지구단위계획에 적합하게 운영하는 것이 바람직함.	미반영
25	민원인외 8명	• 새로 추가되는 영등포지역 정비예정구역에 문래동3가 1,2,13,19,10번지 일대가 포함될 수 있도록 요구	• 대상지는 경인로변 이면부에 위치한 준공업지역으로 향후 '준공업지역 종합관리방안'에 따라 관리방향을 설정하는 것이 적절함.	미반영
26	민원인외 79명	• 은평구 불광동 310-4외 103필지는 지구단위계획구역(특별계획구역)으로 정비예정구역에서 제외 요구	• 연신내 일대 지구단위(특별계획)구역으로 사업을 추진하겠다는 지역주민의 의견 반영	반영
27	신당10구역 도시환경정비 사업추진위원 회(가칭)	• 중구 신당동 236번지 일대 면적 43,000㎡ 주택재개발 정비사업구역(신당10구역)을 도시환경정비예정구역으로 지정 요구	• 도심부 밖에 위치한 제3종 일반주거지역으로서 주택재개발정비구역으로 기지정('06.5.18)되었으며, 전환필요성을 인정하기 어려움. • 다만, 역세권 시프트 요건에 맞을 경우 도시환경정비예정구역으로 간주할 수 있음.	미반영
28	민원인외 7명	• 마포구 아현동 275-1번지 일대를 도시환경정비예정구역으로 포함 요구	• 기본계획에서 검토대상범위로 설정한 "지역중심급 중심지"에 해당하지 않음. • 다만, 역세권 시프트 요건에 맞을 경우 도시환경정비예정구역으로 간주할 수 있음.	미반영

연 번	제출자 (제출부서)	접수의견	심사결과	반영 여부
29	(가칭)빗물펌프장주변 도시환경정비사업조합설립추진위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>한강로3가 40-536번지 일대는 노후불량한 지역으로 도시환경정비사업이 가능토록 정비예정구역에 포함 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>준주거지역으로 상향되는 지구단위계획 수립시 정비예정구역으로 지정하되 주거비율 조정 필요</li> </ul>	반영
30	민간업체	<ul style="list-style-type: none"> <li>동대문구 답십리4동 952 일대를 도시환경정비예정구역으로 포함 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기본계획서 정한 검토대상범위에 해당되지 않음.</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>동대문구 청량리동 235-2 일대(미주아파트 상가 일대)를 도시환경정비예정구역으로 포함 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기본계획에서 정한 검토대상 범위에 해당하지 않음.</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>성동구 성수1가 656-703 주변 일대(면적 52,962.75㎡)에 대하여 도시환경정비사업 추진이 가능토록 정비예정구역에 반영 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추후 “준공업지역 종합관리방안”에 따라 관리방향을 설정하는 것이 적절함.</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>중구 황학동 450 일대를 도시환경정비예정구역으로 포함 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지는 도심부 밖에 위치하고 있으며, 황학동 중앙시장, 만물시장 등이 위치하고 있어 지역특성 보존 및 유지가 필요한 지역으로 장기적으로 심도 있는 검토가 필요한 지역임.</li> </ul>	미반영
31	민원인외 10명	<ul style="list-style-type: none"> <li>을지로 3가 345번지 일대를 철거재개발로 추진될 수 있도록 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>충무로 일대는 기반시설이 비교적 양호한 도심산업(인쇄)특화지역으로서 기존 산업기능을 보존하면서 물리적인 환경의 부분적인 정비가 이루어질 수 있도록 소단위 정비가능지역으로 설정하였음.</li> </ul>	미반영
32	민간업체	<ul style="list-style-type: none"> <li>을지로3가, 주교동, 을지로4가 일대 수복형 정비예정구역을 철거형 정비예정구역으로 전환 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심산업특화지역으로 특화산업활동의 보호·육성과 부분적인 정비가 필요하므로 소단위정비가능지역으로 설정</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>완료지구내 인센티브 미적용 부분에 대하여 단독개발과 지구통합시로 구분하여 예외의 경우를 추가하는 것이 타당함 ※ 존치 및 미시행지구로 인한 미확보된 정비기반시설 확보 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>완료지구와 미시행지구가 통합하여 도시환경정비사업을 추진하고자 하는 경우, 완료지구내 건축물내구연한의 2/3이상 경과 또는 안전진단을 조건으로하여 용적률 인센티브는 “200% × 미시행지구 면적비율”의 범위내에서 부여하는 방안 마련</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>존치지구 지정기준에 있어서 건축연한 20년이 경과하지 않은 건축물이라고 정의한 바, 구역별 유도기준에 존치지구 “리모델링을 장려한다”라고 되어 있으나 20년이 지난 건축물이 있는 미시행지구를 존치지구로 표시한 것은 존치지구 지정기준과 구역별 유도기준이 상이한 것으로 판단되며, 20년이 지난 건축물이 있는 지구는 존치지구로 표시하지 않는 것이 타당함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기정 존치지구 중에서 20년이 지난 건축물이 있을 수 있으나, 원칙적으로 미시행지구이므로 정비사업이 가능함.</li> </ul>	기반영
33	익선구역도시환경정비사업조합설립추진위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>기 도시환경정비구역으로 지정된 지역으로 사업이 가능하도록 용적률 및 높이 상향 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획에서 결정할 사항이므로 기본계획에서 결정할 사항 아님.</li> </ul>	해당 없음

