

## 지구단위계획의 환경성 제고를 위한 계획기법과 제도개선 방안

- |                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| ■ 지구단위계획에서의 환경성검토 현황        | ■ 기성시가지에서 환경성 제고를 위한 계획기법 |
| ■ 지구단위계획 친환경 계획기법에 있어서 고려사항 | ■ 신시가지에서 환경성 제고를 위한 계획기법  |
|                             | ■ 정책적 시사점 및 제도개선 방안       |

### 지구단위계획에서의 환경성 검토 현황

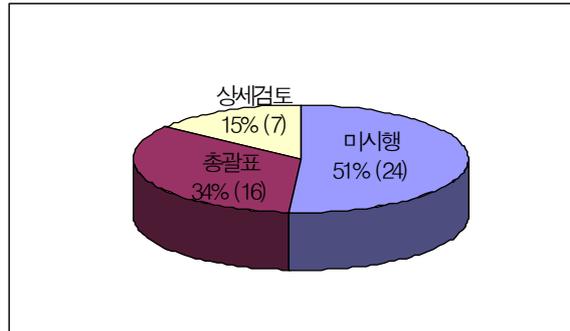
#### ○ 지구단위계획에서의 환경관리계획 법제도 현황

- 2003년에 제정된 '국토의계획및이용에관한법률'(국계법) 제51조에 의거 도시의 양호한 환경확보와 미관 및 경관개선을 위한 지구단위계획구역을 지정할 수 있으며 제52조에 의해 지구단위계획에서 환경관리계획 또는 경관계획을 포함할 수 있도록 제도화 됨. 국계법 시행령 제45조에서는 지구단위계획의 내용으로서 생물 서식공간의 보호 조성 연결 및 물과 공기순환 등에 관한 계획을 수립하도록 하고 있음. 또한 서울특별시 '녹지보전및녹화추진에관한조례'에서는 일정규모 이상의 사업을 시행하는 경우 기존녹지의 보전 및 녹화의 추진, 녹화되는 토지관리계획에 대한 사전 협의, 시민녹지제도, 도시녹화사업과 옥상녹화 등에 대한 지원 등을 조례로서 정하고 있음.

#### ○ 서울시 지구단위계획 환경성검토 현황

- 지구단위계획에서의 환경성검토는 국계법 제27조에 의해 도시관리계획 또는 지구단위계획을 입안하는 경우에 포함되도록 제도화됨(단, 지구단위계획을 지정하고자하는 구역 또는 지구단위계획을 입안하는 구역이 도심지에 위치하거나 개발이 완료되어 나대지가 없는 경우 또는 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 경우에는 환경성검토를 실시하지 아니할 수 있음). 그러나 서울이 기성시가지라는 도시특성 뿐만 아니라 환경성검토가 제도화된 기간이 짧은 연유로 현재까지 지구단위계획 환경성검토의 수행이 원활히 이행되지 못하였음.
- 2002년 이후 서울시에서 계획 결정된 47개 구역의 지구단위계획 환경성검토 현황을 조사해본 결과 약 49%인 23개 구역이 환경성검토를 이행하였음. 그 중 상세한 환경성검토를 이행한 곳은 7개 구역으로 전체 47개 조사구역 중 약 15% 이었음. 형식적인 총괄표만으

로 환경성검토를 수행한 곳은 16개 구역으로서 약 34%를 차지하였음(그림 1) 참조). 서울의 경우 상당수의 지구단위계획구역이 기성시가지의 도시지역에 위치하는 관계로 환경성검토의 예외대상이 될 수 있으나, 환경성검토를 이행한 곳들의 상당수가 간이(簡易)의 환경성검토를 하였다는 점은 문제가 있음.



