

입체적 도시개발을 통한 지역경제 활성화

-삶의 질 세계 1등 도시 서초를 향한 미래 발전전략-

박상영
서초구청 기획경영국장
parkpaul@seocho.go.kr

I. 지역특성

- 1. 자연환경이 양호한 친환경 녹색도시**
 - 청계산, 우면산 등 60%가 자연녹지로 이루어져 자연환경이 우수
- 2. 문화·예술 인프라 및 법조단지 입지타운**
 - 예술의 전당, 국립국악원, 대법원, 대검찰청 등이 위치
- 3. 교통·물류·유통의 중심지**
 - 경부고속도로, 올림픽대로, 남부순환로, 강남대로 등 중심도로 경유
 - 강남고속터미널 등 터미널 4개소 및 지하철 6개 노선 위치
- 4. 21C 글로벌 비즈니스 중심도시로 부상**
 - 삼성그룹, 현대기아자동차, LG R&D센터 등 대기업 BIG3가 위치
 - 우면지구 첨단 R&D센터, 남부터미널 및 화물터미널 현대화, 롯데칠성 부지 개발 등을 통한 대한민국 대표적 비즈니스 중심도시로 부상

II. 추진배경

1. 다양한 행정수요에 맞는 새로운 도시개발 패러다임 필요

- 과거 개발과 성장이라는 물리적 환경만을 중시하던 기존의 도시패러다임만으로는 문화예술·복지·웰빙 등 다양한 분야에서의 주민요구사항을 수용할 수 없어 기존의 평면적 개발계획을 지양하고, 입체적 개발전략을 통한 패러다임 전환으로 지역경제 활성화 및 문화예술이 어우러진 「삶의 질 세계 1등 도시 서초」 조성

2. 고속터미널 일대에 대한 획기적 개발전략 필요

- 한강을 중심으로 한 도시공간구조의 연결거점인 고속터미널 일대에 대해 상업·문화·업무·주거가 어우러진 복합단지 개발 및 한강과 연계한 서울의 관문도시로서 입체적 개발전략 필요

* 반포·잠원권역 재건축 사업 연계

- 고속터미널(경부고속도로) 일대 교통량 분산을 위한 획기적 대책 마련 필요

3. 상업지역 및 오피스 부족에 따른 영동부도심권 확대 개발 필요

- 영동부도심의 핵심 테헤란로 강남역 주변은 업무, 상업기능의 수요가 크게 늘고 있으나 가용지 부족으로 임대료 상승 및 이탈현상이 발생하고 있으므로 이 일대를 중심으로 기존 노선상업지역에 대한 입체적 개발 및 고밀 복합개발 필요

* 2020 서울시 도시기본계획 수립 시 상업지역 소요면적 추정방법으로 우리 구에 필요한 상업지역을 산정한 결과 2012년 기준 0.62km²가 부족한 것으로 나타남

III. 주요 추진내용

1. 고속터미널 일대 복합문화상업단지 개발

1) 사업개요

○ 목 표

- 한강 공공성 재편계획과 연계하여 주거와 함께 업무·상업·전시·숙박·문화시설

등이 함께 어우러지는 복합테마도시 구현

- 고속터미널(경부고속도로) 일대 교통량 분산대책 마련
- 위 치: 강남버스터미널 일대(반포아파트지구[2주구] 포함)
- 규 모: 약 932,000m²
- 사업기간: 2010 ~ 2016
 - * 개발전략 및 기본구상 용역 시행('09.4~ '10.8)
- 주요 사업내용
 - 터미널시설 현대화를 통한 지역중심기능 강화 → 광역상업/업무/공공/문화시설간의 기능복합 도모 (호텔, 컨벤션, 첨단업무, R&D, 지원센터 등)
 - 공공성 강화 및 커뮤니티 기반의 주거타운 조성
 - 우면산~서리풀공원~한강 연결 Eco-Flow 구현
 - 경부고속도로 교통량 분산을 위해 호남선 고속버스 일부라도 반포로 → 우면산터널 → 서해안고속도로로 우회하는 방안 마련
 - * 장기적으로는 반포로를 지하화하여 교통량 분산 유도

2) 추진일정

- 2010: (학술)용역 준공 및 개발계획 서울시 제안
- 2011: 「서울 도시기본계획」 및 「한강 공공성 재편계획」 등 상위계획 반영,
지구단위(정비)계획 등 수립 용역 입찰 및 과업수행자 선정
- 2012: 용역 시행
- 2013-2014: 지구단위(정비)계획 수립 및 블록별 사업 시행