연 번	제출자 (제출부서)	접수의견	심사결과	반영 여부
34	민원인	<ul style="list-style-type: none"> <li>마포로 4구역 7지구 관련하여 마포로구역에 대한 용적률 및 인센티브를 하향 조정 철회 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당지구는 도심부에 해당되므로 용적률 및 인센티브가 하향 조정되지 않음.</li> </ul>	해당 없음
35	민원인의 7명	<ul style="list-style-type: none"> <li>마포로 4구역 5지구에 대한 용적률 및 인센티브 하향 조정 철회 또는 마포로 5구역과 같이 도심부 기준을 적용할 수 있도록 변경 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>마포로 일대 공익성 증진을 위한 기준용적률 하향조정은 일반상업지역에만 적용하였고, 준주거지역의 기준용적률은 기존400%를 유지하는 것으로 수정 반영</li> </ul>	반영
36	민원인	<ul style="list-style-type: none"> <li>중구 주교동 일대 지구단위계획(특별계획구역)내용대로 개발 될 수 있도록 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>청계천 복원 이후 기존 업종들의 대규모 이전이 가시화되지 않은 상황에서 대규모 구획된 세 개 블록의 특별계획구역을 철거형으로 전환하는 것은 부적절함.</li> </ul>	미반영
37	마포로5-2지구 도시환경정비 사업조합설립 추진위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>마포로5구역의 높이계획을 도심부에 준하여 적용될 수 있도록 기본 계획 반영 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>준주거지역으로 해당 지역의 용적률(400%)을 고려할 때 높이 70m는 적절하다고 판단됨.</li> </ul>	미반영
38	민원인	<ul style="list-style-type: none"> <li>새로 추가되는 신촌역 주변 도시환경 정비예정구역내 신촌상가는 지구단위계획(특별계획구역) 지침을 준수하여 사업을 추진하고 있으므로 정비예정구역에서 제외 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>신촌일대 지구단위계획에 따라 사업 추진 중이므로 가능하도록 정비예정구역에서 제외함.</li> </ul>	반영
39	민간업체	<ul style="list-style-type: none"> <li>서린구역에 대한 구역별 유도지침 수정 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주출입구 설치에 대해서는 의견을 반영하고 그 외 사항은 공람안을 유지</li> <li>정비구역 지정시 합리적인 계획범위내 검토</li> </ul>	부분 반영
40	민간업체	<ul style="list-style-type: none"> <li>남대문구역 제3지구는 통합개발이 어려우므로 분할 또는 소단위 맞춤형으로 전환하여 지구 특성에 맞는 자율갱신 유도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지구 분할은 토지소유권 등을 고려하여 정비계획에서 변경할 사항으로 기본계획에서 결정할 사항이 아님.</li> </ul>	해당 없음
41	민원인외 50명	<ul style="list-style-type: none"> <li>용산구 한강로2가(용산역북측, 용산소방서 남측 일부)에 대한 부문별계획 중 높이계획을 100m→150m로 상향 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>금번 기본계획에서 새로 지정된 지구단위계획구역 내 도시환경 정비예정구역의 용도, 건폐율, 높이계획 등은 해당 지구단위계획에 따라 설정하는 것을 원칙으로 하였음.</li> </ul>	미반영
42	민원인	<ul style="list-style-type: none"> <li>서소문구역 내 종교시설에 대하여 향후 재정비가 가능하도록 단독지구로 변경 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>존치지구 지정기준 및 관리방안에서 종교시설 주용도가능으로 표시</li> </ul>	반영
43	민원인	<ul style="list-style-type: none"> <li>철거형 정비 대상구역과 소단위 맞춤형 정비 대상구역을 미리 확정하는 것은 오히려 '계획에 의한 노후화'를 강화할 우려가 있을뿐더러, 공람안대로 철거형 대상이 될 일부 지역은 다른 공공계획과의 관계를 고려하여 지구단위계획에서 정비수법을 결정하도록 하고 있으며(19쪽), 소단위 맞춤형 정비 대상구역에 대해서도 '지구단위계획을 수립(재정비)하여 정비 및 관리계획을 확정'하도록 하고 있으므로 '철거/수복형 → 철거 또는 수복형 정비수법으로 변경' 대목의 후단을</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비수법 전환기준 운영결과 산발적이거나 점적으로 정비사업이 추진되는 등 체계적인 시행이 어려워지는 부작용이 초래되어 전환기준 삭제</li> </ul>	미반영

연 번	제출자 (제출부서)	접수의견	심사결과	반영 여부
		<p>‘지구단위계획의 내용에 따라 철거 또는 수복형 정비수법으로 변경’으로 수정하는 것이 당초계획안이 도모하는 ‘유연성’과 지구단위계획을 통한 ‘계획의 엄정성’을 동시에 확보할 수 있어 기본계획 류의 금번 공람안 성격에 매우 타당할 것임.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘도심부 토지이용 및 지역별 주용도’를 지나치게 세분화하여 ‘계획의 의한 노후화’소지를 크게 할뿐더러, 도심의 특성이라 할 수 있는 다양한 상업, 산업 활동의 입지성향을 인위적으로 제한할 염려가 상당하기 때문에 좀 더 포괄적이고 유연한 접근성이 필요하다고 여겨짐.</li> <li>• 예를 들어 도심형 산업지역은 오히려 혼합상업지역으로 구분함이 더 적실하고, 지역별 주용도의 범위에 있어서도 도심의 새로운 상업·산업 활동과 복합·다양한 토지이용의 필요성에 맞추어 좀 더 포괄적으로 규정수립과정 중에서 주용도 선택에 대한 주민제안이 가능하도록 ‘유연성’을 제고하기 바람.</li> </ul>	<p>청계천 복원에 따른 도심부발전 계획에 근거하여 토지이용계획을 구분하였으며 지정된 주용도 외의 용도에 대해서는 용도지역상 허용되는 모든 용도의 도입이 가능함.</p>	미반영
44	서울시 건축기획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한강공공성 선언과 관련 여의도, 합정구역에 대하여 지구단위계획 및 정비계획수립 중이므로 조속히 사업 추진될 수 있도록 기본계획상 “정비에정구역을 간주한다”라는 내용 반영 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 향후 도시환경정비사업 추진을 원활하게 할 수 있도록 기본계획 변경과 정비계획 수립을 동시에 할 수 있도록 하는 등 기존 문구를 알기 쉽게 조정. 단, 법정기본계획 요건에 적합한지 여부에 대한 법률적 자문을 받아 가능할 경우 위치만 개략표시</li> </ul>	부분 반영
45	보건복지부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국립의료원 부지를 “혼합상업지역”에서 “도심복합용도지역”으로 변경하거나, 주거 주용도가 가능하도록 변경 요청</li> <li>• 인센티브 용적률 적용에서 A타입 : 지정 정비구역내에서 정비구역 내로 수정 요청</li> <li>• “대규모 국공유지 및 관광특구지역 개발시 공공성 및 도심환경을 고려하여 도시계획위원회 심의를 통해 단독개발 및 도심부 부문별 계획(용도, 용적률, 높이 등)을 서울시와 별도 협의하여 설정” 신설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국립의료원 부지를 혼합상업지역으로 지정하고, 주거 주용도를 배제한 토지이용계획 내용은 2005년 기본계획과 동일함. 그동안 도심부에서 상당한 물량의 주거가 확보 및 계획되었기 때문에 금번 기본계획에서는 주거 주용도 지역을 축소하고 주거복합 인센티브도 하향 조정하였음. 따라서 해당 부지에 주거 주용도를 가능하도록 변경하는 것은 불가함.</li> <li>• 재개발 유형 중 A타입은 토지합병과 내부 도로망 개설 등 공공시설 확보가 함께 이루어지는 재개발유형으로 지정 및 신규정비에정구역 모두에 적용되므로 의견 반영</li> <li>• 지구단위계획구역에서 정한 부문별 계획을 준수하여야 하므로 기본계획에서 별도정하는 것은 불합리함.</li> </ul>	<p>미반영</p> <p>반영</p> <p>미반영</p>



