



이슈브리프  
**ISSUE BRIEF**



발행일 : 2021년 3월 11일 (목)

CONTENTS

- 5차 재난지원금에 인용되는 통계의 실상
- 서울 특화형 SGBRCB 구축 및 개발·재생 방안
- 기본소득에 대한 동상이몽(同床異夢)과 정책효과

이슈브리프  
(IB 2021-04)

---

**CONTENTS**

- I. 5차 재난지원금에 인용되는 통계의 실상 / 1
- II. 서울 특화형 SGBRCB 구축 및 개발·재생 방안 / 9
- III. 기본소득에 대한 동상이몽(同床異夢)과 정책효과 / 23
- 

발 행 인: 지상욱

편 집 인: 김창배

편집위원: 임춘건, 이종인, 이윤식

편집간사: 이시우

발 행 일: 2021년 3월 11일

발 행 처: 여의도연구원

인 쇄: 디엔시파크

# Contents\_

이번 호(3월 2째주)는 ▶5차 재난지원금에 인용되는 통계의 실상, ▶서울 특화형 SGBRCB 구축 및 개발·재생 방안, ▶기본소득에 대한 동상이몽(同床異夢)과 정책효과 등 3편의 이슈를 다루었습니다.

## 제1편: 5차 재난지원금에 인용되는 통계의 실상 (김창배 경제정책1실장)

5차 재난지원금 지급 계획에 힘을 신기 위한 여권발(發) 억지 통계 해석과 주장이 난무. △코로나 대응 재정지출이 G20중 하위권이니 “나랏 돈을 화끈하게” 풀어라 △선별이 아닌 일괄지급해야 경기진작 효과가 있다 △한국의 재정상황은 양호하다 △국민들이 쓸 돈이 없어 경기회복이 어렵다 등이 대표적. 검증 결과, 5차 재난지원금은 코로나가 진정되지 않을 경우에 한해서만 그것도 ‘선별지급’ 되어야 함. 강도 높은 재정건전성 회복방안의 선(先)제 시도 병행되어야 함

## 제2편: 서울 특화형 SGBRCB 구축 및 개발·재생 방안 (조세환 한양대학교 명예교수·이종인 수석연구원)

서울의 경우 녹지의 용도 변경을 통한 택지공급이 더 이상 가능하지 않은 실정임. 따라서 기 개발 지역의 재개발·재생을 통한 양질의 주택을 다량 공급하는 도시재구조화가 최선의 방안임. 이에 서울 도시·주택정책의 현황을 진단해 본 후 메가시티 서울에 특화된 ‘한강 슈퍼그린복합주거벨트(SGBRCB)’ 구축 방안을 제시함. 동 정책의 추진을 통해 한강 수변공간에 양질의 주택 30만호의 공급과 더불어, 뉴욕 센터럴파크의 3배가 넘는 공원·녹지 공간 확보 등으로 서울시민의 건강 증진과 여가활동, 녹색일자리 확보가 가능해질 것임

## 제3편: 기본소득에 대한 동상이몽(同床異夢)과 정책효과 (장경수 선임연구원)

기본소득을 바라보는 관점은 크게 △시민기본권, △4차 산업혁명 일자리 감소 해결책, △기존 복지체계의 개선책 등으로 보는 견해로 구별되며 이에 따라 예상되는 기대 효과는 물론 제도 도입의 당위성도 상당히 상이함. 어느 것이나 문제는 월 30만 원씩 지급 시 소요되는 연 192조 원의 막대한 자원 마련 방법이며 더불어 양극화 해소 및 경기 부양에 대한 실효성도 논란임. 따라서 당장은 사회보험과 사회수당, 사회서비스 등 현재 복지체계의 내실화를 강화하면서 장기적으로는 기본소득 도입을 지향해야 함을 대안으로 제안함

