

세운 재정비촉진계획 변경(안)

2013. 6. 25



도시계획국
(역사도심관리과)



Contents

1. 세운지구 형성과 변화	02
2. 기존 정비계획 진단	09
3. 촉진계획 변경(안)	18
4. 세운상가군 활성화 방안	31
5. 향후 추진계획	36



1. 세운지구 형성과 변화



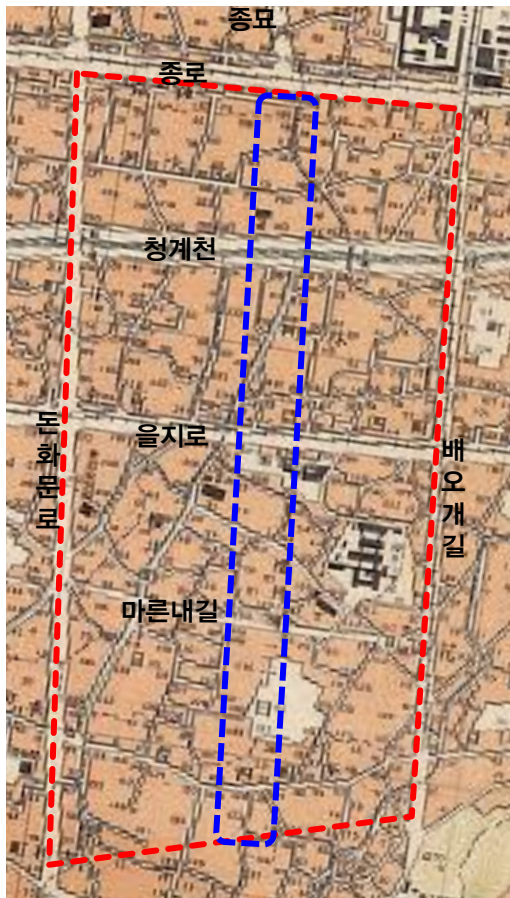
세운상가군의 형성배경

1. 세운지구 형성과 변화

한국전쟁이후 소개공지내 판자촌 난립

1930년대

현재 가로망 형성



경성시가도(1927)

1945년대

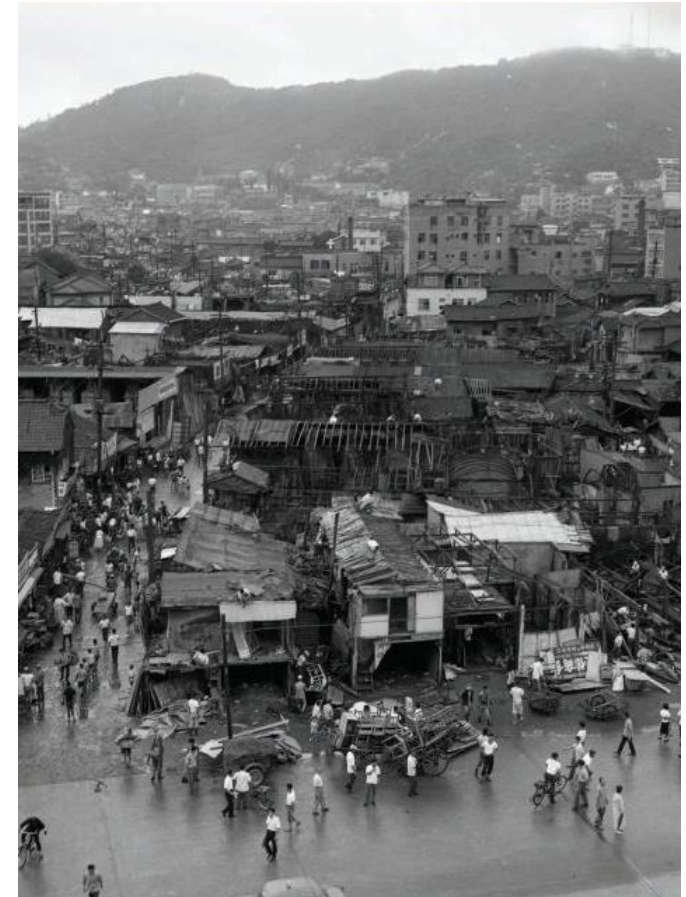
소개공지 조성



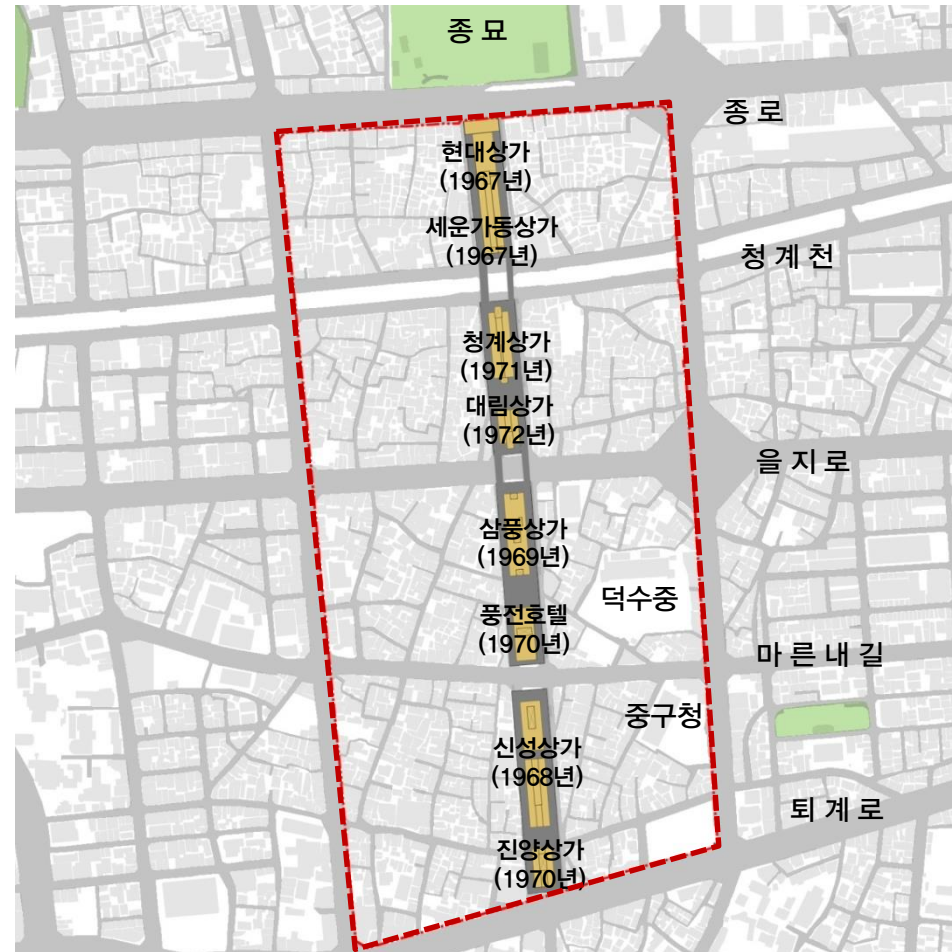
서울특별시가지도(1958)

1950년대(한국전쟁이후)

무허가 판자촌 난립



서울시의 명물 “세운상가” 건립 (1967~72년)



데크 연결(종로~마른내길)



직주근접의 고급주거 및 활력 있는 중심상권 형성 (1970년대 중반)

전기 · 전자 등 도심산업의 메카로 성장

世運商街 나棟 最新文化 아파트分讓公告 (殘餘數棟)

※分讓棟數 關係로 先着順으로 決定함

室內全體스팀 暖房, 溫水, 冷水常時供給
水洗式 化粧室과 最新沐槽와 샤와 設備
主婦室(안방) 온 스팀式 溫突裝置
어린이놀이터 設置 4層 (屋上)

주부의 피로를 덜도록
설계된 부엌

高性能 에페바 2臺 (스위스製)
構內또는 一般電話線配線
自家發電施設完備
低廉한 價格으로 自己집 (文化住宅)
을 마련하며!