연 번	제출자 (제출부서)	접수의견	심사결과	반영 여부
		<ul style="list-style-type: none"> <li>공공용지 제공에 따른 완화를 공공용지(공공시설 포함) 제공으로 변경하여 공공시설 기부채납도 인정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>조례에 따라 운영되는 사항으로 기본계획서 정할 수 있는 사항이 아님.</li> </ul>	해당 없음
46	서울시 도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>준공업 종합관리방안에 따른 시범지구에 대하여 위치 및 범위를 기본계획에 명기하여 정비구역 지정이 추진될 수 있도록 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>향후 도시환경정비사업 추진을 원활하게 할 수 있도록 기본계획 변경과 정비계획 수립을 동시에 할 수 있도록 하는 등 기존 문구를 알기 쉽게 조정. 단, 법정기본계획요건에 적합한지 여부에 대한 법률적 자문을 받아 가능 할 경우 위치만 개략 표시</li> </ul>	부분 반영
47	도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>태평양부지 특별계획구역 주변 정비예정구역 포함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비에정구역 추가</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>빗물펌프장 주변 특별계획구역 정비예정구역에 반영</li> <li>한강로 특별계획구역 정비예정구역 반영               <ul style="list-style-type: none"> <li>전쟁기념관 전면 도시환경정비예정구역 공원화 시정책사항 반영</li> </ul> </li> <li>삼각맨션주택 특별계획구역 정비예정구역 반영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>빗물펌프장 주변: 반영 용산부도심 전체 개발계획에 적합하게 정비기반시설 확보 등이 될 수 있도록 정비예정구역으로 지정하되 과도한 주거건립이 되지 않도록 지구단위계획수립시 조건 부여</li> <li>한강로 특별계획구역: 반영 준주거지역으로 결정될 경우 반영</li> <li>삼각맨션주택 특별계획구역:미반영 역세권 시프트 공급요건에 적합할 경우 시프트 건립을 위한 도시환경정비사업으로 추진하는 것이 바람직함.</li> </ul>	부분 반영
48	중구 도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>중구 황학동 일대 정비예정구역으로 확대 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지는 도심부 밖에 위치하고 있으며, 황학동 중앙시장, 만물시장 등이 위치하고 있어 지역특성 보존 및 유지가 필요한 지역으로 장기적으로 심도 있는 검토가 필요한 지역임.</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>금융특정개발진흥지구 선정 관련 우리구 의견 반영 요청               <ul style="list-style-type: none"> <li>중구 도시관리과-4747호 ('09.7.23)에 대한 재검토</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시환경정비사업의 용적률과 높이는 일반 건축에 비해 완화(200%, 20m)되어 관리되고 있으므로 특정개발진흥지구내 도시환경정비사업에 대한 추가적인 건축규제완화는 도심부 용적률과 높이관리의 원칙을 저해하므로 적절치 않음.</li> </ul> <p>다만, 산업 및 특정개발진흥지구와 도시환경정비사업의 연계를 위해 진흥계획(산업 육성을 위해 행위규제 완화 필요성을 인정한 경우)상 육성산업 및 용도를 주용도로 도입하는 도시환경정비사업에 대해서는 200%의 용적률 인센티브를 부여하는 방안을 마련함.</p>	부분 반영

연 번	제출자 (제출부서)	접수의견	심사결과	반영 여부
		<ul style="list-style-type: none"> <li>정비수법(수복→철거)된 예정구역 구역지정시 처리방안 제시 요청               <ul style="list-style-type: none"> <li>정비에정구역 전체에 대한 정비 계획을 수립해야하는지 등에 대한 가이드라인 제시</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심부 부문별계획의 범위내에서 적용하는 것이 바람직함.</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>마포로5구역 밀도계획 변경 재검토 요청               <ul style="list-style-type: none"> <li>용적률 하향(400%→350%)조정에 대하여 기존 지구와의 형평성 문제가 있으므로 기존 유지바람직</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>준주거지역의 기준용적률은 기존 400%를 유지하는 것으로 수정 반영함.</li> </ul>	부분 반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>광희동 일대 정비수법 변경(수복→철거)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심서비스기능을 담당하고 있는 등 대규모 철거재개발이 불합리한 지역으로 수복형 정비의 취지를 반영하고, 기존 도시기능과 조직을 고려하여 중소규모의 개발단위와 정비수법을 지구단위계획을 통해 수립하도록 함.</li> </ul>	부분 반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>남대문 7-2, 9-2지구 통합개발 가능토록 유도방향 재검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획수립시 통합방안 마련 적용</li> </ul>	해당 없음
		<ul style="list-style-type: none"> <li>유도방향 수정 요청               <ul style="list-style-type: none"> <li>양동구역 7지구와 4-2지구는 통합되어 4-2·7지구임(서고시 130호, '06.4.13)</li> <li>장교구역 12지구와 13지구는 통합되어 12지구임(서고시132호, '07.5.17)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>유도방향 수정</li> </ul>	반영
49	용산구 도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>금번 정비예정구역으로 지정된 신용산역 북측지역세장형 필지 확대 포함 요구 (삼영 연립 주변 철도부지 내 무허가 건축물 점유 토지)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기본계획상 정비예정구역은 개략적 공간범위로서 그 경계는 도로 등을 기준으로 가구단위로 확정하도록 규정되어 있으므로, 해당토지를 정비구역에 포함시키는 것은 무단 점유된 국공유지의 원상 복구 책임을 사업시행자에게 지우는 것이므로 신중할 필요가 있음.</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>금번 정비예정구역으로 지정된 용산소방서 남측 지역 세장형 필지 확대 포함 요구 (한강로변 세장형 필지)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기본계획상 정비예정구역은 개략적 공간범위로서 그 경계는 도로 등을 기준으로 가구단위로 확정하도록 규정되어 있으므로, 해당토지를 정비구역에 포함시키는 것은 무단 점유된 국공유지의 원상 복구 책임을 사업시행자에게 지우는 것이므로 신중할 필요가 있음</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>태평양 부지 특별계획구역을 정비예정구역으로 포함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비에정구역에 포함</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>남영동 특별계획구역을 정비예정구역으로 포함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>남영동 특별계획구역 및 삼각맨션 특별계획구역: 역세권 시프트 공급요건에 적합할 경우 시프트 건립을 위한 도시환경정비사업으로 추진하는 것이 바람직함.</li> </ul>	부분 반영