[그림 1] 개발 예시도

3) 반포·잠원동 일대 전략지구 추진

- 위 치: 반포·잠원 아파트지구(1,640,000m²)
- 사업내용: 반포지구 한강 연계 수변·문화도시 허브 조성
 - 건축 높이 유도정비구역(30층) ⇒ 전략정비구역(40층)으로 상향조정 추진
 - 고속터미널 복합문화상업단지 개발 컨셉과 연계 추진
 - * 개발기본구상 기술용역 추진 (2010. 9)

2. 강남대로 지하도시 건설

1) 사업개요

- 목 표
 - 신분당선 지하철역사와 연계된 강남대로(강남역~신논현역) 지하공간을 개발하여 보행 공간, 광장, 및 주차장 등의 부족한 기반시설을 확충하고, 보다 미래지향적인 도시개발 모델 제시

○ 위 치

- 기본계획구간: 강남대로(신사역~양재역), 연장(3.8km), 폭(42m)
- 시범사업구간: 강남역~신논현역, 연장(670m), 폭(42m)

○ 규 모

- 지하(1층~4층), 규모(연장:670m, 폭:42m, 면적:약 28,000㎡)
- 도입시설: 기반시설(보행로, 광장, 주차장 등), 상업시설(PLAZA)

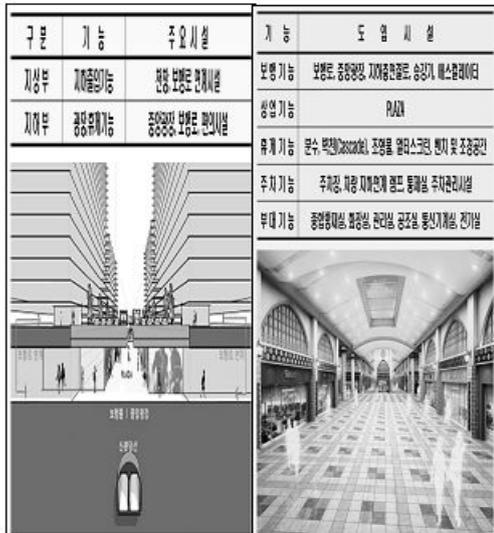
○ 사업기간: 2010 ~ 2015

2) 추진일정

- 2010: 강남대로 지하개발 타당성 연구용역 시행 및 관계기관(국토해양부, 서울시 등) 협의
- 2011: 도시관리계획 변경 결정, 민자사업 관련 각종 심사(기획재정부, KDI), 사업자 선정 및 실시협약 체결
- 2012: 사업 착공



[그림 2] 위치도



[그림 3] 개발 예시도

3. 반포권 고효율 컴팩트시티 조성

1) 사업개요

○ 목 표

- 단독, 다가구, 원룸, 소형상가 등이 밀집되어 있고, 협소한 도로, 주차난 등 도시기반시설이 열악한 지역을 도시재생사업을 통하여 업무, 상업, 금융, 문화, 주거기능으로 고밀·복합개발하여 반포권역의 랜드마크로 조성

○ 위 치: 반포1동 701~748번지 일대

○ 면 적: 330,380㎡

○ 사업방식: 도시개발사업(도시재정비촉진지구 지정)

2) 추진경위

○ 2007. 12: 대한 주택공사와 협약 체결 (컴팩트시티 개발 공동 추진)

○ 2008. 3 ~ 2009. 4: 컴팩트시티 개발 타당성 검토용역 시행



[그림 4] 위치도



[그림 5] 조감도

3) 향후계획(장기사업으로 추진)

- 우리구가 구상하는 고밀복합도시로 개발하기 위하여 강남대로변 노선상업지역을 블록형 상업지역으로 상업지역 확장 선행 추진
- 현재 건축물노후도가 25%로써 재건축기준(67%)에 미달되어, 재정비촉진지구(고밀복합형) 지정요건에 부합하지 못해 기준충족을 위한 시간 필요

4. 예술의 전당 인근 문화예술특구 조성

1) 사업개요

- 목 표
 - 예술의 전당 인근에 T자형 문화예술특구 조성하고, 남부순환로 지하화 및 상부공원 조성으로 지역경제 활성화 추진
- 위 치: 서초구 서초동 1005-6번지 일대
 - 남부순환로(1.1km): 예술의 전당 국립국악원~아쿠아아트육교
 - 반 포 로(1.32km): 예술의 전당 앞~서초역
- 규 모: 6개구역 510,400㎡(154,395평)
- 사업기간: 2010 ~ 2012 (문화지구 지정)