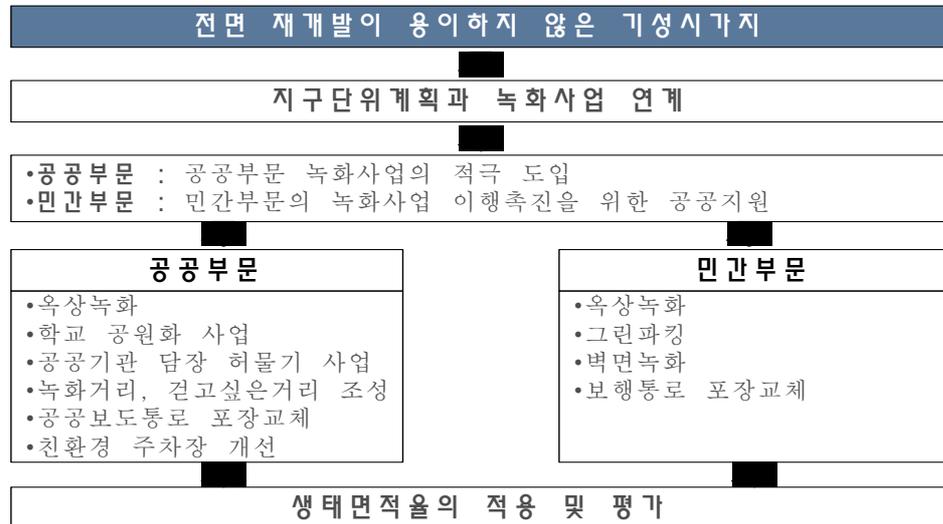
[그림 1] 서울시 지구단위계획에서의 환경성 검토 이행 현황

## 지구단위계획 친환경 계획기법에 있어서 고려사항

- 친환경 계획기법 마련시 서울의 지역특성을 고려
  - 서울의 지역특성에 부합하는 친환경 계획기법을 마련하기 위해서는 지구단위계획구역을 크게 기성시가지 지역과 신시가지 및 신주거지 지역으로 구분하여야 함.
  - 기성시가지의 경우에는 해당구역 환경개선의 일환으로서 다양한 도시환경 정비사업과 지구단위계획을 연계할 필요가 있음
  - 반면, 서울시의 택지개발, 뉴타운 조성, 재개발·재건축사업 등과 같은 기성시가지안의 신시가지 또는 신주거지를 개발하는 지역은 외부적으로는 주변 기성시가지와의 조화, 내부적으로는 친환경 공간구성을 유도하는 포괄적인 개념의 계획기법을 모색·마련해야함.
- 환경성검토와 연계된 계획기법의 마련과 적용
  - 지구단위계획에서 환경관리계획 또는 경관계획은 환경성검토에 의해 그 효과와 의의를 검증하는 절차를 갖고 있음. 따라서 지구단위계획시 친환경 계획 역시 환경성검토 항목 및 현행 운영방식과 연동하여 운영될 수 있도록 함.

## 기성시가지 지구단위계획에서 환경성 제고를 위한 계획기법

- 서울의 지구단위계획 구역은 대부분이 기성시가지 지역으로서 도시관리계획인 지구단위계획을 통해 시가지의 정비, 관리를 그 주요 목표로 하고 있기 때문에 환경성 제고 역시 기성시가지 환경개선의 일환으로서 해당구역 지구단위계획과 도시환경 정비사업을 연계하여야 함. 이에 따라 현재 지구단위계획에 있어 서울시가 추진중인 학교공원화사업, 공공기관담장녹화사업, 그린파킹 사업, 옥상녹화 지원 등과 같은 각종 녹화사업과 지원방안을 연계하여 생태면적을 증대를 꾀하는 계획기법이 필요함(그림 2) 참조).



[그림 2] 기성시가지에서의 친환경 계획기법

- 서울시의 각종 녹화사업을 지구단위계획에서 활용하기 위해 옥상녹화, 그린파킹, 그리고 투수성 보도블록 교체 등의 사업시행을 위한 녹지계획기준을 제시할 필요가 있음. 예를 들어 옥상녹화의 경우 현행 서울시 연면적 3,000m<sup>2</sup> 이상 다중이용 건축물, 16층 이상 대형 건축물의 심의 시 옥상녹화 추가 권장에서 일본 동경도의 경우와 같이 옥상녹화에 대한 의무시행기준 및 용자지원 또는 보조금지원 방안을 구체화하여 운영할 필요가 있음 (<표 1> 참조).