(問議處) 世運商街나棟 4層

TEL 2891
3386



세운상가군 주변지역 쇠퇴

1.세운지구 형성과 변화

세운상가군 주변지역의 정비계획 수립 (1979 동측, 1987 서측 지정)

강남개발로 고급주거지 명성 쇠퇴



용산, 명동 등 상권이동에 따른 상권쇠퇴

龍山에 대규모 家電品시장

가락洞에 읍길 청과물市場 자리



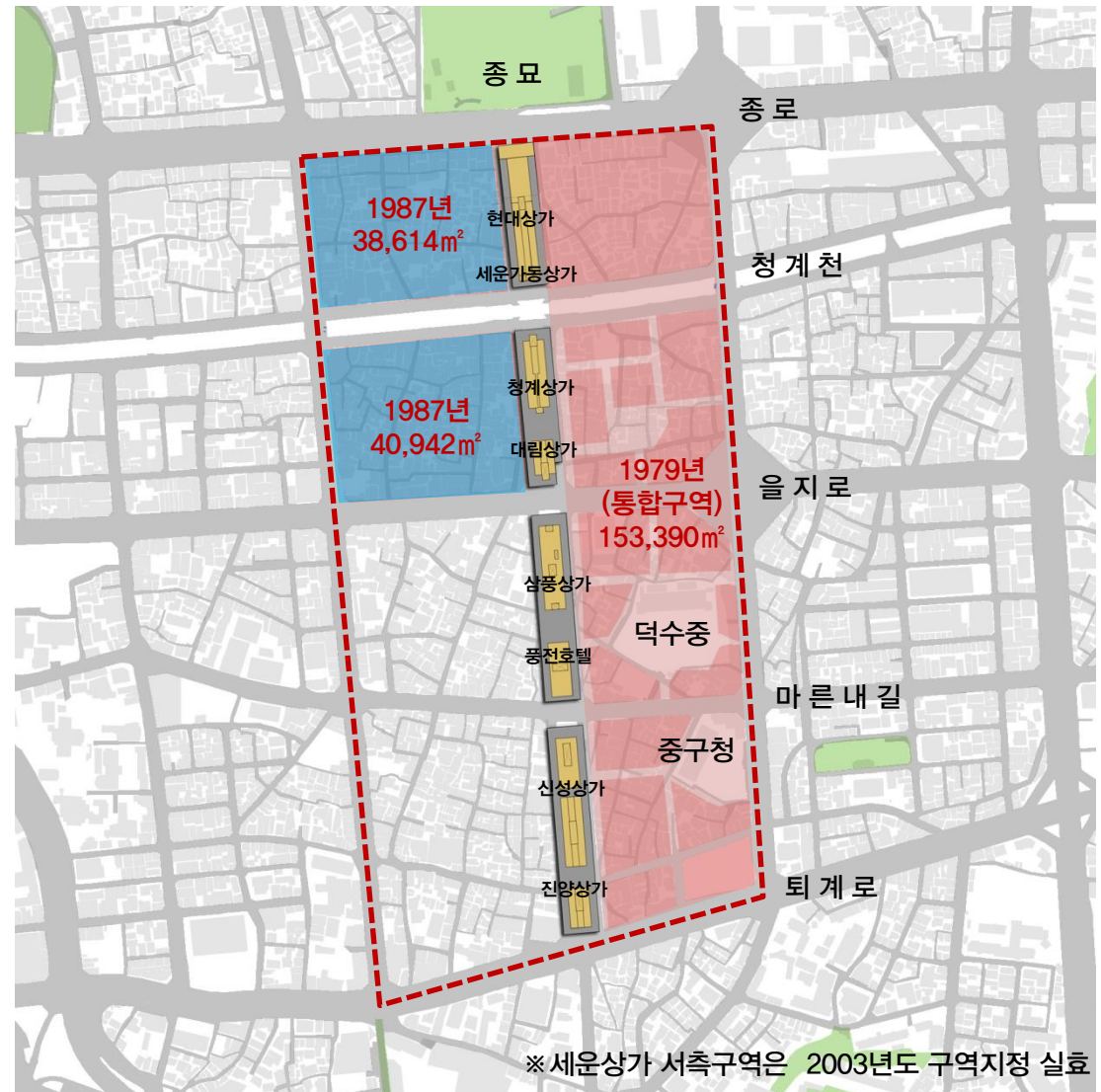
세운상가 業所 등 흡수

信用金庫예금

도시가스냄새질게

着臭剂철가 5배로
거름제備 안전전립

국립의료원 25周 기념식

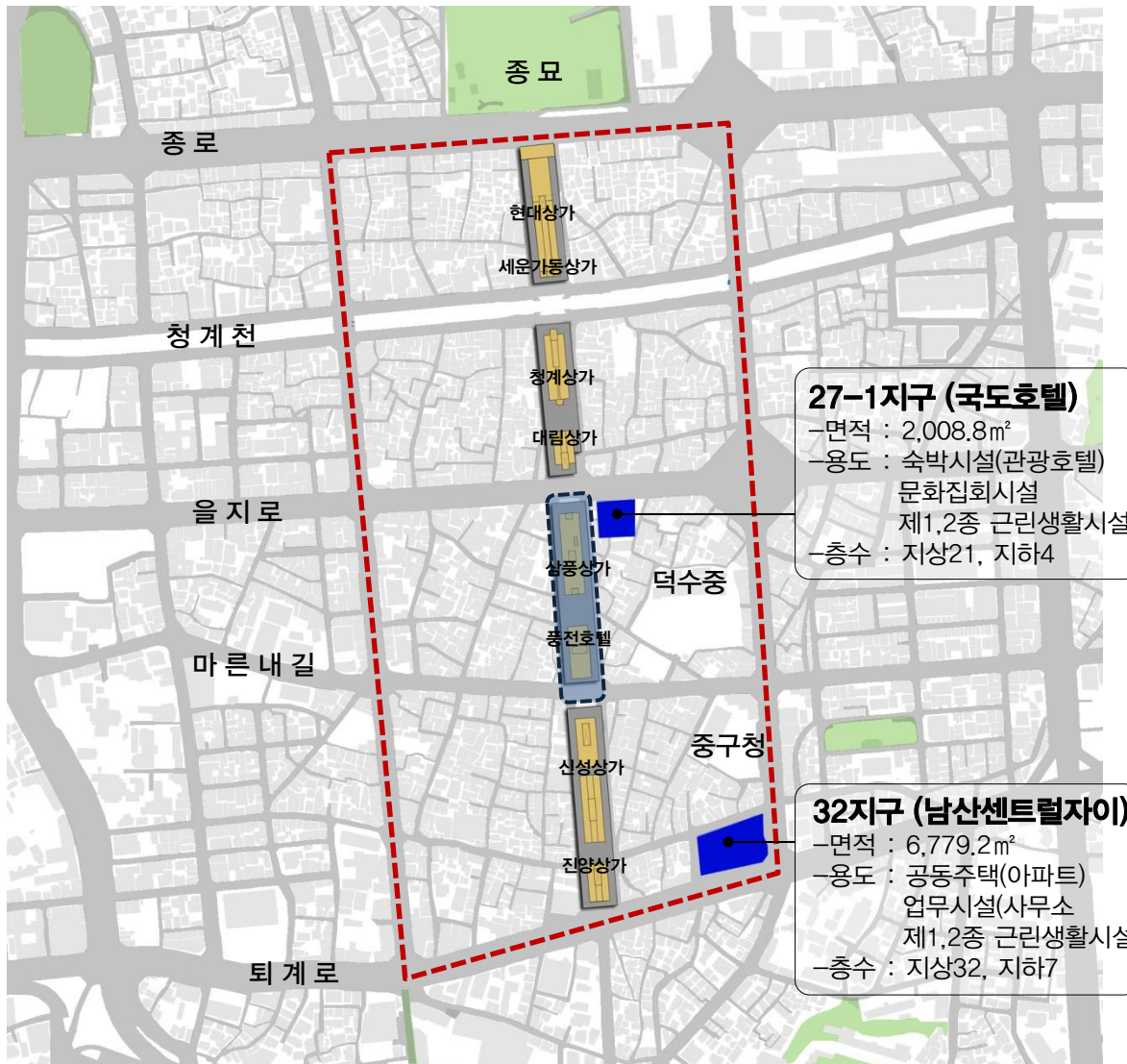


※세운상가 서측구역은 2003년도 구역지정 실효

세운지구 정비현황

1. 세운지구 형성과 변화

30여년동안 세운지구는 정비되지 않음 : 2곳만 시행

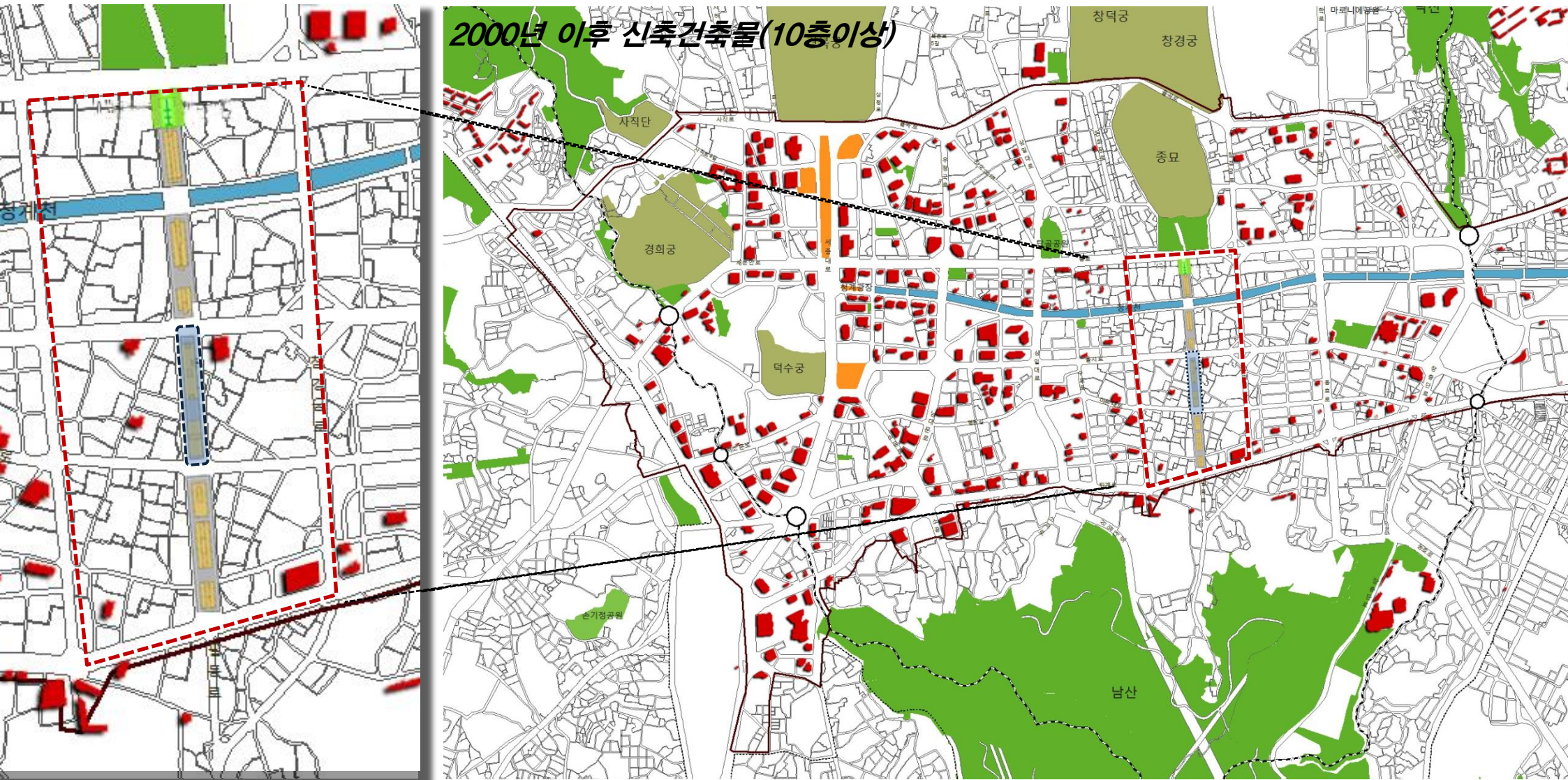


※ 삼풍, 풍전상가 리모델링(2006년)

세운지구와 도심부 변화 (과정)

1.세운지구 형성과 변화

광화문과 동대문 주변지역에 개발 집중(1980~2013 현재)