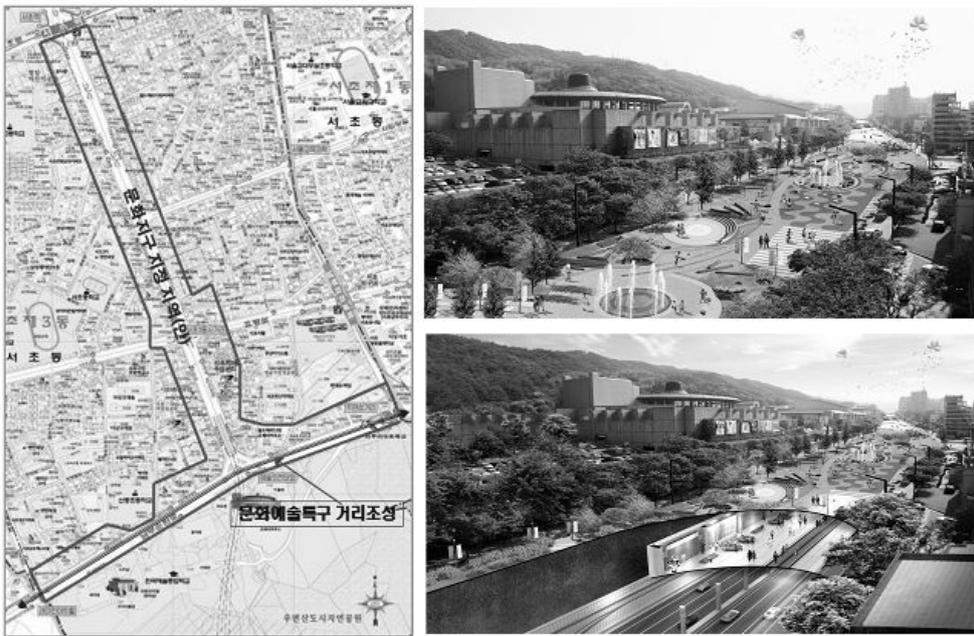
2) 추진내용

【문화지구 지정】 - 단기적 추진

- 지역문화의 질적 활성화에 실질적으로 기여할 수 있는 특화사업 발굴
- 예술의 전당 주변 문화시설(공연장, 미술관, 악기상 등)과 연계한 실내외 공연문화 다양화 및 인근 타 업종과 연계 가능성 모색
- 아마추어 예술가 등 창작문화를 발표(공연)할 수 있는 공간 마련으로 길거리 문화예술 정착 유도 등

【문화예술특구 거리 조성】 - 장기적 추진

- 지하도로 건설: 4.6km
- 남부순환로(서초I.C~경남아파트 삼거리) - 2.1km
- 반포로(우면산터널~강남터미널고가차도) - 2.5km
- 예술의전당 앞 지하도로 상부 공원 조성
- 지하도로 하부 문화예술 거리촌 및 예술의 전당과 연계된 주차장 조성
- 남부터미널~예술의전당 간 지하보도 무빙워크시스템 도입



[그림 6] 문화예술특구 거리 조성 안

IV. 기대효과

1. 고속터미널 일대 서울의 관문도시로 역할 증대

- 고속터미널 일대는 업무상업문화주거시설이 어우러진 복합테마도시 구현
- 터미널 현대화를 통한 교통정체 해소 및 교통중심기능 강화(육해공)
(고속터미널, 공항 접근성 개선-9호선 개통, 한강연계 서해안 관문도시 역할 등)
- 반포잠원동 일대 한강 공공성 확보 및 수변문화도시 허브 조성으로 삶의 질의 획기적 향상

2. 강남대로 일대 활력넘치는 비즈니스 거점도시로 부상

- 지하도시 개발을 통한 지하공간 효율적 활용으로 지역경제 활성화 및 서울의 새로운 랜드마크로 부상
- 정보사부지 관통터널이 개통되면 동서를 연결하는 빠르고 새로운 교통환경 확보
- 반포권 콤팩트시티 조성에 따른 지속발전 가능한 성장인프라 구축
- 삼성타운, 경부고속도로 뚝개공원, 롯데칠성부지 개발 등과 연계한 지역경제의 시너지 효과 극대화

3. 예술의 전당 주변 문화예술의 새로운 랜드마크로 발전

- 문화지구 지정 및 문화예술특구 거리 조성을 통해 새로운 문화 콘텐츠가 끊임없이 탄생하고 문화행사가 멈추지 않는 서울의 문화예술 신 명소로 자리매김
- 현재 추진 중인 정보사 부지 복합문화클러스터가 조성되면 예술의 전당~문화예술특구~반포로 디자인서울거리~정보사 부지 복합문화클러스터가 연계된 새로운 형태의 문화예술벨트 축이 완성되어 세계인을 끌어들이고 지역경제를 활성화시키는 복합테마공간으로 재탄생