



서울시 지구단위계획 구역내 건축물의 계획유도를 위한 허용용적률 인센티브 개선방안 - 항목 및 세부계획기준의 계수를 중심으로

*The Improvement of Design Inducement Incentive on Permitted Floor Area Ratio in District Detailed Plan
- Focused on the Design Inducement Incentive items and parameters in formula-*

임은영* · 이승주**

Rim, Eun Young* · Lee, Seung Joo**

* Main Author, Director, Cheil Engineering Co.Ltd., South Korea (eyrim@cheileng.com)

** Corresponding Author, Professor, Dept. of Urban Planning&Engineering, SeoKyeong Univ. South Korea (sjlee@skuniv.ac.kr)

ABSTRACT

Purpose: Design inducement incentive item and formula on permitted floor area ratio in district detailed plan have been improved to reflect the actual application of guidelines and the social needs of city and architecture. However, the current guideline has a limit to realize the purpose of the plan. This study proposes improvement of the items and parameters in formula. **Method:** This study analyzed the district detailed planning guidelines since 2000 and the cases of general type district unit plan. In order to propose improved items and parameters, planing purposes and present parameters were compared and analyzed. **Result:** Items of guidelines have been changed according to public needs. High necessity items were applied to large parameters, and these items have been changed as the guideline changes. Diversity of items depended on regional characteristics, and parameters were more flexible than items for most cases. The purposes of plans, parameters and items were analyzed and it revealed four items needed improvement; the inducement of the limited building line, the improvement of the pedestrian and street environment, the necessity of the open space, and strengthening of the regional agreement. For improvement, this study added items and improved the relevance between items and sub-items. The parameters were improved by considering the importance, feasibility and comparing them with each other. Simulated result confirmed that proposed guideline is appropriate to operate, and also characteristics of area encourage to operate it more flexible.

KEYWORD

지구단위계획
허용용적률
계획유도 인센티브

District Detailed Plan
Permitted Floor Area Ratio
Design Inducement Incentive

ACCEPTANCE INFO

Received June 16, 2017
Final revision received July 28, 2017
Accepted July 31, 2017

© 2017 KIEAE Journal

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

서울시 지구단위계획 수립기준은 지구단위계획의 수립과 운영에 대한 규정으로서 중요한 역할을 담당하고 있다. 그 중 허용용적률 인센티브 기준은 상한용적률 기준과 더불어 지구단위계획의 목적을 실현하기 위한 중요한 수단으로 활용되고 있다.

허용용적률 인센티브는 계획유도 인센티브와 친환경 인센티브로 구성되는데 계획유도 인센티브 항목과 세부계획기준은 지구단위계획 수립기준의 실제 적용 현황과 도시 및 건축물에 대한 요구를 반영하여 지속적으로 개선되고 변화하여 왔다. 그럼에도 불구하고 지구단위계획의 목적 달성과 실효성을 높일 수 있는 계획유도 인센티브 기준에 대한 개선은 지속적으로 요구되고 있다. 본 연구에서는 최근 기준들과 지구단위계획 사례를 분석하여 계획유도 인센티브 기준의 항목과 세부계획기준의 계수에 대한 개선점을 제안하고자 한다.

1.2. 연구의 방법 및 범위

본 연구의 범위는 허용용적률 인센티브 중 계획유도 인센티브에 대한 개선안이며, 공동주택 건립형 등 특수유형이 아닌 일반 유형의 지구단위계획구역에 대한 개선안이다. 개선안을 제시하기 위해 2000년 이후의 서울시 지구단위계획 수립기준들을 분석하였다. 또 서울시에서 계획된 지구단위계획 사례 12건은 계획유도 인센티브 항목과 세부계획기준의 계수를 위주로 분석하였으며, 계획 중인 지구단위계획 사례 5건은 계획 내용을 위주로 분석하였다. 이를 통해 지구단위계획 수립기준의 적용 현황과 한계점을 파악하였다. 개선안의 구체적인 범위는 계획유도의 중요성과 실효성을 반영하여 인센티브 항목 및 세부항목을 추가·조정하고, 세부계획기준의 계수의 일부를 조정하는 것이다.

2. 이론적 고찰

2.1. 선행연구 고찰

지구단위계획 인센티브제도에 관한 다양한 선행연구가 있었는

데 그 중 본 연구와 관련된 연구로 함정화와 강대진의 연구를 검토하였다. 함정화(2015)는 서울시 지구단위계획 용적률 인센티브 제도에 대한 실태분석에 관한 연구에서 용적률 미실현 필지에 대한 분석을 하였다. 인센티브 항목의 활용성이 낮아 허용용적률에 도달하지 못하는 사례가 많으며 인센티브 계수를 용도지역 등을 고려하여 다양하게 수립할 필요가 있음을 제시하였다. 강대진(2006)은 지구단위계획의 용적률 인센티브제도 문제점과 개선방안에 관한 연구에서 전문가를 대상으로 한 설문조사를 통해 인센티브 제도의 전반적인 문제점을 분석하고 대안을 제시하였다. 그 중 본 연구와 관련된 내용으로는 인센티브 항목과 요율을 적정하게 조정하고 인센티브 항목 적용의 유연화가 필요함을 제시하였다.

하지만 선행연구는 인센티브 항목과 계수 기준에 대한 개선방안을 구체적으로 제시하지는 않았다. 본 연구는 선행연구와는 달리 전반적인 인센티브 기준에 대한 분석과 개선점은 포함하지 않았으며 허용용적률 계획유도 인센티브 항목과 계수에 대한 구체적인 개선안을 제시하였다.

2.2. 허용용적률 체계 및 인센티브 현황

지구단위계획 수립기준은 항목 및 항목의 적용 조건과 세부계획기준을 제시하고 있다. 세부계획기준에서 제시하는 산식의 계수는 최대값을 제시하고 있으며, 지구단위계획 시 계수를 조정할 수 있도록 규정하고 있다. 지구단위계획을 수립할 때는 지구단위계획의 목적과 지역 특성에 따라 필요한 계획유도 인센티브 항목을 선택하고, 항목의 적용과 관련된 조건을 제시하며 계수를 결정한다. 이후 시뮬레이션을 통하여 적정성을 검토하여야 하는데 개별 건축 행위 시 인센티브 항목으로 허용용적률에 도달할 수 있는지를 판단하기 위해서다. 개별 건축물을 계획할 경우는 기준용적률(Standard Floor Area ratio)에 선택한 인센티브 항목으로 적용받은 인센티브를 합한 값이 허용용적률(Permitted Floor Area ratio)이하로 계획되어야 한다. 서울시 수립기준은 허용용적률 인센티브 중 계획유도 인센티브는 최대 70%까지 적용 받으며 친환경 인센티브를 30%이상으로 계획하도록 하고 있다.¹⁾

표 12)은 서울시의 계획유도 인센티브 계획기준으로 9개의 항목과 15개의 세부항목으로 구분된다. 대지내 공지 항목이 가장 많은 네 가지의 세부항목을 포함하고 있다. 건축물 용도는 서로 다른 목적으로 구분되어 있다. 항목과 세부항목은 물리적 특징으로 연결된 것과 계획의 목적으로 연결된 것으로 구분된다. 예를 들어 대지내 공지 항목의 세부항목은 다양한 목적을 가지나 대지 내에 조성된 공지라는 물리적 특징으로 연결되어 있다.