2. 기존 정비계획 진단

(2009년 재정비촉진계획)



도심속 노후건축물(세운상가군) 철거후 녹지축 조성

녹지축 구상 논의과정



도심속 흉물 동서간 도심발전축 단절



주변지역의 물리적 환경열악

화재 등 대규모 재난에 취약



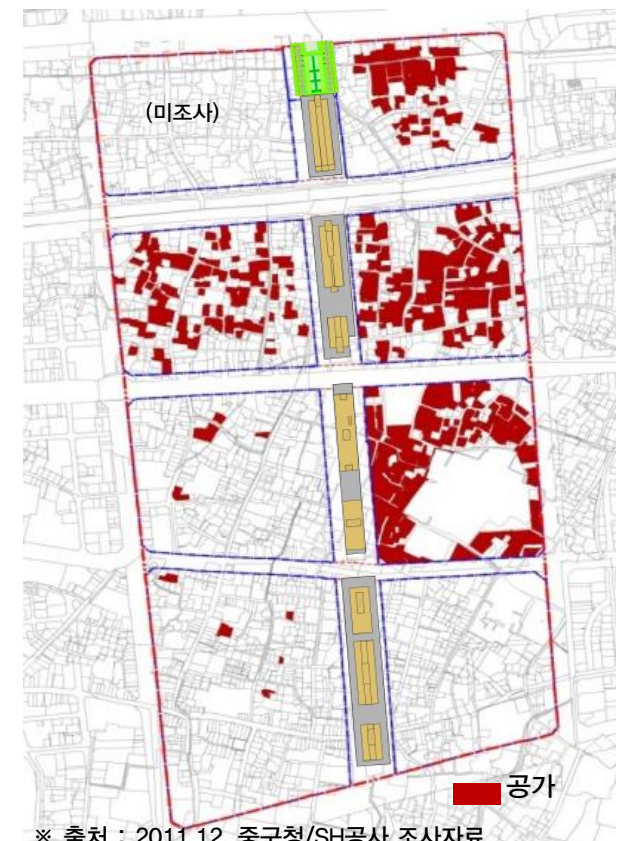
노후도 72% (도심평균 60%)
목조 건축물 54% (도심평균 43%)

개별 건축물 정비 불가



맹지 36%
(차량접근 불가, 도심평균 19%)

도심산업 이전으로 슬럼화 가속



※ 출처 : 2011.12. 중구청/SH공사 조사자료

영세업체 이주 및 폐업증가
(3, 4, 5, 6-3 구역 집중)

뉴타운 등 대규모 개발에 대한 사회적 분위기 고조

청계천 복원에 따른 도심부 공간구조 개편

- 청계천변 기존 노후불량지구 정비 가속화



대규모 개발 기조

- 부동산 가치 상승에 대한 민간 기대 고조



※ 최근 다수의 주민요구에 의해 재정비촉진지구 및 정비구역 해제 발생

도심재창조 - 도심 속의 신도심 조성



남북 녹지축조성
(폭 90m, 연장 860m)