연 번	제출자 (제출부서)	접수의견	심사결과	반영 여부
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한강로 특별계획구역을 정비예정구역으로 포함</li> <li>• 삼각맨션주변 특별계획구역을 정비예정구역으로 포함</li> <li>• 빗물펌프장 주변 특별계획구역을 정비예정구역으로 포함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한강로 특별계획구역:부분반영 준주거지역으로 결정될 경우 반영</li> <li>• 빗물펌프장 주변: 반영 용산부도심 전체 개발계획에 적합하게 정비기반시설 확보 등이 될 수 있도록 정비예정구역으로 지정하되 과도한 주거건립이 되지 않도록 지구단위계획수립시 조건 부여</li> </ul>	
50	구로구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준공업 종합관리방안과 관련하여 우선정비대상구역으로 지정된 신도림동 293번지 일대(면적 20.1만㎡)에 대하여 도시환경정비 예정구역의 범위와 위치 및 면적을 기본계획에 반영 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 향후 도시환경정비사업 추진을 원활하게 할 수 있도록 기본계획 변경과 정비계획 수립을 동시에 할 수 있도록 하는 등 기존 문구를 알기 쉽게 조정. 단, 법정기본계획요건에 적합한지 여부에 대한 법률적 자문을 받아 가능 할 경우 위치만 개략 표시</li> </ul>	부분 반영
51	종로구 도시개발과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 돈의문뉴타운지구 변경 요청(건폐율, 용적률, 높이 등) - 돈의문뉴타운 기본계획 및 정비계획수립에 따른 변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자치구 의견을 반영하여 뉴타운 지구 등에 대해 별도 표시</li> </ul>	반영
52	성동구 도시개발과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 왕십리부도심권 지구단위계획구역은 정비예정구역에서 제외 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비예정구역에서 제외</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업방식 전환 지역중 성수2가 328번지 일대 성동17구역에 대해 정비예정구역에서 제외 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비예정구역에서 제외</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준공업 종합관리방안에 따른 시범 지구에 대하여 기본계획 정비예정구역을 지정하여 정비기반시설 설치 및 토지이용계획 등에 대한 기준을 제시할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준공업지역 종합관리방안의 시범 사업지구는 세부계획내용이 불충분한 사항이므로 향후 세부 계획 작성 및 도시계획결정절차(조례 개정 포함)를 거쳐 기본계획에 반영토록 하였음. 다만, 추진절차가 원활히 진행 될 수 있도록 문구를 수정토록 함.</li> </ul>	부분 반영
53	관악구 도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 봉천역 주변 특별계획구역 9개블럭(63,303㎡)을 정비예정구역에 포함 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기본계획의 정비예정구역 설정범위인 지역중심급 중심지에 해당하지 않음. 단, 역세권 시프트 공급요건을 만족할 경우 도시환경정비예정구역으로 간주될 수 있음.</li> </ul>	미반영
54	상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소단위(수복형) 정비수법이 부득이 할 경우, 별도 기본계획 변경없이 도시계획위원회의 심의를 통해 정비유형을 변경할 수 있도록 하는 방안 도입이 필요함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비수법 전환기준 운영결과 산발적이거나 점적으로 정비사업이 추진되는 등 체계적인 시행이 어려워지는 부작용이 초래되어 전환기준 삭제</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 『서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례』에 의거해 종로구의 귀금속보석산업 및 중구의 금융산업을 지원하기 위한 특정개발진흥지구와 연계한 행위제한 완화사항과 세제지원사항을 도시환경정비사업에서 수용하는 방안 검토 요망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시환경정비사업의 용적률과 높이는 일반 건축에 비해 완화(200%, 20m)되어 관리되고 있으므로 특정개발진흥지구 내 도시환경정비사업에 대한 추가적인 건축규제완화는 도심부 용적률과 높이관리의 원칙을 저해하므로 적절치 않음.</li> </ul>	부분 반영

연 번	제출자 (제출부서)	접수의견	심사결과	반영 여부
			다만, 산업 및 특정개발진흥지구와 도시환경정비사업의 연계를 위해 진흥계획(산업 육성을 위해 행위규제 완화 필요성을 인정한 경우)상 육성산업 및 용도를 주 용도로 도입하는 도시환경정비사업에 대해서는 200%의 용적률 인센티브를 부여하는 방안을 마련함.	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>도심공동화 방지차원에서 추진하는 도심주거지역과 도심복합용도지역에 주거를 주용도로 하는 방안까지만 허용하고, 30%이상 주거기능 도입시 주거비율에 따라 인센티브를 부여하는 방안은 불허하는 것이 바람직</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심부 주거지 관리는 도심부발전계획에서 제시하고 있으므로 주거지 관리의 급격한 변화로 인해 사회에 미치는 영향이 크므로 주거용도 도입시 용적률을 하향하는 수준에서 조정하는 것이 바람직함.</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>용적률 인센티브의 운영은 선택사항과 규제사항으로 이원화할 수 있는 방안의 검토가 선행되어야 할 것으로 판단됨(도시환경정비사업 추진 시 반드시 유도하고자 하는 규제사항의 경우에는 가중치를 별도로 부여하는 방안 도입)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>금번 기본계획에서는 서울시 정책사항 및 공익성 강화를 위해 문화 및 숙박시설, 진흥계획상 육성 산업 등에 대한 인센티브를 상향조정하였고, 저층부 가로 활성화 용도 및 친환경인증요건 등을 강화하는 등 의무와 선택사항으로 구분하여 운영토록 하였음.</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>완료지구내 건축물 신축시 관리에 있어서 최소한 B타입 수준의 용적률 인센티브와 높이는 보장되는 것이 바람직할 것으로 판단됨.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>완료지구는 토지병합 및 정비기반시설 설치 등 재개발 목적을 이미 달성하여 기반시설에 대한 추가적인 부담이 없으므로 일반건축에 준하여 인센티브를 부여하지 않음.</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>도시환경정비사업지구 가운데 조합형태로 추진되는 경우 공공관리자 도입시 공공부분의 지원책 혹은 인센티브 지원내용 제시가 필요할 것임.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공관리자제도가 법제화될 경우 역세권 시프트 등 조합방식으로 추진되는 도시환경정비사업에 대해 주택재개발재건축사업에 적용되는 공공관리자 제도와 동일한 지원책 및 인센티브를 적용할 수 있도록 함.</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>숙박시설 주용도 도입시 최대용적률 1,200%허용사항은 구체적인 세부규정이 없고 혼돈야기가 예상되는 바, 삭제 가능성 검토 요망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심부 숙박시설 확충을 위한 정책사항으로 공람(안)유지</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획조례 제54조제5항과 관련해 수복형 정비사업의 유형과 유형별 구체적인 내용제시가 필요할 것이며, 부도심 등 중심지내에서도 소단위(수복형) 정비수법을 적용할 수 있으므로 도심부 부문별 계획상의 건폐율 완화규정을 적용할 수 있도록 함이 필요할 것임.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>소단위정비수법을 적용하는 부도심지역에서 건폐율을 완화하기 위해서는 도시계획조례 개정이 선행되어야 함.</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>부도심 등 중심지는 지구단위계획구역으로 관리되고 있는바, 기본계획상 정비예정구역으로 지정된 구역외에서 사업방식을 도시환경정비사업으로 추진되도록 지구단위계획으로 지정·관장할 경우 정비예정구역으로 수용해 줄 수 있는 가능성 검토가 요망됨.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시환경정비사업 남발 우려</li> </ul>	미반영