각각의 세부항목에 대해서는 계획시 부여받을 수 있는 최대 인센티브 양이 제시되어 있다. 하나 이상의 세부항목들이 동일한 세부계획기준 즉, 산식을 사용할 경우 각각의 세부항목에 대한 적용 방법은 서로 다르다. 예를 들어 맞벽건축보다 공동개발이 중요도가 클 경우 계수를 달리할 수 있다. 공동개발도 필지수를 감안하여

차등 적용하도록 하였다. 건축한계선으로 전면공지를 조성할 경우 인센티브를 부여하나 미관지구에 의한 건축선후퇴로 발생한 공지의 면적과 건축법에 의한 건축선의 지정 등으로 발생한 공지의 면적은 제외된다. 건축한계선의 세부계획기준에 있는 의무면적이란 앞의 두 경우에 해당되며 건축한계선만 있는 경우 의무면적은 0의 값을 대입한다. 삼지형공지의 경우도 의무면적이 없으므로 의무면적은 0의 값을 대입한다. 하지만 의무면적이라는 표현을 공통으로 사용함에 따라 세부계획기준이 쉽게 이해되지 못하는 문제점이 있다. 따라서 현재의 수립기준은 항목의 분류나 세부계획기준의 표현 방법을 보다 명확하게 할 필요성이 있는 것으로 분석되었다.

Table 1. Typical Design Inducement Incentives, Guideline in Seoul

| Item | Sub-item | Parameters in formula (maximum) |
|------------------------|--|--|
| Block plan | Block unit planning | Standard × 0.4 |
| Joint planning | Joint, Attachment, Exchange planning | Standard × 0.4 |
| Open space on the site | Public open space | Standard × {(P.A-M.A) / S.A} × 3 |
| | Pocket, Sunken open space | Standard × {(P.A-M.A) / S.A} × 3 |
| | limited or Assigned building line | Standard × {(P.A-M.A) / S.A} × 3 |
| | Public pedestrian passage (Public pedestrian&car passage) | Standard × (P.A / S.A) × 4 |
| Use of building | Assigned, Recommended use | Standard × (A.A / F.A) × 1 |
| | Assigned (Top) floor opening | Standard × (P.A / F.A) × 1 |
| Use of building | Lower level use for vitalization of street | Standard × 0.1 |
| Pedestrian environment | Putting underground or moving obstacle, Underground passage etc. | Standard × 0.5 |
| Parking planning | Joint Parking Lot or Parking entrance | Standard × 0.1 |
| Opening of building | Public facilities in buildings | Standard × (P.A / F.A) × 4 |
| History preservation | Old street, old stream restore | Original condition: Standard × 0.3 Form restore: Standard × 0.2 |
| | Designated or Registered cultural assets preservation | Standard × 0.3 |
| | Cultural assets utilization | Standard × 0.1 |

Standard Floor Area Ratio(Standard), Planning Area(P.A), Mandatory Area(M.A), Site Area(S.A), Assigned Area(A.A), Floor Area(F.A)

위의 계획유도 인센티브 기준 중 세부계획기준의 계수를 분석하면 다음과 같다. 세부계획기준은 크게 두 가지로 분류할 수 있는데 항목 적용 여부에 따라서 인센티브를 부여하는 방식과, 설치나 조성 면적이 인센티브와 연동되는 방식으로 구분된다. 후자의 경우는 다시 의무 면적기준이 있는 경우와 의무 면적기준이 없는 경우로 분류된다.

항목별 인센티브를 분석해보면 유사한 목적이나 설치비용이 예상되는 항목은 유사한 인센티브 양이 제공되고 있다. 현 기준은 계획으로 유도할 필요가 큰 가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등에 가장 많은 인센티브를 부여하고 있다.

1) Seoul Metropolitan Government, Seoul District Detailed Plan Guidelines, 2016, p.49

2) Seoul Metropolitan Government, Seoul District Detailed Plan Guidelines, 2016, pp.52~53

2.3. 계획유도 인센티브 항목 및 세부계획기준의 변화

계획유도 인센티브 항목과 세부계획기준의 변화 과정을 분석하기 위해 그동안의 지구단위계획 수립기준들을 분석하였다. 표2는 2000년 이후의 지구단위계획 수립 기준의 주요 변화 내용을 분석한 것이다. 2000년 9월 시행된 건설교통부의 지구단위계획 수립지침의 계획 개념과 기준들은 현재까지도 중요하게 적용되고 있다. 대부분의 항목들은 준수해야할 대상이었으며 대지면적의 일부를 공공시설 부지로 제공하고 소유권을 이전하는 경우에 한하여 용적률을 완화하여 적용받을 수 있었다. 그러나 공동개발의 경우는 용적률의 1.2배 이내에서 완화하여 적용할 수 있었는데,³⁾ 현재의 허용용적률 인센티브와 유사한 개념으로 볼 수 있다. 따라서 당시에는 공동개발이 중요한 계획 수단이었음을 알 수 있다. 공동개발을 통해 적정 대지면적의 확보, 부정형 대지 문제의 해결, 차량 출입 등 여러 가지 효과를 동시에 얻을 수 있었기 때문이었다. 공동개발은 그 필요성에도 불구하고 재산권과 밀접한 사항을 규제로 관리한다는 측면과 낮은 인센티브 양으로 인해 실현성이 낮았다. 현재는 특별지정 공동개발의 경우는 상한용적률을 적용하여 유도하고 지정과 권장은 허용용적률로 유도하고 있다.

Table 2. Changes in items and parameters

| Year/ organization | Special features | | Parameters in formula |
|---|---|--|--------------------------------|
| | Item | Sub-item | |
| 2000/ Ministry of Land, Infrastructure and Transport Guideline | Joint planning | Joint planning | F.A ratio×1.2 |
| | | Attachment | |
| | | Joint planning (For Joint Parking Lot or Pedestrian passage) | |
| 2001/ Seoul Metropolitan Government Guideline | Height of buildings | Assigned floors | - |
| | | Minimum floors | |
| | | Maximum floors | |
| | Form and exterior design of buildings | Sloping roof | |
| | | Tower-shaped building (upper part) | |
| | | Form of the first floor | |
| | | Exterior Lighting | |
| Building Coverage Ratio 40% | | | |
| 2004/ Seoul Metropolitan Government Guideline | Form and exterior of buildings | Advertising Guideline | Standard>0.05 |
| | | Subway-related planing | Standard>0.1-0.15 |
| | Transfer ownership of Public facilities in buildings | Standard>0.2-0.3 | |
| 2009/ Seoul Guideline | Use of building | Assigned (Top) floor opening | Standard×(P.A/F.A)×1 |
| | Public facilities in buildings | Planing of Public facilities in buildings | Standard×0.5 |
| 2010/ Seoul Guideline | Urban Landscape | Design of buildings (Inducement of good design) | Standard×0.2 |
| 2014/ Seoul Metropolitan Government Guideline | Use of building | Lower level use for vitalization of street | Standard×0.1 |
| | | History preservation | Old street, old stream restore |
| | Designated or Registered cultural assets preservation | | Standard×0.3 |
| | Cultural assets utilization | | Standard×0.1 |