대규모 철거재개발

기반시설 분담계획

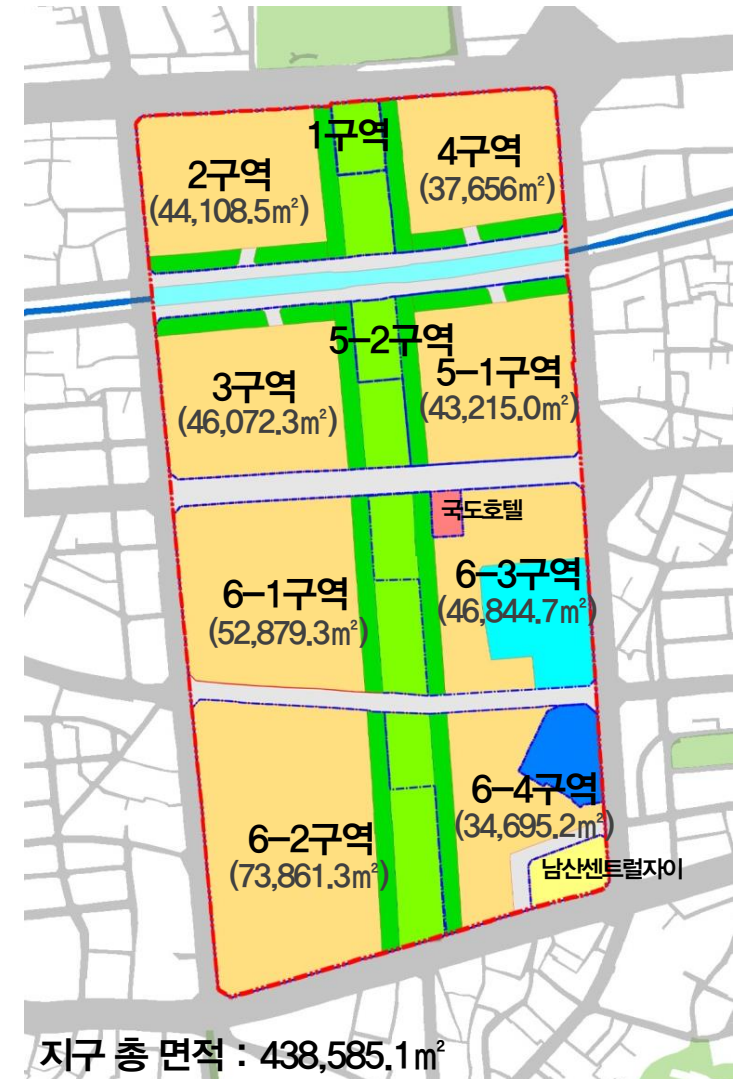
용적률 계획

높이 계획

구역별 13~15%

기준 600%, 허용 800%, 상한 850%

기준 90m, 최고높이 122~125m



세운상가군과 주변구역의 통합 개발로 인한 갈등 발생

녹지축 조성시 주민부담 가중 (공공 vs 주민)

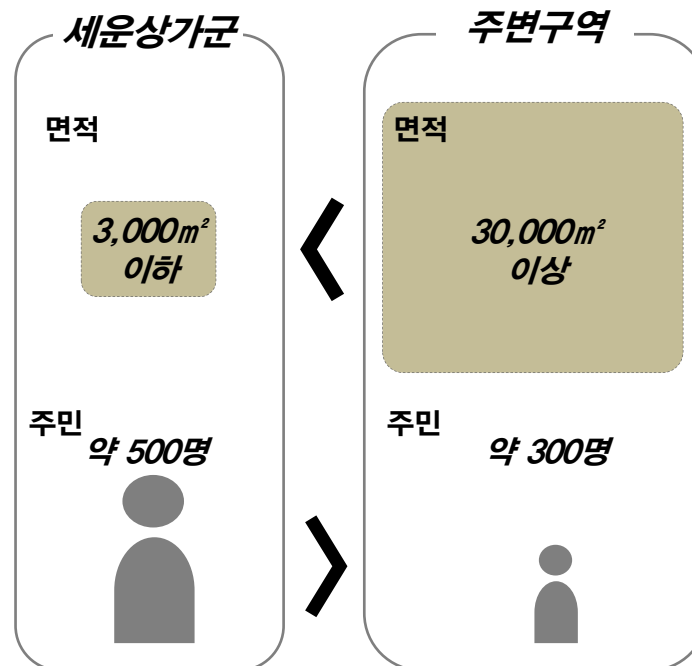
- 전체 공원 조성비용 약 1조 4천억원

세운상가군과 주변구역간 갈등 발생 (주민 vs 주민)

- 상가군과 주변구역의 사업여건 차이
- 사업 추진시 의견 조율의 어려움

세운상가군 철거반대 (보전 vs 철거)

- 건축문화적 가치(국내 최초의 주거복합)
- 구조적으로 지속 활용 가능(B~C등급)



※ 상가군과 주변구역 평균 비교



대규모 전면철거 재개발에 대한 우려

산업생태계의 교란

부품,제조, 판매 등 영세소상공인
네트워크 약화



옛 도시조직의 훼손

보존 가치가 있는 역사적 도시조직 붕괴



생활터전 붕괴로 사회적 갈등

일터,삶터 이주 문제



문화재(종묘)에 의한 높이제한 및 부동산 경기침체

문화재 심의에 따른 높이제한

- 4구역 : 122m → 62m
- 세운지구 전체 문화재 심의 대상 포함
 - 국가지정문화재(사적) 주변 현상변경허용기준 고시 (2010.12)



건설경기 위축 및 분양 리스크 증대

- 경제(금융)위기에 따른 국내 부동산경기의 장기침체



※ 최근 다수의 주민요구에 의해 재정비촉진지구 및 정비구역 해제 발생

2009년 계획의 전환 필요성

2. 기존 정비계획 진단

도심산업생태계 유지 + 역사문화도심(한양도성) 가치존중 + 과도한 주민부담 경감

도심경제활성화를 위한
도심산업의 기반 유지/강화

도심산업생태계의 집적지로 약화되고 있는 경쟁력
강화를 위해 도심산업의 발전적 재편 및 신성장동력 발굴



역사문화자산의 활용/보존을 통한
도시재생 실현

도심내 산재한 유형별, 시대별 다양한 역사문화 자산을
보전/활용



대규모 기반시설 부담을 위한
과도한 철거 정비사업 지양

녹지축 조성을 위한 대규모 철거형 정비방식 및
과도한 구역별 기반시설부담의 재조정 필요



3. 촉진계획 변경(안)



T/F팀 구성 및 전문가 논의

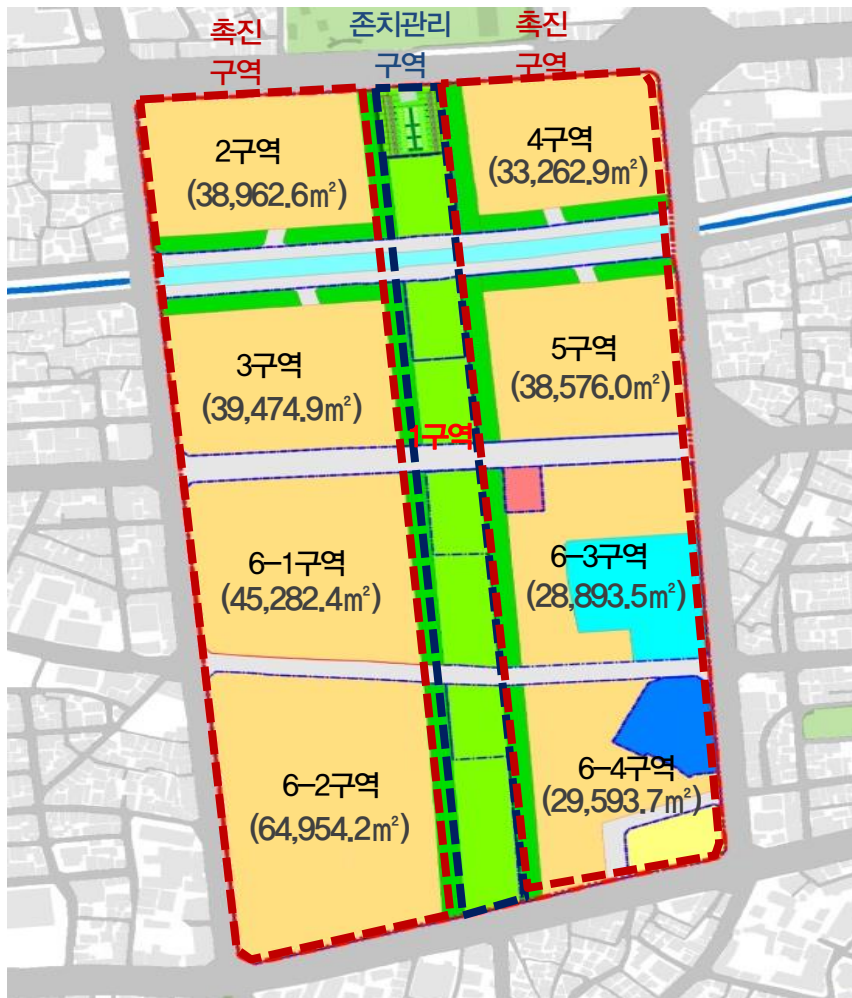
- **T/F팀 운영** : 총14회 개최 ('12.1 ~ '13.5)
 - T/F팀 : 전문가, 자치구, SH공사, 서울시
- **외부 전문가 자문**
 - 전문가 자문회의 4회 ('12.7 ~ '12.12), 도시계획 정책 자문단 회의 총 2회