<표 1> 옥상녹화에 관한 기준 개선(안)

	서울시 현행 기준	동경도 현행 기준	제도개선 대안
제도	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울특별시녹지보전및녹화추진에 관한 조례 (옥상녹화, 벽면녹화, 생활터리조성 등을 할 때 보조금 지원 가능)</li> <li>지표면으로부터 2m 이상의 옥외 조경면적은 1/2만을 조경면적으로 산입 (건축법)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>동경의 자연보호와 회복에 관한 조례 및 동경도 녹화지도지침 (옥상녹화에 대한 의무시행기준 및 융자지원 방안)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울특별시녹지보전및녹화추진에 관한 조례 개선 (옥상녹화, 벽면녹화, 생활터리 조성 의무시행기준 및 보조금 지원 기준 제시)</li> </ul>
요구	<ul style="list-style-type: none"> <li>연면적 3,000㎡ 이상 다중이용 건축물, 16층 이상 대형 건축물 심의 시 옥상녹화 추가 권장</li> <li>민간 건축물의 경우 파급효과와 공공성 판단 후 최대 50% 까지 지원 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지면적 1,000㎡ 이상의 민간 필지 또는 250㎡ 이상의 국공 필지 옥상녹화 의무 시행</li> <li>현행 조경기준이외에 옥상면적의 30%이상 녹화</li> <li>이행위반에 대한 벌금 및 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>민간필지 및 국공유지 옥상녹화 의무 시행 기준 제시 (예, 대지면적 1,000㎡ 이상 민간필지, 300㎡ 이상 국공유지 옥상녹화 이행)</li> <li>건축법의 옥상녹화면적 조경 면적 산입 삭제, 용적률 인센티브</li> </ul>

- 친환경 주차장조성의 경우 공공시설은 의무적으로 이행하도록 하고, 민간필지 주차장은 서울시가 추진 중인 그린파킹과 연계하여 적용하며 투수성 보도블록 교체는 보행중심의 상업가로를 우선적으로 교체하는 것으로 계획기준을 정할 필요가 있음((그림 3) 참조).



[그림 3] 친환경 주차장조성 사례 예시

- 앞서 수립된 옥상녹화, 친환경 주차장조성, 투수성 보도블록 교체 등의 녹지계획기준을 바탕으로 인사동 기성시까지 지구단위계획구역 사례에 적용하여 생태면적율의 변화를 시뮬레이션 하였음. 시뮬레이션 결과 현재 인사동구역의 건폐율은 45.91%이고, 생태면적율은 3.1%에서 약 11%로 증가하는 효과를 보였음((그림 4) 참조). 인사동과 같은 기성시까지 구역에서는 소공원과 도심 녹지와 같은 자연지반 녹지 및 옥상녹지와 같은 인공지반 녹지 역시 많은 면적을 확보하기가 용이치 않으므로 투수성 틸새포장 및 보도 부분의 포장교체가 기성시까지의 생태면적율을 증가시키는 측면에서는 보다 효과적인 방법임을 알 수 있었음.