3) Ministry of Land, Infrastructure and Transport, District Detailed Plan Guidelines, 2000, p.38

2001년에 작성된 서울시 용적률 인센티브 기준에는 대지내 공지, 보행공간 조성, 지하공간의 개발 등에 인센티브를 부여하고 있다.⁴⁾ 2004년 지구단위계획 수립기준 자료에 의하면 지하철출 입구나 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치시 인센티브를 제공하고 있다. 서울시 전역으로 지하철노선이 확대되고 개통되면서 도시환경을 위해 유도할 필요가 있었기 때문에 파악된다. 또한 건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우 인센티브를 부여하였다. 공연장, 전시장, 아동 및 노인복지시설의 적극적인 도입을 유도하기 위해서였다. 그리고 도시환경 개선을 위한 옥외광고물 및 통합간판 등의 중요성이 반영되었다. 반면 탐상형, 야간경관조명 등에 대한 용적률 인센티브는 다시 제외되었다.⁵⁾

2009년에는 특정층(꼭대기층) 개방이 포함되었다. 또 건물내 공공시설 설치에 대한 인센티브양은 기존보다 상향되었다.⁶⁾ 공개공지 등이 대지의 공유라면 특정층 개방은 건축 내부공간의 공유로 볼 수 있으므로 공유의 개념이 확대된 것을 알 수 있다. 2010년 기준까지는 도시환경 개선을 위한 건축물 형태에 인센티브를 부여하고 있으나⁷⁾ 2014년 기준에는 제외되었다. 건축물의 형태 등은 다양한 디자인이 발생하는 경우로 인해 인센티브 적용을 판단하기가 쉽지 않기 때문인 것으로 판단된다.

2014년 지구단위계획 수립기준의 가장 큰 변화는 역사보존 항목과 저층부 가로활성화용도가 추가된 것이다.⁸⁾ 2011년 서울 사대문안 역사문화도시관리 기본계획이 수립되는 등 사회적으로 역사보존의 중요성에 대한 인식이 확대되었고 지구단위계획에서 이를 유도하기 위해 추가된 것으로 파악된다. 이와 같이 인센티브 항목은 실효성을 바탕으로 추가되거나 삭제되었고 시대적 흐름에 의해 새로운 항목이 추가되었다

3. 사례분석

3.1. 사례의 선정

개선안을 제시하기 위하여 2000년 이후의 서울시 지구단위계획 17개 사례를 분석하였다. 이 중 12개는 계획이 수립된 사례이며 5개는 계획을 수립 중인 사례이다. 계획이 수립된 12개 사례 중 9개는 상업기능이 우세한 간선도로변이며, 3개 사례는 주거기능이 우세한 경우이다. 12개 사례는 자료 확보가 가능한 6개구에서 무작위로 선택하였으며, 지구단위계획 수립기준과의 관계를 파악하기 위해 활용하였는데 계획유도 인센티브 항목과 세부계획기준의 계수를 위주로 분석하였다. 계획을 수립중인 5개 사례도 자료 확보가 가능한 4개구에서 선택하였다. 이중 4개 사례는 용도

4) Seoul Metropolitan Government, District Detailed Plan References, 2001, p.76

5) Seoul Metropolitan Government, District Detailed Plan Guidelines for renewal District Plan, 2004, pp.34~35

6) Seoul Metropolitan Government, District Detailed Plan Guidelines for renewal&new District Plan, 2009, p.28

7) Seoul Metropolitan Government, Seoul District Detailed Plan Guidelines, 2010, p.41

8) Seoul Metropolitan Government, Seoul District Detailed Plan Guidelines, 2014, pp.52~53

지역이 혼합되어 있는 강북에 위치한 기성시가지로 지구단위계획 수립 기준의 개선점을 파악하기 위해 활용하였다. 이들 사례는 계획의 목표와 인센티브를 통한 실현 방안을 위주로 분석하였다.

수립기준과 사례의 상관성을 파악하기 위해서 계획이 수립된 12개 사례에 대해서 수립기준의 인센티브 항목 변화와 사례의 적용 여부를 파악하였다. 또 계획 항목수와 내용, 계수에 대해 사례 간 상호비교를 하였다. 개선안을 제시하기 위해서 현 수립기준을 분석하고 현재 계획을 수립중인 5개 사례를 통해 계획목표와 인센티브 항목과의 관련성을 파악하였다.

3.2. 계획유도 인센티브 항목의 분석

계획이 수립된 12개 사례에 대한 허용용적률 인센티브 계획 내용을 분석한 결과는 다음과 같다. 첫째, 인센티브 항목은 지구단위계획 수립기준의 변화에 따라 계획에 실제 적용되는 항목도 변화되었는데 주거기능이 우세한 지역은 상관성이 낮았다. 대부분의 지구단위계획구역에서는 공동개발, 권장용도, 건축한계선등의 항목을 공통적으로 계획하였다. 표 3은 12개의 지구단위계획 사례 중 상업기능이 높은 9개의 사례에 대한 계획연도, 항목 수, 계획 항목의 변화를 분석한 것이다. 표 3에서 보는 바와 같이 2009년 도입된 특정층(꼭대기층) 개방과 건물내 공공시설 설치 항목이 최근 계획에 자주 제시되고 있다. 2014년 역사보존 항목이 추가된 이후 이 항목이 적용된 사례도 나타나고 있다.

둘째, 지역적 특성에 따라 선택한 항목의 종류와 개수도 달랐다. 상업지역과 간선가로변은 주로 지하연결통로 설치, 공개공지, 공공보행통로, 공동주차통로 등의 항목을 계획하였고, 주거지역은 건축한계선, 삼지형공지와 같은 항목을 주로 계획하였다. 일반 상업지역으로 지구단위구역이 크고 가구별로 유형이 나누어진 경우는 항목 수가 약 10개 내외로 많았고, 면적이 작거나 준주거지역 및 일반주거지역의 경우는 항목 수가 적었다. 2013년에 계획

된 양재지구, 2014년에 계획된 거여지구 그리고 2017년에 계획된 마천지구의 경우는 주거지역으로 각각 항목이 5,5,4개로 상업지역에 비해 특히 적었다.