연 번	제출자 (제출부서)	접수의견	심사결과	반영 여부
		<ul style="list-style-type: none"> <li>서울역 국제컨베이션센터 건립계획 추진과 관련한 사업대상지의 효율적인 정비사업을 지원하기 위하여 정비예정구역의 확대지정 검토가 요망됨.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발계획 미정</li> </ul>	미반영
55	민원인외 3명	<ul style="list-style-type: none"> <li>기본계획(안)의 마포지역 기준용적률 하향에 대하여 개인의 재산권 침해 및 사업진행에 차질이 예상되는바 재검토 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>마포로 일대 공익성 증진을 위한 기준용적률 하향조정은 일반상업지역에만 적용하였고, 준주거지역의 기준용적률은 기존400%를 유지하는 것으로 수정 반영</li> </ul>	반영
56	민원인외 3명	<ul style="list-style-type: none"> <li>마포지역의 용적률 조정은 부당함. 개발을 추진하기 위하여 현 용적률과 건폐율을 상향 조정하여 주기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>마포로 일대 공익성 증진을 위한 기준용적률 하향조정은 일반상업지역에만 적용하였고, 준주거지역의 기준용적률은 기존400%를 유지하는 것으로 수정 반영</li> </ul>	반영
57	민원인	<ul style="list-style-type: none"> <li>마포지역의 용적률 하향조정 재고 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>마포로지역은 지역활성화시설의 도입 등 공익성 증진을 위해 일반상업지역의 기준용적률을 하향 조정하였고, 공익요소 도입 시 용적률 인센티브를 통해 허용용적률800%를 달성할 수 있도록 하였음.</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>“존치”로 되어 있는 마포로 1-34지구를 전면개발할 수 있도록 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>존치지구는 원칙적으로 미시행지구로서 정비사업 추진이 가능함.</li> </ul>	해당 없음
58	가칭)당산동 도시환경정비사업 추진준비위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>영등포구 당산동 396-1번지 일대 정비예정구역 범위 조정 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부시장방침예(07.9.12)에 따라 준공업지역내 주택재개발 정비예정구역(당산8구역)을 도시환경정비예정구역으로 전환하는 지역이며,도로로 분리된 인접블록까지 확대하여 정비예정구역을 넓히는 것은 불가함.</li> </ul>	미반영
59	민원인	<ul style="list-style-type: none"> <li>양평동2가 29-6번지 일대 정비예정구역 범위 조정 요구</li> </ul>		미반영
	영등포구	<ul style="list-style-type: none"> <li>양평동2가 29-3번지 일대 정비예정구역에서 제외 요구</li> </ul>		미반영
60	뉴타운사업3 담당관	<ul style="list-style-type: none"> <li>DDP주변 일대(광희동포함) 지구단위계획에서 정비수법을 정하도록 하였으나, 광희동일대에 대해 소단위정비가능지역을 유지하여 지구단위계획을 작성토록한 단서조항 삭제 요구               <ul style="list-style-type: none"> <li>광희동 일대는 기존 산업기능을 보존할 만한 논리 타당성이나 가치가 찾기 어려운 지역임.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심서비스기능을 담당하고 있는 등 대규모 철거재개발이 불합리한 지역으로 수복형 정비의 취지를 반영하고, 기존 도시기능과 조직을 고려하여 중소규모의 개발단위와 정비수법을 지구단위계획을 통해 수립하도록 함.</li> </ul>	부분 반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>광희동 일대에 대해 종전 주거 주용도 가능지역유지               <ul style="list-style-type: none"> <li>디자인산업 관련 종사자들을 위한 직주 근접의 “디자이너 빌리지”를 조성토록 계획하고자 주거 주용도 가능토록 함.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심서비스지역의 주거 주용도 가능지역은 종전 2005년 기본계획의틀 유지</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>재개발 유형에 따른 용적률 및 높이 인센티브 계획에서 기정 정비구역이라는 용어삭제, 별도타입으로 분류하거나 A타입으로 적용하는 등 구체적인 분류방안 마련 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>“기정 정비구역” 용어 삭제</li> </ul>	반영



연 번	제출자 (제출부서)	접수의견	심사결과	반영 여부
61	종로구 도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 내자필운동 일대 정비수법 변경(수복→철거) 필요               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변지역은 이미 철거재개발로 완료되고 유일한 잔여지역임을 고려하여 철거재개발이 가능토록 요구</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역내 여건이 블록별로 다양하므로 지구단위계획을 수립하여 지역내 블록별 특성과 주민의사에 따라 적절한 범위와 수법을 정하는 것이 바람직함.</li> </ul>	부분 반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수송동 일대 정비수법 변경(수복→철거) 필요               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 철거재개발 수법을 통해 공공시설의 체계적인 확보와 종로구 신청사 건립 시급</li> </ul> </li> <li>※ 현재 정비구역지정 용역 추진 중</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 지역은 청계천복원에 따른 도심부 발전계획(2004)상 자율경신지구로서, 대규모 필지로 구축되어 있고, 도로 등 기반시설이 비교적 잘 갖추어 있으며, 10층내외의 오피스건물이 입지해 있는 등 인위적 토지함병을 통한 재개발이 필요없는 지역임.</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종로23가, 관수동 일대 정비수법 변경(수복→철거) 필요               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상지내 정비기반시설의 체계적인 조성 등을 감안하여 전면철거형으로 변경하는 것이 바람직</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종로23가 지역은 종묘, 운현궁 등 역사문화유산 보존이 필요한 지역에 한해 정비예정구역에서 제외하였으며, 종로변 일부 지역은 피맛길 조성사업 등을 위해 소단위정비가능지역을 유지함.</li> </ul> <p>관수동 일대는 기계, 소방, 공공상가 등이 밀집되어 있고, 피맛길 등 옛 도시조직이 살아 있는 지역으로 도심부 특유의 장소성과 기능유지를 위해 소단위 정비가 가능지역을 유지함.</p>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종로56가 일대 정비수법 변경(수복→철거) 필요               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도심주거기능의 회복이 필요한 지역으로 공공시설의 체계적인 확보를 위해 전면철거형으로 변경하는 것이 필요함.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지는 종로45가 지구단위계획구역으로 지정 관리되고 있으며, 도로 및 건축물의 부분적인 개선으로 물리적인 환경정비가 가능하다고 판단되어 소단위 정비수법을 유지함.</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동대문상가일대 정비수법 변경(수복→철거) 필요               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대학천 특별계획구역이 포함되어 있음.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동대문상가 일대는 신진·동대문 종합시장 등 의류산업 및 지원 기능이 밀집해 있는 지역으로 기존 업종의 대규모 이전 움직임 없이 도심서비스기능을 담당하고 있음.</li> </ul> <p>특히, 대학천 특별계획구역내 먹자골목은 관광객들이 즐겨 찾는 도심명소로서 지역특성을 유지·보존하는 것이 바람직하며, 일부 건물의 신축 등 자생적 변화의 움직임도 있어서 철거형 전환은 부적절함.</p>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 송인 제1종지구단위계획구역 정비예정구역 편입 필요               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 동묘주변특별계획구역 및 청계천 특별계획구역(Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ)이 지정되어 전면철거재개발을 통해 낙후 지역 개발 필요</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도심인접지역으로 정비예정구역을 추가 확대하는 것은 바람직하지 않음.</li> </ul>	미반영

연 번	제출자 (제출부서)	접수의견	심사결과	반영 여부
62	마포구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용적을 인센티브량 상향 조정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 일반상업지역 도심부의 1/2 → 도심부와 동일하게 조정</li> <li>- 준주거지역 도심부의 1/4 → 도심부의 1/2로 조정</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준주거지역 종전과 동일하게 조정</li> </ul>	부분 반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신촌지역중심의 사업활성화를 위해 별도의 도시환경정비사업의 밀도 및 높이계획 수립 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획에 따라 운영</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신촌다주쇼핑센타는 현재 특별계획 구역으로 입안중에 있어 제외 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신촌일대 지구단위계획에 따라 사업추진중임으로 정비예정구역에서 제외함.</li> </ul>	반영
63	강동구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 강동구 천호동 550번지 일대 정비 예정구역 확대 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중심지 육성을 위해 기 지정된 균형발전촉진지구 또는 재정비촉진지구의 인접지역에 대한 정비예정구역 확대 지정을 배제하는 것을 원칙으로 하였으며, 해당토지를 도시환경정비예정구역으로 지정하는 것은 인접한 천호성내재정비촉진지구의 사업추이와 여건변화에 고려하여 향후 판단할 필요가 있음.</li> </ul>	미반영
64	영등포구 도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비예정구역 범위 : 소규모 노후 공장 밀집지 및 대선제분, 영일청과물시장 일대를 추가지정</li> <li>• 용적률 : 경인로변 전면도로가 간선도로일 경우 기준 600%이하/허용800%이하, 이면도로일 경우 기준 300%이하/허용400%이하를 원칙으로 하고, 세부지역별 용적률은 지구단위계획에 따르도록 함.</li> <li>• 최고높이는 95m이하로 하되, 개발 규모에 따라 상향조정될 수 있으므로 세부 높이는 지구단위계획을 따르도록 함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지는 경인로변 이면부에 위치한 준공업지로 향후 '준공업지역 종합관리방안'에 따라 관리방향을 설정하는 것이 적절함.</li> </ul>	미반영
65	동대문구 도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동대문구 용두동 39번지 일대 (173,916㎡) 정비예정구역 지정 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역세권 시프트 공급요건에 적합할 경우 정비예정구역으로 간주할 수 있음.</li> </ul>	미반영