지역주민 · 시민과 공감대 형성을 위한 논의

- **대시민 심포지엄('12.11.26)**
 - 장소 : 서울역사박물관 (참석인원 약 300명)
 - “세운상가군 재조명을 통한 세운지구 재정비 방향에 관한 심포지엄”
 - 세운상가 대체녹지축 조성방안, 역사도심 내 세운상가군의 재조명
- **구역별 주민면담 ('13.1 ~ '13.5 총 15회)**

주변 촉진구역에서 분리

세운상가군은 존치관리구역 지정



주변 촉진구역은 기존 도시조직을
고려한 **점진적 개발**

세운상가군은 **거버넌스**를 통한
구체적 활성화 방안 마련

활력있는 창조문화산업 중심으로 재활성화

정비방향



- 도심산업 고도화 및 신성장 산업 육성
- 도심중심업무 연관기능 육성
- 다양한 도심형주거 공급



- 옛 도시조직 보전
- 도심경관관리
- 입체적 녹색문화 인프라 구축



- 유연하고 점진적인 정비
- 활력있는 가로 조성
- 주민/소상공인 재정착률 제고

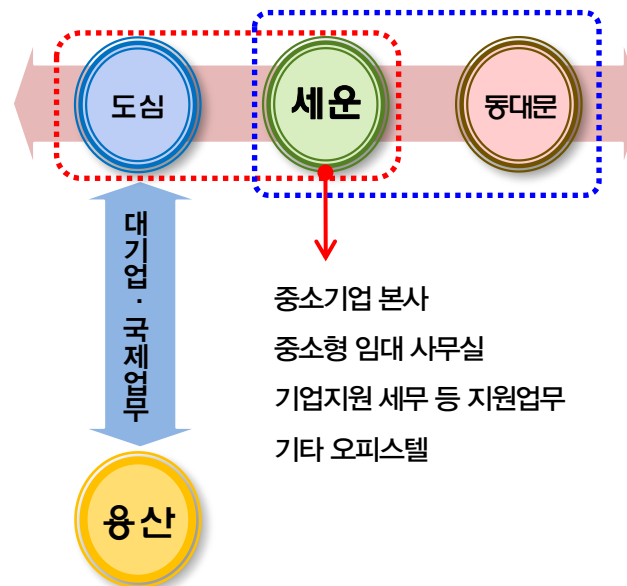
도심산업 고도화 및 신성장 산업육성

도심산업 활성화를 위한
인프라 시설의 전략적 확보
(산업앵커시설 확충)



도심중심업무 연관기능 육성

도심권 대기업/글로벌 기업과
연계된 중소기업 기능 유치
(중견기업의 전략적 유치 유도)



다양한 도심형 주거공급

도심산업 주거 수요를 고려한
도심형 주거 확충
(도심형 소형주거 정책적 유도)



옛 도시조직 보전

옛 도로구조 및 물길을 고려한
정비사업단위



도심경관관리

종묘 및 남산을 고려한 높이 관리



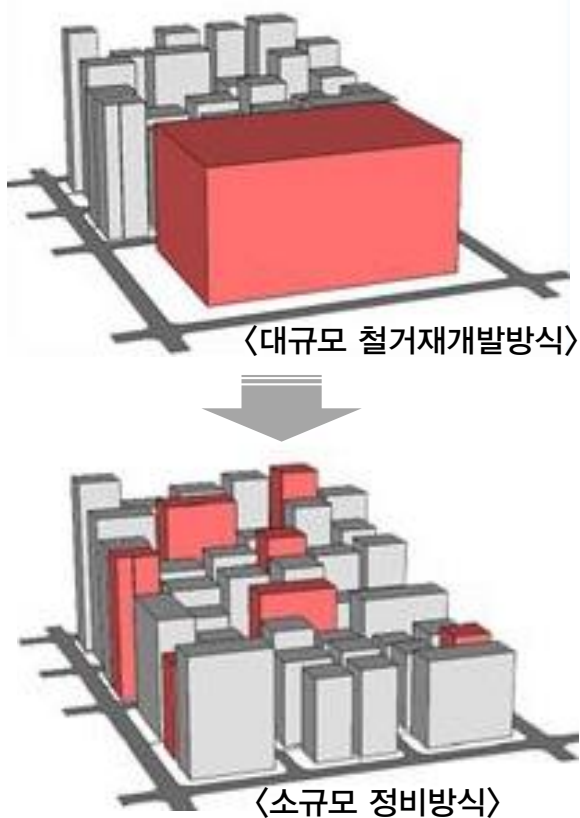
입체적 녹색문화 인프라 구축

건축물을 활용한 입체적 녹색환경 조성



유연하고 점진적인 정비

정비규모 및 방식의 다양화
(주민주도의 자력 정비)



활력있는 가로조성

가로활성화 용도 도입 유도
(건폐율 완화 및 연도형 상가 조성)



주민/소상공인 재정착을 제고

대규모 철거/이전 지양
이주상가 등 추가 세입자 대책 수립

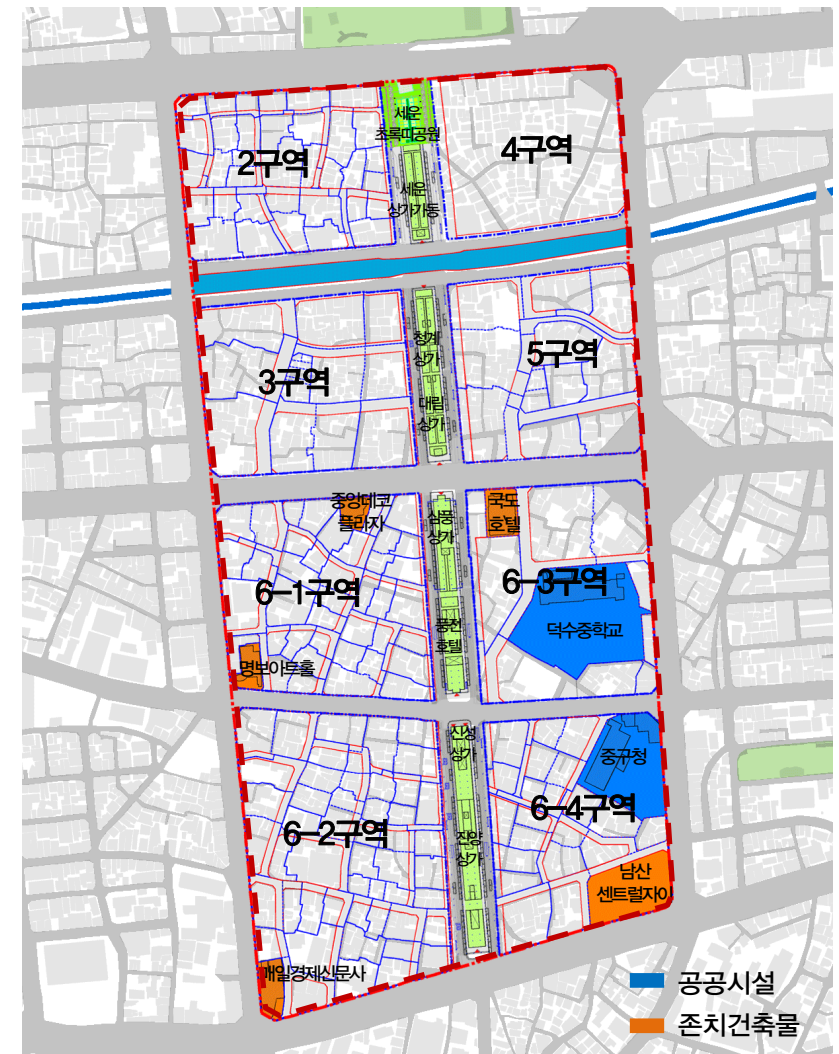


기준

- 소규모(약 1,000m² ~ 3,000m²)
 - － 도심산업(조명, 전기, 인쇄등) 유지 및 활성화 구역
(2, 6-1, 6-2, 6-4 구역)
- 중규모(약 3,000m² ~ 6,000m²)
 - － 폐업 등 산업기능 쇠퇴로 도심산업생태계의 재편 및 육성을 위해 정비가 필요한 구역
(3, 5, 6-3구역)
- 사업진행중인 4구역은 기존 사업규모 유지