Table 3. Incentive items of District Plan cases in Commercial Area

| case | No ryang jin | Tehe ranro | Seo cho ro | Sa dang -Isu | Dong dae mun park | Centr al Yang jae | Oly mpic ro | Yeok sam | Inter nation al Dist. |
|---|--------------|------------|------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------|----------|-----------------------|
| Planing year | 2009 | 2009 | 2011 | 2015 | 2015 | 2015 | 2015 | 2016 | 2016 |
| number of Sub-items | 6~7 | 11 | 8 | 10~14 | 12 | 8 | 11~12 | 9 | 11 |
| Putting underground or moving obstacle, Underground passage | ○ | | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| Public facilities in buildings | | | | ○ | ○ | | ○ | ○ | |
| Assigned (Top) floor opening | | | ○ | | ○ | | ○ | | ○ |
| Lower level use for vitalization of street | | | | | ○ | | | ○ | |
| Old street, old stream restore/ Cultural assets utilization | | | | | ○ | | | | |

3.3. 계획유도 인센티브 세부계획기준 분석

사례의 세부계획기준을 분석한 결과 수립기준과 다른 세부계획기준, 즉 산식을 사용한 경우는 없었으므로 세부계획기준 중 계수에 대한 분석을 하였다. 표 4는 산식은 생략하고 항목별 수립기준의 계수와 사례의 계수를 비교한 것이다. 동일한 지구단위계획 구역이지만 간선도로변이나 이면도로변의 계수가 다른 경우는 범위로 표기하였다. 기준용적률과 허용용적률의 차이가 많지 않음에도 계획한 항목의 개수가 많은 경우 각각의 인센티브의 양은 매우 적었다. 또 항목으로 선택은 하였으나 실제로 적용할 가능성이

Table 4. Parameters in formula

| Sub-item | Guidline | Commercial Area Cases | | | | | | | | | Residential Area Cases | | |
|---|----------|-----------------------|-------------|------------|-------------|-----------------|-----------------|------------|----------|------------------------|------------------------|-----------|-----------|
| | | Noryang jin | Teheran -ro | Seocho -ro | Sadang -Isu | Dongdaemun park | Central Yangjae | Olympic ro | Yeok sam | Internation al Distric | Yangjae | Geoyeo | Macheon |
| Joint planning | 0.4 | 0.1 | 0.1 | 0.2~0.02 | 0.3~0.1 | 0.005 | 0.05 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | - | 0.15~0.08 | 0.15~0.08 |
| Public open space | 3 | 1.2 | 1 | 1.5~0.3 | 3~1 | 1 | 1.2 | 2.0~1.5 | 2 | 1 | 1 | - | - |
| Pocket, Sunken open space | 3 | 1.2 | 1 | 1.5~0.3 | 3~1 | 1 | 1.2 | 2.0~1.5 | 2 | 1 | - | 0.6~0.2 | 0.6~0.2 |
| limited or Assigned building line | 3 | 1.2 | 1.5 | 3~0.5 | 3~1.5 | 0.45 | 1.2 | 2~1.5 | 3 | 0.5 | 1 | 1.3~0.6 | 0.6~0.3 |
| Public pedestrian passage | 4 | 1.0 | 1 | - | 2~0.5 | - | 1 | 2 | - | 1 | 0.8 | 0.3~0.2 | - |
| Assigned, Recommended use | 1 | 0.2 | 0.2~0.1 | 1.2~0.2 | 1~0.5 | 0.15~0.1 | 0.2 | 0.5 | 0.6 | 0.15 | 0.2 | 0.4~0.35 | 0.4~0.35 |
| Assigned (Top) floor opening | 1 | | - | 0.3~0.12 | - | 0.6~0.4 | - | 0.1 | - | - | - | - | - |
| Lower level use for vitalization of street | 0.1 | | - | - | - | 0.08~0.04 | - | 0.1~0.05 | 0.1 | 0.1 | - | - | - |
| Putting underground or moving obstacle, Underground passage | 0.5 | 0.2 | - | 0.3~0.05 | 0.3~0.1 | 0.01 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | - | - | - |
| Joint Parking Lot or entrance | 0.1 | - | - | - | - | - | - | 0.1 | 0.1 | 0.1 | - | - | - |
| Public facilities in buildings | 4 | - | - | - | 0.3~0.1 | 0.2 | - | 1 | 4 | - | - | - | - |
| Old street, old stream restore | 0.3~0.2 | - | - | - | - | 0.06~0.03 | - | - | - | - | - | - | - |
| Cultural assets utilization | 0.1 | - | - | - | - | 0.04 | - | - | - | - | - | - | - |
| Bus parking lot etc. | | | 0.05 | | | | | 0.08~0.04 | | 0.2 | | | |

낮은 항목의 계수는 매우 작은 값으로 계획하기도 하였다. 수립기준에 의하면 하나의 지구단위계획구역 안에서라도 용도지역이나 구역별로, 동일한 가구라도 간선부와 이면부로 나누어 다르게 계획하도록 하고 있는데⁹⁾ 사례분석 결과 계획 항목 간에는 큰 차이가 없었으며, 주로 계수를 활용하여 차등하고 있다. 또 수립기준은 최대 계수 이내에서 자율적으로 계획하도록 하고 있는데 사례분석 결과 표 4에서 보는 바와 같이 계수 값의 범위는 넓은 것으로 분석되었다. 동일한 인센티브 항목에 대해서 사례별·가구별로 계수 값의 차이가 컸으며 수립기준과의 차이도 컸다. 하지만 수립기준의 최대 계수 값 이내로 모두 계획되었으므로 수립기준의 최대 계수 값도 의미가 큰 것으로 파악되었다.

3.4. 계획유도 인센티브 항목 및 세부계획기준의 한계

계획유도 인센티브 항목과 세부계획기준이 지구단위계획의 목표를 달성하기에 적절하지를 검토하기 위해 현재 계획 중인 지구단위계획 사례 5건의 계획을 분석하였다. 사례는 용도지역이 혼합되어 있는 강북에 위치한 4개 구역과 동작구 1개 구역이다.

표 5에서 보는 바와 같이 계획수립 내용을 분석한 결과 현재 서울시 수립기준의 계획유도 항목들은 그동안의 다양한 역할에도 불구하고 이러한 지역의 문제점을 해결하는 것에는 한계가 있는 것을 알 수 있었다.

Table 5. District Plan cases in progress

| Division | Case | Hierarchy / Zoning | Characteristics of Planning |
|----------|----------------------|--|--|
| 1 | Hwayang I | District center/ Commercial & semi-1:2:3Residential Area | -Widening road by Limited building line -Specialized steet |
| 2 | Myeonmok | Area center/ Semi Residential Area | -Improvement of Public Pedestrian & traffic environment by Limited building line |
| 3 | Jeongneung | Area center/ Semi Residential Area | -Historic street -Vitalization of street |
| 4 | Achasan station | Area center/ 1:3 Residential Area | -Reassignment limited building line -Recommended use of building in back road |
| 5 | Noryangjin (renewal) | District center/ Commercial Area, semi:3Residential Area | -Youth & Education culture street -Public facilities in buildings |

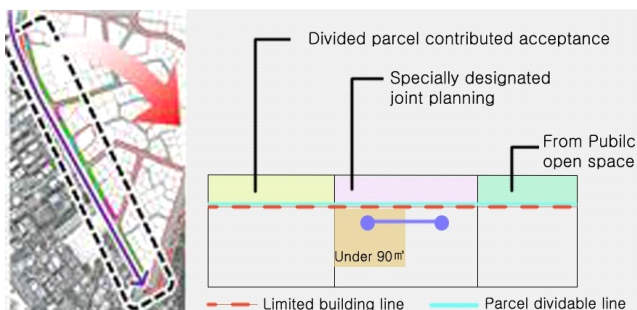


Fig. 1. Widening road by Limit line (planning example)

우선 지역의 환경개선을 위해 건축한계선을 통해 전면공지를 조성하는 것이 중요한 경우가 많았는데 인센티브의 실효성에 한계가 있다는 점이다. 현재 계획 중인 면목생활권중심, 정릉생활권중심, 아차산역지구에서는 건축한계선으로 도로를 확폭하여 교통여건 및 보행환경을 개선하고자 하고 있다.