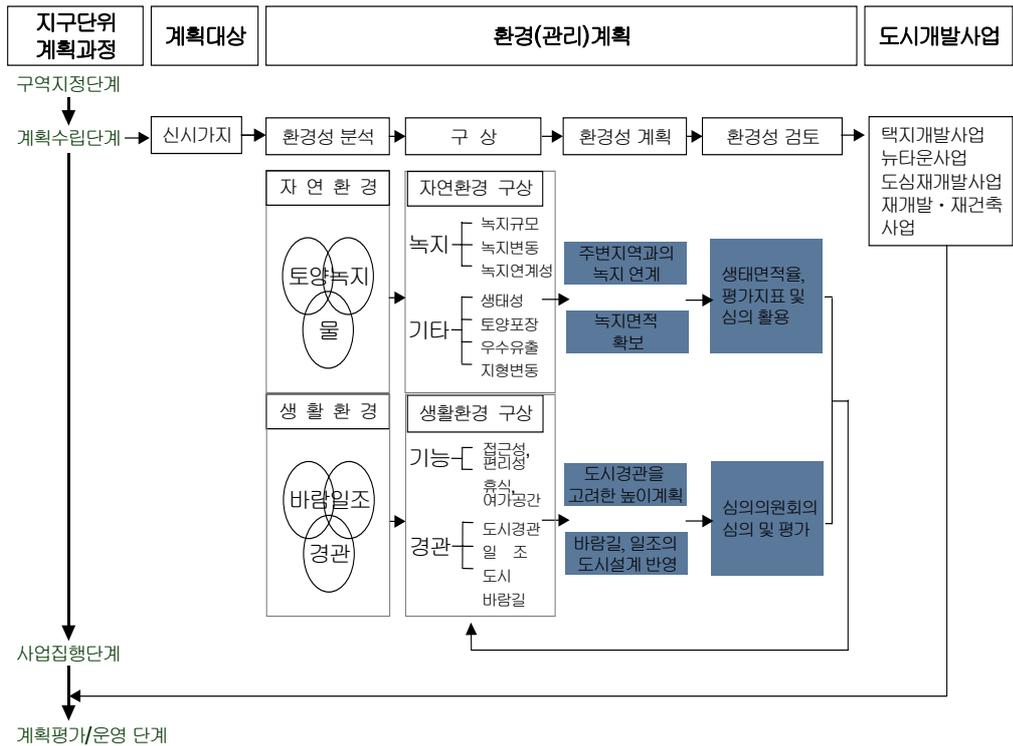


[그림 4] 인사동(기성시가지)에서의 친환경 계획기법 적용 사례

## 신시가지 지구단위계획에서 환경성 제고를 위한 계획기법

- 신시가지 및 신주거지 개발을 목표로 하는 지구단위계획구역에서는 주변 기성시가지 공간 구조를 바탕으로 새롭게 토지이용계획, 교통계획, 주택계획, 공원·녹지계획과 같은 부문계획을 짜게 됨. 따라서 경관계획과 환경관리계획을 융합하여 시가지의 골격과 기틀을 만드는 과정에 자연환경요소와 일조, 조망, 바람, 프라이버시와 같은 생활환경요소를 고려한 계획기법을 적용하여야 함.
- 자연환경의 경우 녹지 측면에서는 기존식생의 보호, 녹지량의 증대, 주변지역과 내부녹지 간의 연계성 및 접근성이 고려되어야 하고, 비오톱 1,2등급지의 보호, 투수성 포장 활용, 우수의 재활용, 지형훼손 최소화 및 잔토처리를 계획기법으로 반영하여야 함.

- 한편 생활환경요소의 경우 주변지역 자연경관 및 인접 건축물과의 조화, 일조, 조망, 프라이버시 그리고 도시의 바람길과 물길 등을 계획기법으로 고려해야 함.
- 이와 같은 환경요소의 분석과 계획구상을 통해 환경성 계획을 수립하고 생태면적을 지표 및 환경성검토 심의를 통해 운영되도록 함(그림 5), (그림 6) 참조).



[그림 5] 신시가지에서의 친환경 계획기법

신시가지 및 신주거지 친환경 계획기법 예시(현황)