예외

기존 도시조직을 보전하는 범위 내에서
유연한 구역 분할 및 통합 허용



산업생태계 활성화를 위한 인프라 확충 및 도심형 주거 공급유도

산업생태계 발전적 재편 유도

재활성화를 위한 인프라시설 확충
(산업앵커시설 등)



기존산업 선별적 고도화

- 경쟁력 유지 업종(인쇄, 조명, 귀금속 등)



신성장동력 산업육성 (관광/창조문화)

- 도심부 다양한 제반 여건과 조화되는 업종
(영상, 미디어콘텐츠, 출판문화)



전통기술산업 유산화 (보는 공장)

- 숙련장인 종사업종

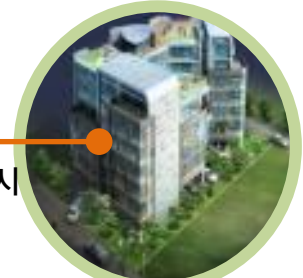
도심형 주거 공급 유도

도심부 주거수요 및 공급 증진을 위한
인센티브 활용 및 주거비율 완화



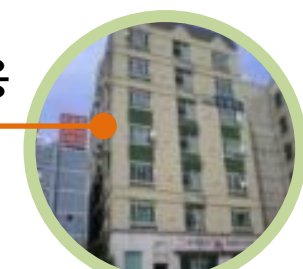
도심수요에 부합하는 공급유형 이원화

- 중대형 : 시장자율, 소형 : 정책적 유도



도심형 주거 인센티브 제공

- 도심형 소형주택(60㎡ 이하) 30% 초과 건립시



주거+오피스텔 60%까지 허용

- 주거 : 비주거 5:5 기준
- 최대 60% 내에서 유연하게 운영

구역별 실현가능한 용적률과 연동한 기반시설계획

● 종류

세운지구 활성화를 위한 산업 활성화 시설 + 교통 및 보행관련 시설 확보

도심 산업
활성화 기반시설

도로, 공공주차장 등
교통관련 기반시설

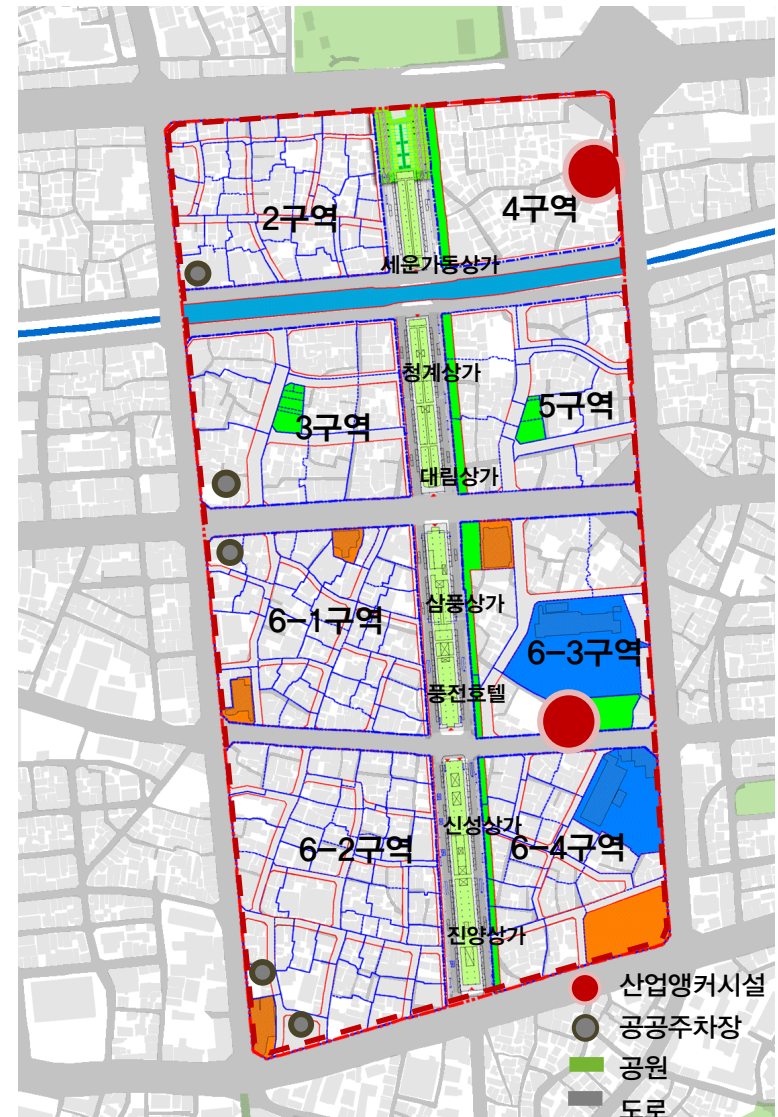
입체적 보행네트워크
관련 기반시설

※ 기반시설부담은 여건에 따라 비용으로 제공 가능

● 부담률

기존 도시조직은 유지하되, 불필요한 부담은 배제하여 주민부담 경감

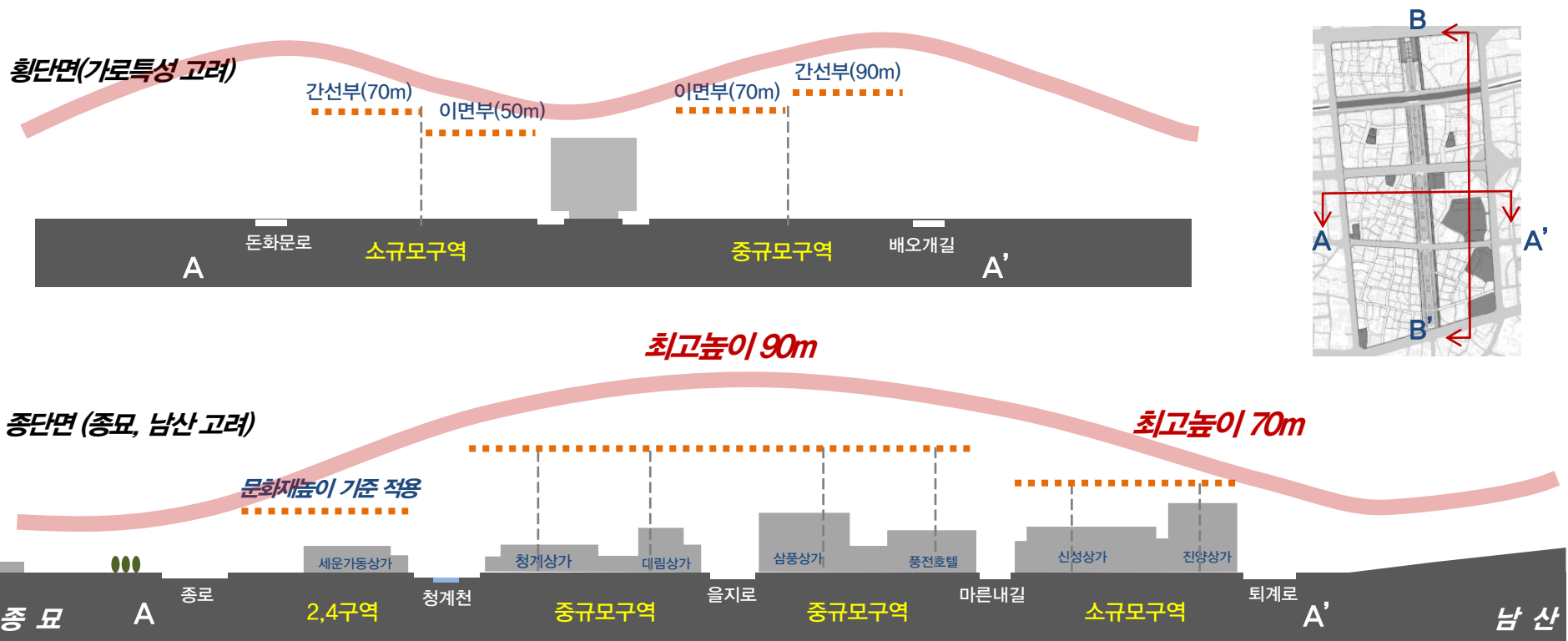
- 구역별 부담률 : 평균 5%~10% 내외
 - 소규모 : 기존 도로 유지 및 개선
 - 중규모 : 도심산업활성화지원시설 공급(건축물 제공 : 산업앵커시설 등)
법적 의무시설(공원 등) 및 사업규모를 고려한 도로 확폭, 신설