이런 지역에서는 건축한계선으로 전면공지가 동시에 연속적으로 조성될 필요성이 크다. 그림 110)과 같이 다양한 방법들로 동시에 전면공지가 조성될 수 있도록 유도하고 있는데 이때 건축한계선의 인센티브가 실질적으로 역할을 하는 것이 중요할 것이다. 다음으로는 가로활성화와 보행환경개선에 대한 요구가 크다는 점이다. 이러한 지역에서는 공공보행통로의 조성이 어려울 뿐만 아니라 새로운 통로의 조성보다는 기존 가로의 쇠퇴를 개선하는 것이 더욱 중요하므로 기존 가로의 활성화 방안이 필요한 경우가 많았다. 하지만 현 수립기준은 가로활성화 항목이 용도에 대해서만 규정되어 있어 한계가 있었다. 지역특성에 따라 가로활성화나 특화 가로 조성을 위해 필요한 다양한 계획에 대해 인센티브를 부여하는 것이 필요한 것으로 파악되었다. 또한 주민필요시설 등 지역적 특성에 따라 필요한 공공시설이 있지만 현실적으로 도시계획시설로 조성하기에는 한계가 있고 특별계획구역에서 공공기여를 통해 확보하고자 하나 사업이 실현되지 않을 경우 실현화가 어려운 경우가 많았다. 따라서 다양한 공공기여 유도방안을 마련할 필요가 있었는데 특정층을 개방하거나 건축물내 공공시설을 설치하여 활용하면 준 공공시설로서의 역할을 할 수 있을 것으로 보인다. 그러나 대규모 건축물과 달리 소규모 건축물에서 공간을 개방하거나 공공시설을 설치하기는 어렵기 때문에 현재의 계수는 한계가 있다.

반면, 대부분의 지구단위계획 구역에서 요구되고 있는 항목은 지구단위계획의 실행 주체로서의 지역민의 참여를 유도하는 것이다. 현재의 계획유도 항목은 지구단위계획의 실행 주체의 활동과 인센티브를 연계하고 있지 않다. 지역의 개선을 위해 지역주민이나 상인, 소유자의 역할이 더욱 중요해지고 있으므로 이를 반영한 항목의 도입이 필요한 것으로 보인다.

4. 허용용적률 인센티브 개선안

4.1. 인센티브 항목 및 세부계획기준 개선안

수립기준의 현황과 사례 분석을 통해 변화가 필요한 항목들과 세부계획기준을 도출하였다. 이를 중심으로 항목과 세부수립기준의 계수에 대한 개선안을 제안하고자 한다. 구체적으로 건축한계선의 연속적 조성 유도, 보행환경 개선 및 가로활성화 강화, 건축공간의 개방 확대, 지역 협정의 강화 등의 실현성을 높이는 데 도움을 줄 수 있도록 항목과 세부수립기준의 계수를 개선하였다.

항목의 분류와 용어는 보다 명확하게 재분류하였고 유도가 필요한 항목들은 중요도나 실현가능성을 고려하고 다른 항목의 인센티브 양과 상호 비교를 통해 인센티브 양을 상향하였다. 또 기존 항목 중 설치 및 부담비용 등을 감안하여 불합리한 계수는 조정하였다. 이러한 개선안의 검증은 위하여 개별 건축행위 시 적용

9) Seoul Metropolitan Government, Seoul District Detailed Plan Guidelines, 2016, p.49

10) 화양1지구 지구단위계획 수립 계획안

가능한 임의의 조건을 가정한 후 개선안에 적용하여 인센티브 양의 적정성을 확인하였다.

- 개선안 인센티브 양의 검증에 위한 조건
- 기준용적률: 200%
- 공개공지(의무이상), 건축한계선, 공공통로: 대지면적의 5%
- 지정·권장용도: 연면적의 20%
- 특정 개방 공간 및 공익시설: 연면적의 5%

1) 건축한계선의 연속적 조성 유도

현재 건축한계선은 지구단위계획에서 많이 활용되는 수법 중의 하나인데 사례에 의하면 공공의 재정 투입 없이 도로 확장이 필요한 지역에서 대안으로서 계획되고 있다. 따라서 건축한계선이 포함된 대지내 공지 항목의 개념을 명확하게 하였다. 표 6은 현재 수립기준의 대지내공지 항목의 세부기준과 개선안의 세부기준을 비교한 것이다. 개선안에서는 대지내 공지라는 물리적 특성으로 합쳐진 항목들 중 공공보행통로는 보행환경 개선과 관련성이 높아 분리하였다. 또한 공개공지와 관련된 세부항목을 조정하였다. 현 수립기준은 공개공지, 썸지형공지, 침상형공지 등으로 구분되어 있지만 침상형 공지는 공개공지의 한 유형으로서 세부항목에 언급할 필요가 없기 때문이다. 썸지형 공지는 공개공지 등의 확보 대상이 아닌 경우 조성하는 공지이므로 공개공지와는 분리하였다. 벽면한계선에 대한 계획기준은 기준용적률에 계수를 곱한 사례도 있었는데 벽면한계선의 준수여부뿐만 인센티브를 부여하는 것도 효율적인 방법일 수 있다.

Table 6. Open space on the site - Improvement of Items

| Current Item | | Improvement of Item | |
|------------------------|---|------------------------|------------------------|
| Item | Sub-item | Item | Sub-item |
| Open space on the site | Public open space | Open space on the site | Public open space |
| | Pocket, Sunken open space | | Pocket open space |
| | Limited or Assigned building line | | Limited building line |
| | Public Pedestrian passage (Public Pedestrian&car Passage) | | Assigned building line |

그리고 건축한계선의 중요성을 고려할 때 현재 건축한계선의 계수를 상향할 필요가 있다. 표 7은 건축한계선과 지정선에 대한 계수를 개선한 것으로 위의 임의의 조건과 개선한 계수를 적용할 경우 인센티브 양이 30%에서 50%로 상향됨을 알 수 있다. 타 항목의 인센티브 양과 비교하여 적정성을 판단하였는데 지정용도 준수율의 경우 40%, 공동개발의 경우 80%의 용적률이 증가하는데

Table 7. Open space on the site - Improvement of parameters

| Current parameter | | Improvement of parameter | |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Sub-item | formula | Sub-item | formula |
| limited, Assigned building line | Standard × {(P.A-M.A)/S.A} × 3 | limited building line | Standard × {(P.A - M.A) / S.A} × 5 |
| | | Assigned building line | Standard × {(P.A - M.A) / S.A} × 2 |

건축한계선 개선안의 경우 50%로 지정용도보다는 많고 공동개발보다는 적은 인센티브를 적용받을 수 있도록 하였다. 현재는 건축한계선이 규제적 성격으로 전면공지에 대해 의무면적 이상에 대해서만 인센티브를 부여하나 향후 지역적 특성에 따라 조성되는 전면공지에 대해 인센티브를 부여하는 것이 필요할 것으로 보인다.