## II. 서울 특화형 SGBRCB 구축 및 개발·재생 방안

작성: 조세환 한양대학교 명예교수<sup>1)</sup>·이종인 수석연구위원

서울의 경우 녹지의 용도 변경을 통한 택지공급이 더 이상 가능하지 않은 실정임. 따라서 기 개발 지역의 재개발·재생을 통한 양질의 주택을 다량 공급하는 도시재구조화가 최선의 방안임. 이에 서울 도시·주택정책의 현황을 진단해본 후 메가시티 서울에 특화된 ‘한강 슈퍼그린복합주거벨트(SGBRCB)’ 구축 방안을 제시함. 동 정책의 추진을 통해 한강 수변공간에 양질의 주택 30만호의 공급과 더불어, 뉴욕 센터럴파크의 3배가 넘는 공원·녹지 공간 확보 등으로 서울 시민의 건강 증진과 여가활동, 녹색일자리 확보가 가능해질 것임

### 1. 서울의 주택공급 문제와 도시개발 패러다임 전환의 필요성

- 현 정부는 24차례의 정책실패를 겪고서야 2.4주택공급정책으로 선회했지만, 공공주도 공급이라는 외발정책의 한계에 봉착
  - 지금까지 다양한 스펙트럼의 주택공급 및 공약이 제시되어 옴
    - ‘호텔을 개조한 주택 공급’, ‘역세권 고밀도화를 이용한 7만8천호 공급’, ‘테릉 골프장의 용도 변경을 통한 주택 공급’, ‘올림픽대로·강변북도의 지하화로 30만 호 주택 공급’, ‘도심 수직정원 공공주택 공급’, ‘경부고속도 및 서초구간 지하화를 통한 지상부 주택 공급’ 등
  - 이러한 정책은 주택문제의 다차원적 도시혁신 관점은 외면한 채 주택물량 확대라는 단일 관점에서만 접근하는 단세포 정책임
  - 도시의 노쇠화 문제 등을 외면하고 자연(생태)지역의 도시용지로의 용도 변경을 통해 택지를 공급하겠다는 구시대적 발상임

1) 한양대학교 도시대학원 원장·한국조경학회 회장 역임. (현)한양대학교 도시대학원 명예교수

- 기존의 회색 인프라(도로 등)를 해체한 후 다시 회색 인프라로 재생하겠다는  
非진보적 발상
  - 추진 중인 제3기 신도시 개발을 통한 주택공급 정책 역시 서울시의  
주택 문제에 대한 적절한 해법으로 보기 어려움
  - 대규모의 자연(생태)자원 파괴 및 도시의 외연 확장 정책으로, 20세기형  
신도시개발의 이상(ideal)을 제4차산업사회, 지구기후변화, 저출산·고령화,  
감염병 팬데믹 시대에 그대로 적용하는 ‘시대 역행’ 정책
- 새로운 도시개발 패러다임 전환을 통한 서울의 주택문제 해소가 급선무
- 노후하고 시대에 뒤쳐진 산업화시대의 기성 도시를 ‘도시재구조화재생’  
이라는 21세기형 도시개발 패러다임으로 경제·사회·문화·환경 등 다차원  
관점에서 해소해 나가야 함
  - 주택물량의 확대라는 단순·단일 관점에서 탈피, 제4차산업사회로의 진입,  
도시 노쇠화, 기후변화 대응, 온실가스 배출, 감염병 대응 등을 감안한 서울  
도시 재구조화·재생 관점에서 혁신적으로 접근할 필요
  - 서울 특화형 ‘슈퍼그린 복합 주거 벨트’(SGBRCB) 구축 및 개발·재생  
정책을 제안함
  - 서울시의 시가화 된 구역에 다양하게 분포되어 있는 하천·공원·녹지 등 오픈  
스페이스와 그 주변부를 대상으로 함
  - 도시(Urban) 대 그린(Green)이라는 분리·단절 개념의 전통적 2분법적 도시  
개발 관점에서 탈피, 혼성과 융합이라는 새로운 도시개발 관점에서 접근하는  
혁신적 주택정책을 제안함

## 2. 패러다임 전환 및 메가시티 서울의 주택정책 환경

### □ 제4차 산업사회로의 도시개발 패러다임 전환의 필요성

#### ○ 제4차 산업사회의 패러다임은 진화관, 진보관, 자연관 등으로 표현됨

- 지식창조문명이 문명의 극상(climax)에 있으며(진화관), 민주사회와 웰빙 추구(진보관) 및 자연과의 조화를 통해 자연생태의 질서를 회복하고 재생해야 함(자연관)을 의미
- 이러한 3개의 패러다임을 설명하는 핵심 언어는 <그림 II-1>과 같음