종묘, 남산, 가로특성(간선부,이면부)을 고려한 조화로운 경관조성

● 70m 이하 원칙 (역사도심관리기본계획 기준 적용)

- 사업규모, 입지특성 등 구역별 여건을 고려한 높이 차등 적용
(중규모 간선부 90m, 소규모 이면부 50m, 2구역 및 4구역은 문화재 높이 기준 적용)



〈용적률〉

「도시및주거환경정비기본계획」 용적률 체계 적용

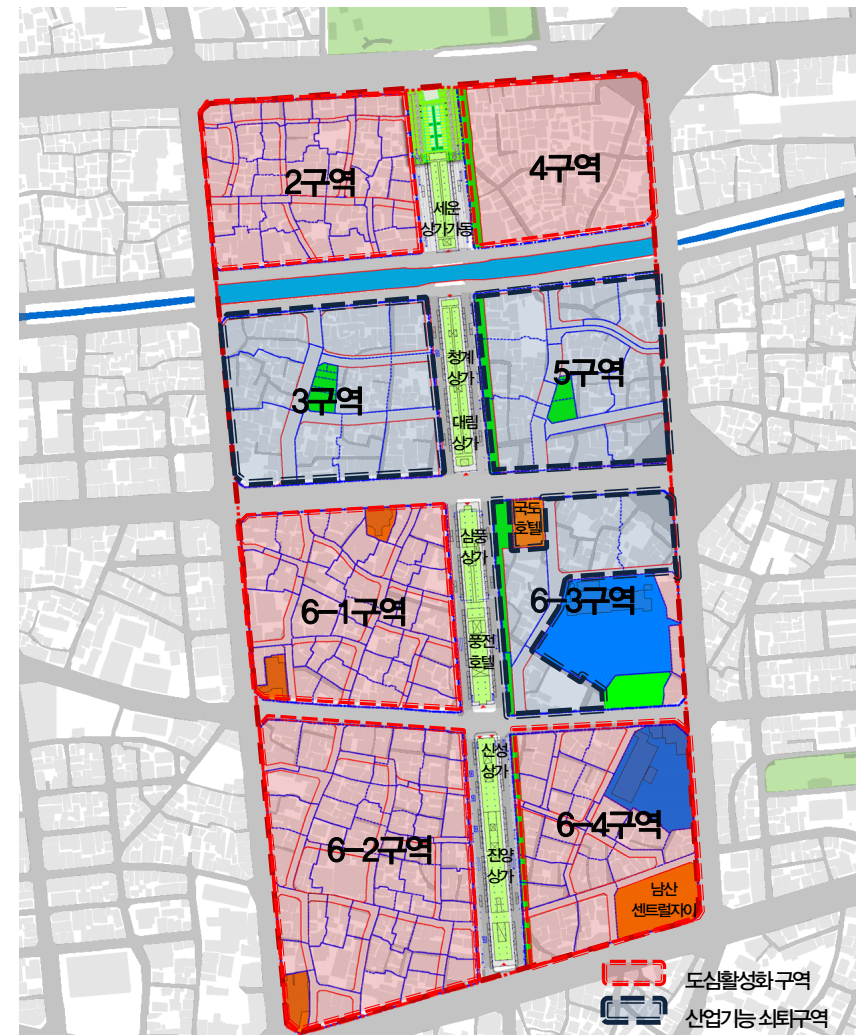
• 상한용적률(C) = A + B + α

기준용적률 (A)	600%	시 도시계획조례 상 도심부 상업지역 용적률 적용
허용용적률 (B)	100% ~ 200%	100% : 도심산업 활성화구역(소규모) 200% : 산업기능 쇠퇴로 용도 전환 유도 필요 구역(중규모)
상한용적률 (C)	C = A + B + α	α = 기반시설 제공에 따른 용적률 완화량

※ 허용용적률 항목 : 소형주거 공급, 저층부 가로활성화 용도 도입, 도심산업진흥시설 도입 등

〈건폐율〉

높이 하향 조정에 따른 개발규모 확보 / 가로활성화 유도를 위해
필요시 저층부(5층이하)에 한해서 80%로 완화 적용



촉진계획 변경 종합

구 분	기존 계획	변경 계획
정비목표	도심 재창조	도심 재활성화
가치 우선	전면철거를 통한 신도심 조성	지역특성, 역사적 가치고려
정비방식	획일적 전면철거방식	유연하고 점진적 정비방식
기반시설	세운녹지축 조성 비용 주민부담 (주민부담 가중)	개발규모, 밀도체계와 연동한 기반시설 계획 (주민부담 경감)
높이/용적률	동일한 높이/ 용적률 적용	구역별 특성 반영 높이 차등 적용 (역사도심관리기본계획 반영)
공감대 형성	세운상가군과 주변구역간 갈등 발생	지속적인 주민참여를 통한 계획수립 (구역별 주민면담)

4. 세운상가군 활성화 방안



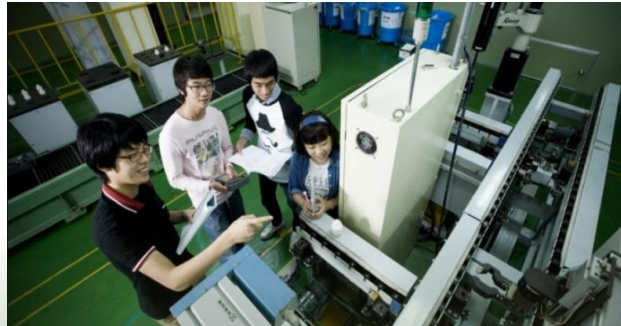
“입체적 복합문화산업공간으로 재생”

도심생활 활력거점



문화이벤트, 거주, 업무, 교류가 활발한 상가
- 가로공연장, 도심주거, 업무 등

도심산업 촉매거점



IT, 생활문화산업 및 도심서비스산업 공간
- 창업보육센터, 체험형 산업시설 등

도심생태 연결거점



입체 보행녹지축조성을 통한 생태적 네트워크 형성
- 옥상녹화 / 벽면녹화 / 데크녹화 / 가로녹화 등

거버넌스 구축

(주민과 함께 활성화 계획수립 및 실행결정)

입체보행녹지축 조성

상가군 리모델링

“주민과 함께 계획 수립 및 실행 결정”