## 2. 재공람의견 및 심사

### 재공람기간

2010. 2. 25 ~ 2010. 3. 11(총 15일간)

### 주요내용

재공람 결과, 총 11건의 공람의견이 접수되었으며, 주요 의견으로는 정비예정구역 지정(3건), 정비수법 조정(2건), 부문별계획(2건), 기타(4건)임.

〈표 1-3〉 재공람의견 접수현황

공 램 내 용	
공 램 기 간	공 램 장 소
2010. 2. 25 ~ 2010. 3. 11	· 서울시 균형발전본부 도심재정비1담당관 · 25개 자치구
의 건 제 출 및 심 사 내 용	
요 지 구 분	제 출 건 수
정비예정구역 지정 관련	3
정비수법 조정 관련	2
부분별 계획 관련	2
기타	4
총 계	11

〈표 1-4〉 재공람의견 및 심사결과

의견서 제출자	의견요지	재공람 심사결과	반영 여부
민원인 외 56명  민원인 외 40명  민원인 외 1명	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획을 통해 중·소 단위 개발이 아닌 대규모 철거재개발이 될 수 있도록 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당지역은 당초 수복형 정비예정구역으로 철거재개발이 불가한 지역이었으나, 동대문 디자인 플라자 주변 지구단위계획수립 대상지역으로 포함되어 정비수법 및 건축규모 등을 지구단위계획에서 정하도록 하였음.</li> <li>다만, 당초 수복형지역으로 대규모 철거재개발이 불합리한 지역으로 중·소단위로 개발토록 공람심사위원회( '09.12.7)에서 결정된 사항임.</li> </ul>	미반영
가칭)공평구역 제11지구 도시환경정비사업 준비위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>공평11지구는 당초 철거재개발구역이었으나 금번 재정비 중인 기본계획에서 소 단위 가능지역으로 변경할 경우 사업성 저하 등으로 지금까지 추진해온 사업이 어려움으로 반대함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수복형(소단위 맞춤형) 정비계획 수립시 검토토록 당초 공람심사위원회( '09.11.24)에서 결정된 사항임.</li> </ul>	미반영
가칭)당산1가 재개발사업 조합설립추진위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>영등포구 당산동 53-1번지 일대(13ha) 정비예정구역 추가 지정 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기본계획에서 정한 검토대상범위에 해당되지 않으므로 추가 지정 불가</li> </ul>	미반영
민원인	<ul style="list-style-type: none"> <li>문래동4가 29-7일대 산업부지 비율 최소화 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>“준공업지역 종합발전계획”에서 검토할 사항임.</li> </ul>	해당 없음
제기청량리도시환경정비사업토지소유자개발위원회 및 조합설립추진준비위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>제기구역 22개 지구를 1개로 통합 요구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>제기구역은 이미 도시환경정비구역으로 지정( '06.9.30)된 곳으로 기본계획에서 검토할 사항 아님.</li> </ul>	해당 없음
민간업체	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시환경정비 예정구역 추가 지정 요구               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 동대문구 청량리동 235-2번지 일대</li> <li>- 동대문구 답십리4동 952번지 일대</li> <li>- 성동구 성수1가2동 656번지 일대</li> <li>- 중구 황학동 450 번지 일대</li> <li>- 동대문구 제기동 650번지 일대</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추가지정 요구에 대하여는 기본계획 검토대상범위에 해당되지 않으며 당초 공람심사위원회에서 미반영 결정( '09.11.24)된 사항임.</li> </ul>	미반영
민간업체	<ul style="list-style-type: none"> <li>완료지구 재건축시 인센티브 차등 부여</li> <li>완료지구 및 미시행지구 통합시 인센티브 차등 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>재개발사업의 목적은 건축물 및 기반시설이 열악하여 환경개선을 위해 사업촉진 차원에서 인센티브를 부여하고 있으나,</li> <li>완료지구는 토지 및 기반시설정비가 완료되어 재개발 목적이 이루어진 곳으로 재건축시 인센티브를 부여하는 것은 바람직하지 않음.</li> </ul>	미반영
민간업체	<ul style="list-style-type: none"> <li>금융시설 도입시 인센티브 부여 확대               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기준600 + 공공기여에 따라 200 + 공공시설확충, 공개공지 추가제공, 금융산업도입시 100~150%</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심부 일반상업지역의 용적률 체계는 기준600%에서 공공기여에 따라 200% 범위내에서 인센티브를 부여하고, 공공시설 기부채납과 공개공지 추가 제공에 따라 최대 1,000%까지 부여하고 있음.</li> <li>따라서 기본계획에서는 공공기여 내용에 따른 용적률 인센티브만 결정할 수 있으며 요구하신 금융산업도입시 용적률 인센티브 부여는 관계 법령 개정을 통해서만 가능함.</li> </ul>	미반영

의견서 제출자	의 건 요 지	재공람 심사결과	반영 여부
은평구 도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>금번 추가 지정된 연신내역 주변 도시환경정비 예정구역범위 확대 요구               <ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획에서 특별계획구역으로 지정된 일부 지역 누락됨.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>확대요구지역은 일반주거지역으로 기본계획상 검토대상범위에 해당되지 않음.</li> </ul>	미반영
중구 도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>금융특정개발진흥지구내 권장업종으로 지정고시된 용도를 주용도(연면적의 50% 이상)로 도입시 공공시설부지 제공 및 공개공지의 무면적 초과제공에 따른 인센티브는 최대 1,200%를 넘지않도록 요구</li> <li>완료지구와 미시행지구 통합개발시 내구연한 경과 및 안전진단 조건이 충족하지 못하더라도 소규모 사업부지 등 미시행지구 촉진을 위해 지구통합시 도시계획위원회의 사전자문을 통해 타당성이 인정될 경우 예외로 함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>중구요청사항을 반영토록 함.</li> </ul>	반영
도시경관 담당관	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시경관을 배려한 개발유도 측면에서 보완 검토               <ul style="list-style-type: none"> <li>사업계획 수립시 경관부문 계획 강화를 위하여 서울특별시 역사문화 경관계획, 자연녹지 경관계획, 수변경관계획과 해당 경관형성기준을(2010.3 수립예정) 검토하여 반영하기 바람.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>경관계획에 대하여 기 반영하였으며, 추가 적인 사항 반영 예정</li> </ul>	반영



## 제2장 시의회 의견청취

### 1. 서울특별시 의회 의견청취(2009. 12. 28)

#### • 구도심 및 역세권 지역의 정비예정구역 확대 관련

- 역세권 장기전세주택 사업 가능 대상지 전체를 일괄하여 기본계획에 반영할 수 있도록 규정한 계획안은 대상 범위를 포괄적이고 광범위하게 포함시켰다는 점에서 금번 기본계획 재정비의 취지와 부합하지 않아 재검토의 여지가 있음.