<그림 II-1> 제4차산업사회 패러다임의 핵심 언어와 구조



- 패러다임의 전환은 사회의 구조를 변화시키고 이것은 다시 도시화의 양상을 혁신적으로 변화시킴
- 서울시의 주택공급 정책 역시 이러한 도시화의 새로운 양상을 반영할 수 있는 도시재구조화·재생의 방향으로 추진되어야 함
  - 재생도시 : 산업화시대의 신도시 이상(New Town Ideal)을 넘어설 필요
  - 경험도시 : 도시는 단순히 살아가는 기능의 장소를 넘어 다양한 경험 유발을 통해 경제·사회·문화적 가치를 생산하는 공간으로 인식할 필요
  - 지속가능도시 : 폭염, 게릴라 홍수 등 지구기후변화로 인한 재난, 미세먼지 등에의 대응을 위한 그린 인프라를 구축해야 함

- 혼성-융합도시 : 도시와 자연간, 토지용도간, 지상과 공중과 지하간 낮과 밤 시간 간 융복합 필요
- 플랫폼도시(Platform City), 웰빙과 사회적 형평성의 도시, 그린 스마트 시티 등을 추구할 필요

## □ 서울시 도시·주택정책의 현주소

### ○ 주택 수요에 따른 신규 택지 공급에 한계

- 서울시 행정구역(605.2km<sup>2</sup>) 내 시가화된 구역 내에서는 공원·녹지 면적을 차지하는 8%를 제외한 92%가 도시적 용도(주거·상업·공업 등) 및 각종 도시적 시설(교통·문화·교육 등)로 점유
- 새로운 택지 확보의 근본적 한계에 봉착

### ○ 기후변화 대응 등 재난에 무방비로 노출

- 92%가 시가지화 된 상태에서는 폭염·게릴라 홍수, 이산화탄소 흡수 등 기후변화 대응, 코로나 팬데믹과 같은 감염병 대응, 제4차 산업화에 따른 여가공간 수요 증대 등에 대응할 수 있는 공원·녹지를 확보에 근원적 한계

### ○ 메가시티 서울 시민의 건강과 웰빙, 사회적 형평성 고취의 한계

- 잘못된 도시구조로 한강과 같은 기존의 공원·녹지 자원에 대한 물리적·시각적 접근성 제한으로 이용권의 사회적 불평등을 야기
- 공원·녹지의 공공성은 시민들의 사회적 형평성을 고취할 수 있는 수단임

### ○ 주택 수요와 공급간의 양극화 심화 및 양호한 주택주거환경에 대한 욕구 증대

- 단순한 주택물량 증대보다는 양질의 주택과 숲세권·수세권 등 양호한 주거환경에 대한 욕구가 증대
- 다른 한편으로, 주택 노후화에 따른 주거지 슬럼화 등으로 인해 빈집·빈땅이

## 늘어나는 모순

- 산업사회형 주거지 공급 발상 및 고도제한 중심의 왜곡된 도시개발관
  - 한강변 올림픽대로·강변북로, 서초구 경부고속도로 등 핵심지역의 지하회를 통해 지상부에 다시 회색 인프라 중심의 아파트를 공급하겠다는 구시대적 발상
  - 인구 970만의 메가시티 서울을 고도제한 등의 규제를 통해 시각적 차원의 경관을 관리하겠다는 산업사회적 후진 정책 지속
- 도시재생에 대한 단편적 접근 및 공원·녹지 등 도시 그린 자원의 도시재생적 활용에 대한 인식 부재 및 비전 부족
  - 골목길 환경개선 등 피상적 근린생활환경 개선에 치중하여 주택 자체의 노후·노쇠 문제를 해결하지 못함
    - 도쿄의 롯본기힐스 같은 도시경제를 부흥시킬 수 있는 경제활성화형 도시재생이 되지 못하고 있는 실정
  - 한강과 지천, 용산공원, 어린이대공원 등 산재한 수많은 그린 자원은 약 27,8% 비율로 서울의 골격을 이루고 있음
    - 도시 시설로 둘러싸여 섬처럼 폐쇄된 대규모 그린 자원을 주변으로 확산시켜 공원·녹지를 확보하고, 그린 자원과 주거지 등 도시적 용도와의 혼성과 융합을 통해 제4차 산업사회의 도시 가치를 실현하는 도시재구조화·재생을 유도할 수 있는 차원의 비전 부족