2) 보행환경 및 가로활성화 강화

앞의 지구단위계획 사례에서는 쇠퇴한 거리를 활성화시키거나 기존 가로를 특화하는 계획이 많았다. 또 보행환경의 수준을 향상시키고자하였다. 활성화되고 특색 있는 가로는 지역 경제에도 큰 역할을 하는 것으로 알려지고 있다. 보행환경의 수준을 향상시키는 것은 가로의 연결뿐만 아니라 건축물들 간의 입체적인 연결을 통해서도 활성화될 수 있다. 표 8은 보행환경 및 가로활성화와 관련된 현재의 항목과 개선한 항목을 비교한 것이다. 현재 수립기준의 대지내 공지의 세부항목인 공공보행통로와 보행개선의 세부항목인 지하연결통로 설치를 보행환경 개선 및 가로활성화라는 새로운 항목으로 재분류하였다. 지하연결통로와 추가된 공중연결통로를 하나의 세부항목으로 분류하였다.

활력이 있는 가로나 특화가로와 관련하여 정릉생활권중심에서는 역사탐방로조성과 생활가로 활성화, 노량진(재정비)에서는 청년문화특화·교육문화특화거리 조성 등을 계획하였다. 공공부문과 민간부문이 동시에 계획될 경우 실효성이 높아질 것이므로 인센티브를 통한 유도가 필요하다. 현 수립기준은 건축물 용도라는 항목에 저층부 가로활성화 용도라는 세부항목이 있는데 가로활성화 항목이 용도에 대해서만 규정하고 있어 한계점을 가지고 있다. 지역특성에 따라 가로활성화나 특화가로 조성을 위해 필요한 다양한 계획에 대해 인센티브를 부여하여 가로의 활성화를 유도할 필요가 있다. 따라서 개선안에서는 보행환경 개선 및 가로활성화 항목에 가로활성화라는 세부항목을 포함시키고 용어를 포괄적으로 변경하였다.

Table 8. Pedestrian environment & streets - Improvement of Items

| Current Item | | Improvement of Item | |
|---------------------------------------|--|---------------------------------|--|
| Item | Sub-item | Item | Sub-item |
| Open space on the site | Public pedestrian passage (Public pedestrian&car Passage) | Pedestrian environment & street | Public pedestrian passage |
| | | | Public pedestrian&car Passage |
| Improvement of Pedestrian environment | Putting underground or moving obstacle, Underground passage etc. | | Underground or air walk passage |
| | | | Putting underground or moving obstacle |
| Use of building | Lower level use for vitalization of street | Vitalization of street | |

표 9는 보행환경 및 가로활성화와 관련된 계수를 제안한 것이다. 현재 지하연결통로 설치 등에 적용되고 있는 인센티브 기준은 기준용적률에 일정 계수를 곱하는 방식이나 다양한 규모와 유형의 연결통로가 계획될 수 있기 때문에 조성 면적이 고려되는 방식이 더 타당하다. 보행통로는 현실적으로 층과 위치 등에 따른 조성비용과 자산 가치 등 다양한 요소를 모두 고려하기가 어려운 점

이 있지만 적어도 면적에 따라 인센티브가 연동될 수 있도록 하였다. 지하연결통로의 경우 앞의 조건으로 기존 수립기준을 적용할 경우 인센티브 값이 100%이나 개선안의 경우 40%로 하향되었다. 상호비교를 통해 계수의 적정성을 검토한 결과 가로지장물 지중화 또는 이전설치의 계수는 다소 하향하였고 가로활성화 세부 항목의 계수는 상향하였다.

Table 9. Pedestrian environment & streets - Improvement of parameters

| Current parameter | | Improvement of parameter | |
|--|-------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Sub-item | formula | Sub-item | formula |
| Public pedestrian passage (Pedestrian&car Passage) | Standard× (P.A/S.A) × 4 | Public pedestrian Passage | Standard × (P.A / S.A) × 4 |
| Putting underground or moving obstacle, Underground passage etc. | Standard × 0.5 | Pedestrian&car Passage | |
| | | Underground or air walk passage | Standard × 0.4 |
| Lower level use for vitalization of street | Standard × 0.1 | Vitalization of street | Standard × 0.2 |

3) 건축 공간의 개방 확대

사례분석 결과 건축물 개방 항목이 최근 자주 계획되고 있는 것을 알 수 있었다. 앞으로 도시 건축물에 대한 공유 공간의 확대 요구는 더욱 커질 것으로 보인다. 또 다양한 종류의 소규모 공공시설이 필요하지만 조성할 여건이 안 되는 경우 특정층을 개방하거나 건축물 내 공익시설을 설치하면 준 공공시설로서의 역할을 할 수 있을 것이다. 표 10은 이러한 점을 반영한 것으로 건축물용도에 포함되어 있던 특정층 개방과 건축물 개방 항목에 있던 건축물 내 공익시설 설치를 건축물 개방 항목으로 통합하였다. 또 특정층(꼭대기층)개방은 꼭대기층 뿐만 아니라 1층 개방, 공동연결통로나 데크와 연결된 저층부 개방, 지하철이나 침상형 공개공지 등과 연계된 지하층 개방 등 다양화 될 수 있으므로 특정층이 아닌 특정 공간 개방이라는 포괄적인 용어로 개선하였다.

Table 10. Opening of building - Improvement of Items

| Current Item | | Improvement of Item | |
|---------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Item | Sub-item | Item | Sub-item |
| Use of building | Assigned (Top) floor opening | Opening of building | Assigned space opening |
| Opening of building | Public facilities in buildings | | Public facilities in buildings |

계수 간 비교를 통해 특정 공간 개방 계수는 현재보다 상향될 필요가 있음을 알 수 있었다. 특정 공간을 개방한다는 것은 건축물 내에 공익시설을 설치하는 것과 유사한 설치비가 요구되므로 건축물 내 공익시설 설치 계수와 유사하여야 한다. 표 11에서와 같이 특정공간 개방과 건축물 내 공익시설 설치에 대해 같은 계수를 적용하였다. 뿐만 아니라 꼭대기층 및 저층부 등 임대비가 높은 공간을 개방한다는 것은 공공성이 높은 행위이므로 이에 맞는 합리적인 인센티브를 제공하는 것이 타당하다. 앞의 임의의 조건을 적용할 경우 현재 특정 공간 개방의 경우 10%, 공익시설 설치 40%의 인센티브를 적용받으나, 개선안에서는 두 항목 모

Table 11. Opening of building - Improvement of parameters

| Current parameters | | Improvement of parameter | |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Sub-item | formula | Sub-item | formula |
| Assigned (Top) floor opening | Standard × (P.A / F.A) × 1 | Assigned space opening | Standard × (P.A/F.A)× 5 |
| Public facilities in buildings | Standard × (P.A / F.A) × 4 | Public facilities in buildings | |

두 50%로 상향하였다. 실현성을 감안할 때 지정 또는 권장 용도 준수의 40%보다는 높고 옛길/물길 복원 및 재현의 60%보다 낮게 제안하였다. 또 설치면적을 전용면적으로 제한할 경우 인센티브 양이 상대적으로 작아지므로 이 조건은 삭제할 필요가 있다. 개방 공간을 위한 공용면적이 필요한 경우가 많을 수 있기 때문이다.