#### • 정비수법 조정 관련

- 소단위 맞춤형 정비수법의 취지와 내용은 바람직하다고 판단되나 제도기반 미흡 등 실효성에 의문이 제기되고 있음. 과거 수복형재개발사업이 실패한 배경을 면밀하게 고찰하고 제도기반을 갖추어 대상지를 확대함은 물론 지속가능하게 적용될 수 있는 방안 강구가 있어야 할 것임. 또한 내자동 일대 정비예정구역의 사례와 같은 민원유발지역에 대해서는 지구단위계획에 따라 철거방식 적용지역과 소단위 맞춤형 정비방식을 유연성 있게 적용할 수 있도록 하여 혼란을 최소화할 필요가 있겠음.

#### • 부문별 계획 재정비 관련

- 도시환경정비사업의 유형을 두 가지로 구분하고 각 유형별로 용적률 인센티브를 공공 기여도에 따라 차등 적용하는 취지는 바람직하나, 공공시설 확보 목적 여부에 대한 판단기준 및 세부지침이 미비하여 실제 적용상 어려움이 있을 것으로 예상되므로 이를 보완할 필요가 있음.

#### • 신규 확대지역 부문별계획 관련

- 새로 추가된 부도심 등 중심지의 부문별 계획의 경우 기존 지구단위계획을 적용토록 한 것은 도시관리계획의 정합성을 고려한 것이라 판단되나, 기존에 수립된 지구단위계획의 시일이 상당히 경과된 경우, 현재의 여건을 반영하지 못할 수도 있으므로 계획 내용의 적합성에 대한 면밀한 검토가 선행되어야 함.

#### • 준공업지역 시범지구 및 한강공공성 선언지구 정비예정구역 포함 여부 관련

- 준공업지역 시범지구 정비예정구역 반영 여부 등 다수의 합리적인 문제제기에 대해서는 주관부서에서 채택하기로 하였으나, 한강공공성 선언지구인 여의도지구와 합정지구에 대한 적용문제에 있어서는 다소간의 논란이 있는 바 이에 대한 시 정책방향을 확정할 필요가 있음.



## 제3장 도시계획위원회 심의 결과

- 도시계획위원회 심의(2010. 1. 20)
- 도시계획 소위원회 심의(1차: 2010. 1. 28, 2차: 2010. 2. 2)
- 도시계획위원회 심의(2010. 2. 17)

〈표 3-1〉 도시계획위원회 심의의견 및 조치결과

검토의견	조치결과
1) 도시환경정비사업의 정책목표와 지향점 등 큰 틀 제시 필요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 금번 기본계획에서 제시한 다음 네 가지 정책방향 외에,               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비예정구역의 점진적 확대 및 검토요건 마련</li> <li>- 미시행지구 사업완료 및 촉진방안 마련</li> <li>- 소단위(수복형) 정비수법의 제도화 추진</li> <li>- 도시환경정비사업의 공공성 및 공익성 강화</li> </ul> </li> <li>• 이를 포괄하는 두 가지 정책목표를 추가하였음.               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 역사문화적 특성 보존과 활력 제고를 위한 도심재생 추진</li> <li>② 지역중심의 전략적 육성을 통한 공간구조 다핵화에 기여</li> </ul> </li> </ul>
2) 2005년 기본계획의 성과에 대한 평가 필요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2005년 기본계획은 미시행지구 활성화에 기여했으나, 도심부 역사문화적 특성 보존과 공공성있는 재개발 추진, 수복형 정비수법 적용 등은 미약한 것으로 평가하고, 이를 금번 기본계획에 반영하였음.</li> </ul>
3) 도정사업을 통해 건립된 건물의 용도, 공공기여 등 진단 필요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1970년대 이후 도시환경정비사업을 통해 완료된 총 235개 건축물의 현황과 배치 등을 전수 조사하여 구역별 유도지침 작성시 활용하였음.</li> </ul>
4) 주상복합 등 도심주거에 대한 관리원칙 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2003년 이후 도심부에 공급되었거나 공급 예정인 주택 물량은 2만 3천여 세대(주상복합 2,600세대, 오피스텔 8,000세대), 재촉지구 12,500세대)에 이르며, 2001년 이후 도심부에서 사업시행 인가된 건물 연면적(142만㎡)의 48%가 주거용도임(업무용도 41%).</li> <li>• 이에 따라 주상복합건물이 도심부에 과도하게 입지하는 것을 제어하기 위해 주거복합 비율에 따른 용적률 인센티브를 100%→50%로 축소 조정하였음.</li> </ul>
5) 중심지체계 등 서울의 변화된 공간구조 반영 및 전략적인 육성이 필요한 중심지에도 도정사업 적용 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 금번 기본계획에서는 도심, 부도심외의 중심지로 도정사업 적용을 확대하기 위해 서울 도시기본계획의 중심지체계를 토대로 서울시 전체 역세권(250여 개 지구단위계획구역)의 중심성을 검토하였고, 이 중 전략적 정비·육성이 필요한 지역중심급 중심지까지 도시환경정비사업의 적용범위를 확대하였음(사업 물량, 선택적 집중, 점진적 확대 고려).</li> </ul>
6) 서울시 상업·업무공간의 수요 조사 및 공간적 배분 원칙 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 장래 서울의 상업·업무공간 수요와 중심지 육성방향은 도시기본계획 등 상위계획에서 다루는 제시사항으로 도시환경정비기본계획에서 다루기 어려운 사항임.</li> </ul>