1단계 : 현황조사 및 분석

- 시민워크숍을 통한 상향식 논의
- 전문가 포럼을 통한 다양한 활성화방안 수렴
- 입주상인, 거주자의 의견 청취

2단계 : 구체적 미래상 설정

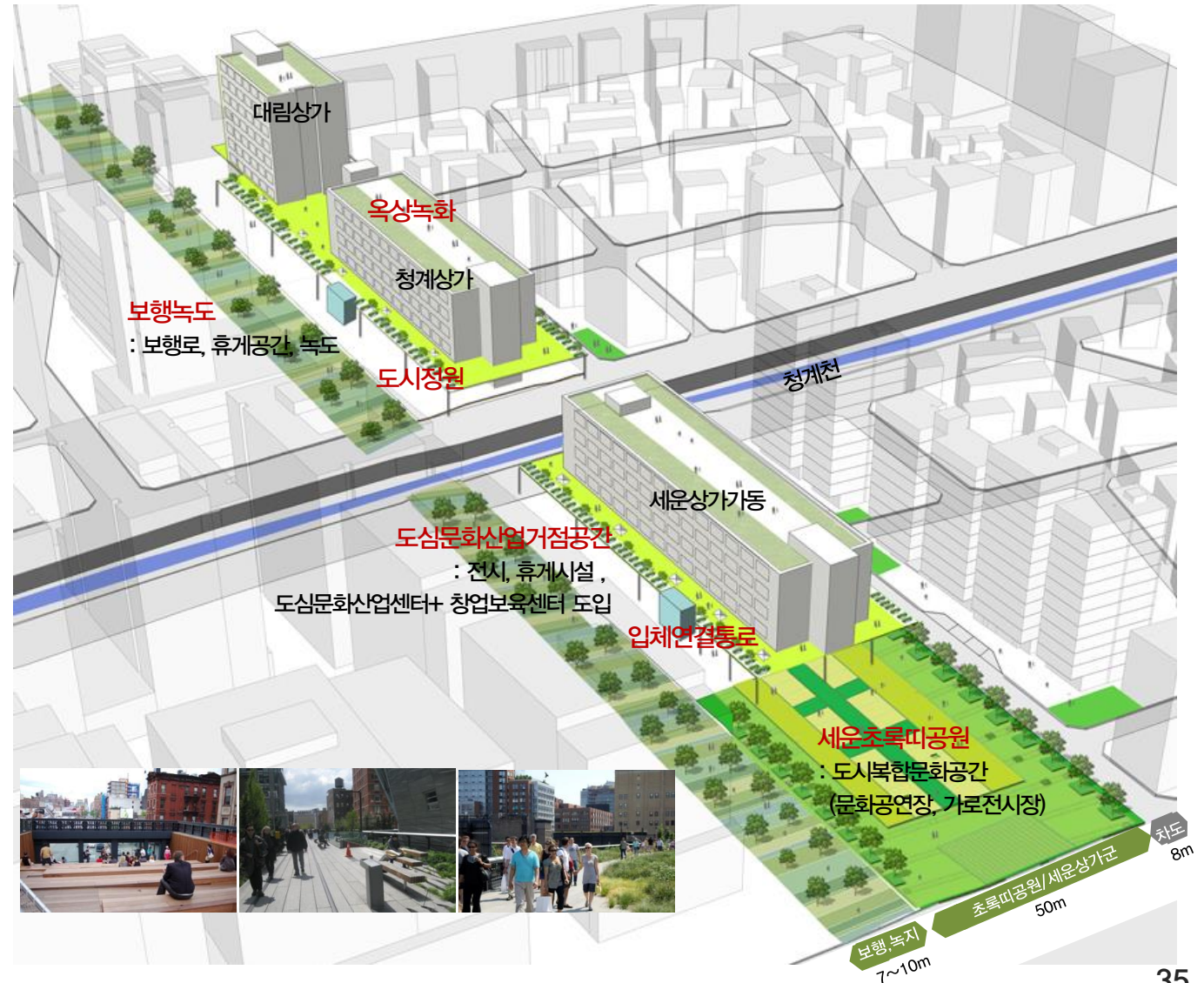
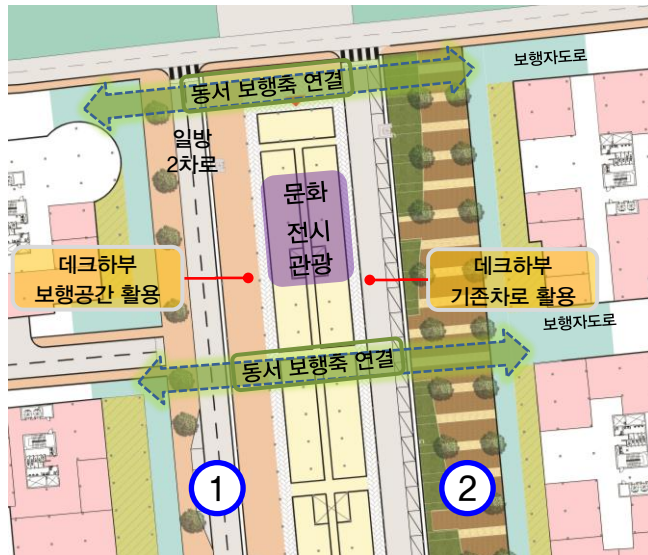
- 아이디어공모, 전문가 워크숍 등 개최
- 세운상가군 내부의 변화동력 확보
- 미래상에 대한 공감대 형성

3단계 : 실행계획 수립

- 사업내용, 추진시기 등 결정
- 공공지원방안 마련
- 리모델링 가이드라인 결정

전면철거에 의한 평면적 녹지축 조성에서 **입체적 도시문화녹지 네트워크 구축**

■ 세운상가군 주변 교통처리 구상



5. 향후 추진계획



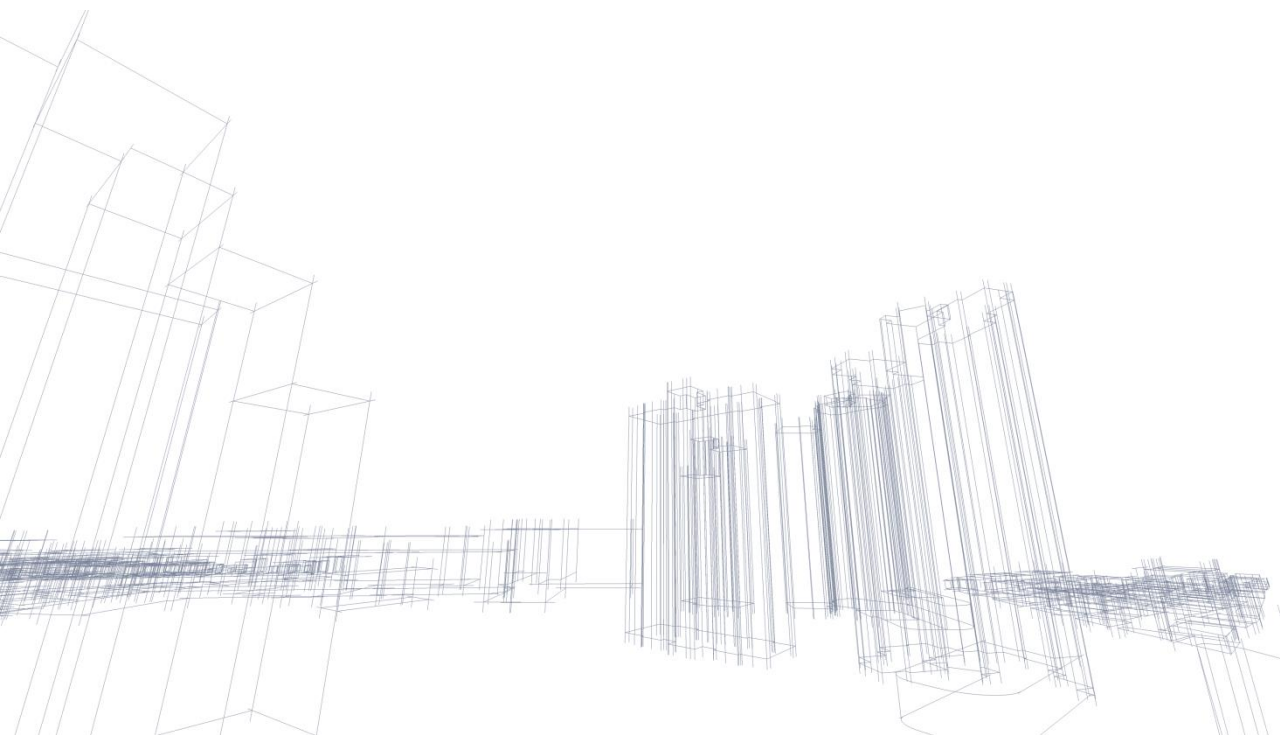
향후 추진계획

주변구역 촉진계획 변경

- 주민공람 및 공청회 등 관련 절차를 이행하며, 제출된 의견을 검토 · 반영하여 금년 중으로 촉진계획 변경 완료 예정

세운상가군 활성화 추진

- 촉진계획 완료 후 주민협의체 구성 및 운영
 - 구 성 : 주민, 서울시, 자치구, 전문가, 공공기관 등
 - 운 영 : 상가활성화 방법, 리모델링 방법, 시기 등 협의 결정



감사합니다.