4) 지역협정의 강화

최근 많은 지구단위계획 사례에서 다양한 주체들 간의 협의체 구성과 적극적인 역할의 필요성을 강조하고 있다. 그동안 상인들의 참여로 기성상업가로의 환경개선 성과를 이룬 곳도 많지만 지구단위계획의 실효성을 키우기 위해서는 지역의 운영 주체로서의 기업, 상인, 주민의 역할을 유도할 필요가 있고 이를 인센티브와 연결할 필요가 있다. 지구단위계획의 계획유도 인센티브는 아직까지는 물리적인 계획에 대하여 부여되고 있다. 하지만 지역 협정과 같은 비물리적인 계획에 대해서도 인센티브를 부여할 필요가 있다. 예를 들어 지역·상인·주민협의체나 타운메니지먼트와 같은 운영조직에 참여하여 활동하는 경우에 인센티브를 부여하는 것을 고려할 수 있다. 그리고 상인협정·주민 협정 등 지역협정 내용을 준수하는 경우에 인센티브를 부여할 수 있다. 표 12는 지역협정에 대한 세부항목과 계수를 제안한 것이다. 계수는 도입 초기인 점을 감안하여 타 항목보다는 낮은 값으로 제안하였다.

지역협정의 내용은 다양할 수 있다. 복촌 지구단위계획의 경우 주민협정으로 건축물 형태 및 옥외광고물 설치 등에 관한 가이드 라인, 환경개선 프로그램, 특정가로별 경관관리에 대한 사항, 기타(권리 및 의무 승계 등)사항을 포함한다. 또는 도심주변지역 지구단위계획과 같이 성동구 임대료 안정이행협약과 연계하여 허용 용적률 인센티브를 부여할 수도 있다.

Table 12. Regional Agreement - Items & Parameters

| Current Item | | Improvement of Item & parameter | | |
|--------------|----------|---------------------------------|--|-----------------|
| Item | Sub-item | Item | Sub-item | formula |
| - | - | Regional agreement | Following regional agreement | Standard × 0.05 |
| | | | Participation in council or towm management org. | |

4.2. 개선안에 대한 종합시물레이션

표 13은 앞에서 제안한 개선안을 반영하여 계획유도 인센티브 항목과 세부항목, 계수를 종합한 것이다. 지구단위계획 수립기준에 의하면 인센티브 계획의 적정성은 시물레이션을 통하여 검토하도록 하고 있다. 인센티브 계수는 가구별로 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 1.2배 내외의 범위에서 시물레이션 후

결정하여야 한다.¹¹⁾ 개별 건축 행위 시 인센티브 적용으로 허용용적률에 도달할 수 있도록 하기 위해서이다.

개선안의 적정성을 검토하기 위한 종합시물레이션의 조건도 앞의 개선안 인센티브 양의 검증에 위한 조건을 적용하였다. 전체 인센티브 합은 기준용적률과 허용용적률의 차이가 가장 큰 종상향의 경우에도 계획유도 항목 준수를 통해 허용용적률에 도달할 수 있어야 한다. 허용용적률과 기준용적률의 차이가 가장 큰 경우는 제1종일반주거지역에서 일반상업지역으로의 변경이나 빈도수가 낮으므로 제2종일반주거지역에서 일반상업지역으로의 변경을 검토하였다. 서울시 지구단위계획 수립기준에 의하면 이 경우 허용용적률과 기준용적률의 차이는 400%이다.¹²⁾ 허용용적률 시물레이션 검토 값은 이의 1.2배인 480%이며 계획유도 인센티브 시물레이션 검토 값은 480%의 7/10인 336%다. 표 13의 우측에는 시물레이션을 위하여 임의로 선택한 항목을 표기하였다. 서울시 수립기준에 의하면 계획유도 인센티브 항목에서 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 중복하여 계상할 수 없기¹³⁾ 때문에 하나의 항목에서 하나의 세부항목을 선택하였다. 인센티

브 합은 약 350%로 336%보다 큰 것을 알 수 있다.

이를 통해 개별 건축행위 시 인센티브 항목의 계획으로 허용용적률에 도달할 수 있음을 확인하였다. 따라서 본 개선안에서 제시하는 세부계획기준의 계수는 활용에 문제가 없음을 알 수 있다.

4.3. 인센티브 계수의 적용방안

앞에서 제안한 개선안의 구체적 계수에도 불구하고 지구단위 계획 목표 달성과 지역의 특성상 필요한 경우 계수를 더욱 탄력적으로 운영하는 것도 검토해볼 필요가 있다. 이는 해당지역에서 필요한 1~2개 항목의 계수를 크게 하여 계획의 실현성을 높이기 위함이다. 예를 들어 건축한계선의 지정으로 도로의 확폭이 필요한 경우 해당 항목의 인센티브 계수를 크게 할 수 있다. 서울시 지구단위계획 수립기준에 의하면 기준 적용이 어려운 구역에서는 인센티브를 정량 부여할 수 있도록 하고 있는데¹⁴⁾ 이러한 개념과 유사한 것으로 볼 수 있다. 이의 효과에 대한 검토를 통해 적용을 확대할 수 있을 것이다.

5. 결론 및 향후 과제

본 연구의 목적은 지구단위계획의 목표 달성과 실효성을 높일 수 있는 계획유도 인센티브 기준에 대한 개선안을 제시하는 것이다. 이를 위해 현 서울시 지구단위계획 수립 기준과 2000년 이후의 서울시 지구단위계획 수립기준들을 분석하였다. 또 서울시 내에서 계획된 지구단위계획 12건에 대하여 계획유도 인센티브 항목과 계수를 위주로 분석하였다. 그리고 계획 중인 5건에 대하여 계획의 목표와 실현방안을 파악하였다.

2000년 이후의 서울시 수립기준들에 대한 분석 결과 인센티브 항목은 실효성을 바탕으로 추가되거나 삭제되었고 시대적 흐름에 의해 새로운 항목이 추가된 것을 알 수 있었다. 현재의 서울시 지구단위계획 수립기준의 분석 결과 항목 분류나 세부계획기준은 표현 방법을 보다 명확하게 할 필요성이 있었다.

지구단위계획이 수립된 사례분석 결과 지구단위계획 수립기준의 변화에 따라 계획에 실제 적용된 인센티브 항목도 변화되었으나 주거기능이 우세한 지역은 상관성이 작았다. 지역의 특성에 따라 선택한 인센티브 항목의 종류와 개수도 달랐다. 인센티브 계수 값의 범위는 넓은 것으로 분석되었다. 동일한 인센티브 항목에 대해서 수립기준·사례별·가구별로 계수 값의 차이가 컸다. 하지만 모든 사례는 수립기준의 최대 계수 값 이내로 계획되었으므로 수립기준의 최대계수 값도 의미가 큰 것으로 파악되었다. 따라서 계획유도 인센티브 항목에 대한 지구단위계획 수립기준은 계획의 기준으로서 중요한 역할을 하고 있으며 시대적, 지역적 요구사항이 지속적으로 반영되어야 함을 알 수 있었다.