검토의견	조치결과
7)정비예정구역이 배제되는 경계 설정 필요(태화관길 북측지역, 퇴계로 남측지역)	<ul style="list-style-type: none"> <li>중요 주변 및 태화관길 북측 지역은 옛 도시조직과 길 등이 남아 있는 지역으로, 유네스코 세계문화유산 등재를 검토하고 있으며, 개별 건축과 지구단위계획 등으로 관리 가능함.</li> <li>퇴계로 남측지역도 남산 조망 및 경관관리 등을 위해 지구단위계획으로 관리가 가능하여 정비예정구역에서 추가로 배제함.</li> </ul>
8)정비예정구역의 확대/축소에 대한 양적인 근거 제시	<ul style="list-style-type: none"> <li>2009년 현재 232개소, 109ha의 미시행지구 물량(전체의 45%)이 상존해 있고, 연간 5개소, 2.5ha의 사업이 인가되고 있는 상황임을 감안하여 신규로 확대되는 정비예정구역의 물량(13개소, 39ha)은 보수적으로 선정하였음.</li> </ul>
9)한강 공공성 선언지역과 준공업지역 시범사업지구 반영 방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>「한강 공공성선언지역」(여의도,합정, 75ha) 및 「준공업지역 종합관리방안(2009)」에서 정한 시범사업지구(4개소, 96ha)를 정비예정구역으로 간주 혹은 지정하는 것은 기본계획 요건상 부적절하며 시기상조임.</li> <li>다만, 위 지역은 시 정책사항이므로 상정된 기본계획(안)과 같이 향후 세부 계획 수립시 도시계획결정 절차를 거쳐 정비구역 지정과 기본계획 변경을 동시에 가능하도록 함.</li> </ul>
10)철거형 수법으로 전환된 지역 재검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>금번 기본계획에서는 수복→철거로의 정비수법 전환을 불허하였고, 철거/수복 양자가 가능한 지역은 현실을 반영하여 한 가지 수법으로 단일화하였음.</li> <li>수복에서 철거형으로 정비수법을 전환한 지역은 이미 철거재개발로 사업이 추진되고 있는 지역 현황을 반영한 것이며, 주변의 개발여건이 변화하여 철거로 전환한 지역은 서울역 주변과 수표동 일대로 한정하였음.</li> </ul>
11)지구 경계와 기반시설을 무시하는 대규모 지구합병 대응 필요	<ul style="list-style-type: none"> <li>대규모 지구 합병에 대응하기 위해 다음과 같은 사업계획 변경에 대한 불허 원칙을 추가함.               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 지구통합을 통한 현저한 규모의 확대 및 부정형 획지 구획</li> <li>② 공익성을 저해하는 도로, 공원 등 기정 기반시설의 폐지, 위치 변경</li> <li>③ 정비기반시설 부담 비율 및 인센티브 확보를 위한 불필요한 기반시설 설치 등</li> </ol> </li> </ul>
12)건물 최상층에 공공에게 개방된 전망대, 로비 등 조성시 인센티브 부여	<ul style="list-style-type: none"> <li>건물물 최상층에 공공에게 개방된 전망대, 로비 등 휴게공간을 설치할 경우, 전시 및 컨벤션시설과 유사한 비율의 용적을 인센티브 적용 (2.0×공공에게 개방된 공간면적/대지면적×100%)</li> </ul>
13)정비구역 신규 지정·확대 지양 원칙 필요	<ul style="list-style-type: none"> <li>금번 기본계획에서는 사대문안 도심부에 장기 미시행지구 134개소가 남아 있는 상황을 감안하여, 도심부 및 주변으로의 신규 정비(예정)구역 확대를 최소화하였음.</li> </ul>
14)장기 미시행지구 대책 필요(수복형 전환, 일몰제 도입, 구역해제 전략 등)	<ul style="list-style-type: none"> <li>금번 기본계획에서는 미시행지구의 대책으로 ① 존치지구(34개소) 미시행물량에서 제외, ② 불합리한 사업계획 조정, ③ 정비기금 확충을 통한 공공지원 강화 등을 제시하였음.</li> <li>장기 미시행지구에 대한 대책으로 지역 여건과 사업 가능성 등을 면밀하게 검토하여 수복형으로 전환하였으며, 구역지정 일몰제 도입, 구역해제 절차 등에 대해서는 관련법 개정이 필요한 사항으로 추후 개정토록 건의하겠으며, 본 기본계획에서는 일몰제 도입의 필요성 및 개선방향을 제시하도록 하겠음</li> </ul>
15)도심부에서는 재개발시 높이 인센티브 대신 건폐율 완화 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심부 및 도시환경정비사업의 높이 관리는 상위계획인 '청계천 복원에 따른 도심부 발전계획(2004)'에 의거하여 설정된 것이며,</li> <li>금번 기본계획에서는 도심부 도시환경정비사업에 일률적으로 적용하던 20m 높이 추가를 차등 적용하여, 공공기여 정도가 적은 재개발은 10m만 추가하는 등 높이 인센티브를 축소하거나 엄격하게 적용하였음.</li> </ul>

검토의견	조치결과
16) 공공시설 부지 제공 시 높이와 용적률 인센티브 둘 다 부여하는 방안 재검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공시설 및 공개공지 추가 확보시 높이와 용적률 인센티브 동시에 부여하는 것은 관련법(국토법과 건축법)과 서울시 조례, 상위계획 등에서 정한 사항으로 기본계획에서는 상한만 정한 것임.</li> </ul>
17) 옛길, 물길 복원 외에 문화재가 아닌 한옥, 역사적 공간·장소 보존시 인센티브 부여	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심부의 역사성 유지·보전을 위해 문화재가 아닌 한옥, 역사적 공간·장소 보존에 대해서도 인센티브를 확대하는 것이 바람직하나, 도정사업에서 작동하기 위해서는 인센티브 대상지역을 명확히 하는 것이 필요하며, 용적률 외에 다양한 인센티브를 위한 법제도 개선이 선행되어야 함.</li> </ul>
18) 수복형과 소단위 정비 개념 정립 및 지역특성에 맞는 다양한 수복 유형과 기법 제시 필요	<ul style="list-style-type: none"> <li>‘수복형 정비’란 철거형 정비와 배치되는 개념으로, 기존의 도시조직과 기능을 가급적 유지·보전·복원하는 다양한 수법을 총칭하는 용어로 사용되어 왔음.</li> <li>금번 기본계획에서는 도심부의 지역특성과 물리적 여건을 존중하면서 소규모, 점진적으로 지역을 개선해가는 ‘소단위 맞춤형 정비사업’을 수복형 정비의 한 유형으로 제시하였음.</li> </ul>
19) 도심부내 옛 도시조직과 소필지 유지보존	<ul style="list-style-type: none"> <li>공평구역의 경우 승동교회(문화재)로 인해 철거재개발이 불가능한 상황임으로, 수복형으로의 정비수법 전환 및 시범사업 적용이 필요한 지역임.</li> <li>금번 기본계획에서는 수복형 정비 시범대상지역으로 옛 도시조직과 역사문화유산을 보유한 공평구역 외에, 도심산업 특화지역도 선정하였음.               <ol style="list-style-type: none"> <li>역사문화자원 주변 및 도심 특성 보유지역(공평구역 등)</li> <li>도심산업 특화지역(종로 귀금속상가, 충무로 인쇄골목 등)</li> </ol> </li> </ul>
20) 저층부 상업용도 도입을 통한 가로활성화 유도	<ul style="list-style-type: none"> <li>금번 기본계획에서는 피맛길·물길 등 옛 도시조직이 남아 있는 지역에 대해서는 선형 및 역사적 분위기를 고려하여 유지·보존토록 하는 원칙을 제시하였음.</li> </ul>





서울특별시

시장	오세훈
부시장	이덕수 (전)최창식
균형발전본부장	김영걸 (전)이덕수
도심활성화기획관	김병하
도심재정비1담당관	정유승 (전)이건기
도심재개발팀장	하용준 (전)최종인 (전)정상기
담당	김지호 김용배 안근 조성국 서영삼

연구진

서울시정개발연구원

원장	정문건
총괄책임	양재섭 김상일
부문책임	이성창
연구원	이태영 반영권 정미연
교통계획	손기민
공원녹지계획	김원주

외부참여진

소단위 정비수법	김경배	길경훈	김세훈(인하대학교)
	박상섭	이민우	이정택 이동은 황윤상(디에이그룹)
구역별 개발유도지침	민경호	박상섭	노홍석 김형우 정우석 이동은(디에이그룹)
CG	고형준	김영균(어반네오)	