이촌동 한강아파트 예시구역

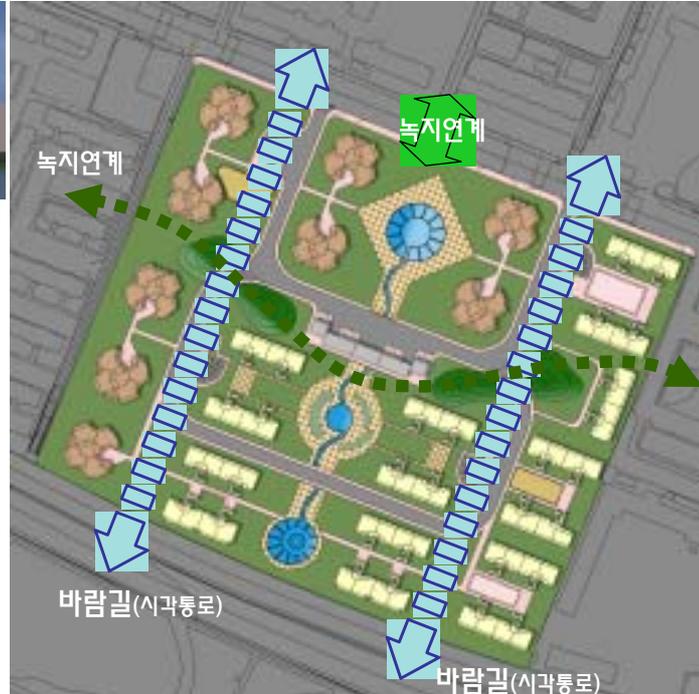


- 현황
- 세대수 : 600
- 층 수 : 5층(23동)
- 건폐율 : 21%, 용적율 104%
- 생태면적율 : 27.5%

신시가지 및 신주거지 친환경 계획기법 예시(계획)



경관시물레이션



- 환경성 계획
- 세대수 : 1,048
- 층 수 : 7층(13동), 15층(5동), 20층(6동)
- 건폐율 : 17%, 용적율 186%
- 생태면적율 : 31.4%

[그림 5] 신시가지 및 신주거지 친환경 계획기법 예시(이촌동 한강아파트)

## 정책적 시사점 및 제도개선 방안

### ○ 사례연구를 통해 본 정책적 시사점

- 서울시 지구단위계획에서 환경성 제고를 위한 방안으로서 지구단위계획구역의 지역특성, 정비목표에 따라 크게 기성시가지구역과 신시가지구역으로 구분하고, 본 연구에서 검토된 바와 같은 계획기법을 바탕으로 지구단위계획 환경관리계획을 접근하도록 유도할 필요가 있음.
- 특히 기성시가지구역의 지구단위계획에서는 각종 서울시 녹화사업과의 연계를 통해 생태 면적율의 증대를 꾀하고, 환경성 제고를 위한 계획의 실효성을 높이는 방안이 효과적임.
- 신시가지구역의 지구단위계획에서는 경관계획과 환경관리계획을 연동하여 시가지의 골격과 기틀을 만드는 과정에 친 환경계획이 이루어질 수 있도록 유도하여야 함.

### ○ 제도 개선방안

- 지구단위계획에서의 환경관리계획은 도시관리계획수립지침에 의한 환경성검토 결과에 기초하여 계획을 수립하도록 하고 있음(건교부, 제1종 지구단위계획 수립지침). 그러나 환경영향 저감방안이나 구체적인 계획기법 등의 부재로 인해 현장에서 환경관리계획을 수립하고 환경성검토를 이행하는데 어려움이 많음. 따라서 건교부 지구단위계획 수립지침 또는 서울시 지구단위계획 수립 매뉴얼 등에 환경관리계획 기법이 포함되도록 개선할 필요가 있음.
- 지구단위계획에서의 환경성검토 업무의 일부를 시민, 행정, 전문가로 구성된 인력풀에 위임하는 등 환경성검토의 전문성을 제고할 필요가 있음.
- 서울시 각종 녹화사업을 지구단위계획구역에서 적용하기 위한 녹지계획기준을 마련하고 보완하여 관련 부서 및 일선 자치구의 인·허가 행정에서 반영·운영되도록 함.
- 지구단위계획에서 '계약형 녹지제도' 등과 같은 시민참여형 녹지조성제도를 적극 도입할 필요가 있음.

목정훈 | 서울시정개발연구원 부연구위원  
02-2149-1047  
jhmok@sdi.re.kr