현재 계획을 수립 중인 사례의 분석 결과 수립기준의 인센티브 항목들은 계획의 목표를 실현하는 것에는 한계가 있었다. 건축한

Table 13. Proposed improvement of design inducement Incentives

| Item | Sub-item | Parameters in formula | Incentive | Selection |
|---------------------------------|---|------------------------------------|-----------|-----------|
| Block plan | Block unit planning | Standard × 0.4 | 80% | |
| Joint planning | Joint planning | Standard × 0.4 | 80% | √ |
| | Attachment planning | | | |
| | Exchange planning | | | |
| Open space on the site | Public open space | Standard × {(P.A - MA) / S.A} × 3 | 30% | |
| | Pocket open space | Standard × (P.A / S.A) × 3 | | |
| | limited building line | Standard × {(P.A - MA) / S.A} × 5 | 50% | √ |
| | Assigned building line | Standard × (P.A / S.A) × 2 | 20% | |
| Use of building | Assigned, Recommended use | Standard × (A.A / F.A) × 1 | 40% | √ |
| Pedestrian environment & street | Public pedestrian passage (Public pedestrian&car passage) | Standard × (P.A / S.A) × 4 | 40% | |
| | Underground or air walk passage | | | |
| | Putting underground or moving obstacle | Standard × 0.4 | 80% | √ |
| | Vitalization of street | Standard × 0.2 | 40% | |
| Parking planning | Joint Parking entrance | Standard × 0.1 | 20% | √ |
| | Joint Parking Lot | | | |
| Opening of building | Assigned space opening | Standard × (P.A / F.A) × 5 | 50% | √ |
| | Public facilities in buildings | | | |
| History preservation | Old street, old stream restore | Original condition: Standard × 0.3 | 60% | |
| | | Form restore: Standard × 0.2 | 40% | |
| | Designated or Registered cultural assets preservation | Standard × 0.3 | 60% | |
| | Cultural assets utilization | Standard × 0.1 | 20% | √ |
| Regional agreement | Following regional agreement | Standard × 0.05 | 10% | |
| | Participation in council or town management org | | | √ |

11) Seoul Metropolitan Government, Seoul District Detailed Plan Guidelines, 2016, p.49

12) Seoul Metropolitan Government, Seoul District Detailed Plan Guidelines, 2016, p.44

13) Seoul Metropolitan Government, Seoul District Detailed Plan Guidelines,

2016, p.52

14) Seoul Metropolitan Government, Seoul District Detailed Plan Guidelines, 2016, p.51

계선을 통한 전면공지 조성으로 도로 확폭을 유도하는 경우가 많았는데 건축한계선의 인센티브가 실질적으로 역할을 할 필요가 있었다. 또한 가로활성화와 보행환경개선에 대한 요구가 크지만 현 수립기준은 가로활성화 항목이 용도에 대해서만 규정되고 있어 한계가 있었다. 지역특성에 따라 가로활성화나 특화가로 조성을 위해 저층부 용도 준수 외에도 다양한 계획에 대해 인센티브를 부여하는 것이 필요한 것으로 파악되었다.

따라서 본 연구는 수립기준과 사례의 분석 결과를 반영하여 항목과 세부계획기준의 계수를 제안하였다. 건축한계선과 관련된 대지내공지 항목을 개선하고 항목과 세부항목간의 관련성을 높였다. 또 보행환경 및 가로활성화 라는 항목을 추가하여 여러 항목에 분산되어 있던 관련 세부항목을 통합하고 세부항목을 명확하게 하였다. 그리고 최근 요구되고 있는 건축물 개방을 유도하기 위해 현재의 계수는 한계가 있어 건축 공간의 개방 항목을 강화하였다. 현 수립기준에는 지구단위계획의 실행 주체의 활동을 유도하기 위한 항목이 없어 도입이 필요하여 지역협정 항목을 신설하였다. 관련 세부계획기준의 계수는 중요성과 실현성, 설치비용 등을 감안하고 항목 간 상호 비교를 통해 개선된 값을 제시하였다.

마지막으로 제안한 항목과 계수로 시뮬레이션을 하여 계수의 적정성을 검토하였다. 임의의 조건을 가정하여 개별 건축행위 시 인센티브 항목의 계획으로 허용용적률에 도달할 수 있음을 확인하였다. 따라서 개선안으로 운영하는 것이 문제가 없음을 확인하였다. 더불어 지역의 특성에 따라 기준을 더욱 탄력적으로 운영할 수 있는 경우를 확대하는 것을 제안하였다.

본 연구의 인센티브 항목과 계수에 대한 개선을 통해 지구단위 계획 시 해당 계획을 유도하는데 더욱 효과가 있을 것이며 이에 대한 관심도 증가할 것으로 기대된다. 향후 다양한 계획의 목표를 실현할 추가적인 인센티브 항목의 발굴과 탄력적인 운영에 대한 연구도 필요할 것으로 보인다.

Reference

[1] 강대진, 지구단위계획의 용적률 인센티브제도 문제점과 개선방안에 관한 연구, 중앙대학교 대학원 석사논문, 2006 // (Kang, Daejin, A Study on the Application of Ways to Improve Problems of Incentive System on Floor Area ratio in District Plan, Master's Degree Dissertation, Chung-Ang University, 2006)

[2] 국토교통부, 지구단위계획 수립지침, 2000/2015 // (Ministry of Land, Infrastructure and Transport, District Detailed Plan Guidelines, 2000/2015)

[3] 서울특별시, 지구단위계획 관련 자료, 2001 // (Seoul Metropolitan Government, District Detailed Plan References, 2001)

[4] 서울특별시, 지구단위계획포럼 보고서, 2002 // (Seoul Metropolitan Government, District Detailed Plan Forum Reports, 2002)

[5] 서울특별시, 지구단위계획 재정비계획 수립기준, 2004 // (Seoul Metropolitan Government, District Detailed Plan Guidelines for renewal District Plan, 2004)

[6] 서울특별시, 지구단위계획 재정비·신규계획 수립기준, 2009 // (Seoul Metropolitan Government, District Detailed Plan Guidelines for renewal&new District Plan, 2009)

[7] 서울특별시, 제1종지구단위계획 민간부문 시행지침 표준(안), 2011 // (Seoul Metropolitan Government, Private Sector Implementation Guidelines for Type 1 District Detailed Plan (draft), 2011)

[8] 서울특별시, 서울특별시 지구단위계획 수립기준, 2016 /2015/ 2014/ 2010 // (Seoul Metropolitan Government, Seoul District Detailed Plan Guidelines, 2016 /2015/ 2014/ 2010)

[9] 서울특별시, 독섬주변지역 지구단위계획 결정(변경), 2017 // (Seoul Metropolitan Government, Dooksum District Detailed Plan, 2017)

[10] 서울특별시, 북촌 지구단위계획 결정(변경), 2017 // (Seoul Metropolitan Government, Bukchon District Detailed Plan, 2017)

[11] 서울특별시 홈페이지, 서울도시계획포털, 지구단위계획, <http://urban.seoul.go.kr/4DUPIS/unisearch/subSearchresult.do>, 2017 // (Metropolitan Government, Internet Homepage, Seoul Urban Planning Portal, District Detailed Plan, <http://urban.seoul.go.kr/4DUPIS/unisearch/subSearchresult.do>, 2017)

[12] 함정화, 서울시 지구단위계획 용적률 인센티브제도에 관한 실태분석에 관한 연구, 서울시립대학교 대학원 석사논문, 2015 // (Ham, Junghwa, A study on the Analysis of Reality of the FAR Incentive System in the District Unit Plan of Seoul, Master's Degree Dissertation, University of Seoul, 2015)