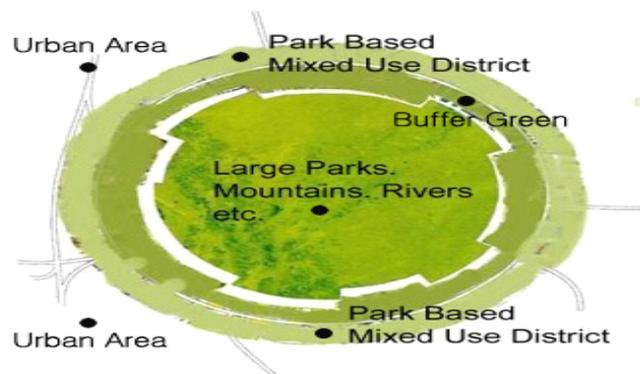
### 3. 서울 특화형 '슈퍼그린복합주거벨트'(SGBRCB) 구축 방안

#### □ SGBRCB 모형 및 국내·외 도시지역 적용 사례

○ '슈퍼그린복합주거벨트'(Super Green-Based Residence Complex Belt, 이하 'SGBRCB'로 호칭)는 현재 진행 중인 동시대 제4차 산업사회로의 패러다임 전환에 부합한 새로운 용도지구·구역 등으로 정의됨

- 양질의 주택 부족 및 공원·녹지의 절대적 부족 문제를 동시에 해결하기 위한 목적에서 고안
  - 대규모 가용용지<sup>2)</sup>가 희소한 서울시의 여건 및 지나치게 개발된 서울시에 그린과 주거 등 도시적 용도의 융복합지역을 서울 강남북 전 지역에 제공함으로써 서울시를 혁신적으로 활성화시키는 일종의 도시재생 목적의 지구·구역 개발의 성격
- 서울시의 기존 블루 자연자원(한강과 지천 등)과 서울시에 파편화되어 산재한 그린 자연자원(대규모 공원·녹지)을 이용
  - 블루·그린 자연자원('핵심 그린': Core Green) 주변부에 완충지대로서의 일정폭의 공원·녹지 벨트를 제1차적으로 두름('완충 그린' : Buffer Green)
  - 제2차적으로 그 외곽에 일정폭으로 높은 녹지율의 그린('전이 그린': Transition Green)과 고밀 주거 또는 주거와 도시적 용도가 융복합되는 공간을 두르는 모형

〈그림 11-2〉 슈퍼 그린 주거복합 벨트(SGBRCB) 모형



2) 용산지역, 롯데칠성부지 일대, 수색역 일대 등

## ○ SGBRCB 모형의 특징적 장점

- 기 개발된 도시지역을 녹지로 재생시켜 부족한 녹지를 확보할 수 있음
  - 기존의 도시개발은 주로 녹지지역을 용도변경을 통해 주거 등 도시적 용도로 개발함으로써 불가피하게 서울의 녹지를 훼손해 왔음
- 저밀·저층으로 개발된 기존의 주거지역을 ‘공원·녹지 확보’와 ‘고밀·고층 재개발’<sup>3)</sup>을 트레이드 오프(Trade-Off) 시켜 양질의 대량 주택공급과 공원·녹지 확보·확산이라는 2가지 상반된 목표를 동시에 달성
  - 건폐율을 제한하는 고층·고밀개발에 대한 인센티브로 ‘핵심 그린’ 주변부로 ‘완충 그린’ 및 ‘전이 그린’을 확보함으로써 ‘핵심 그린’을 외연으로 확산·연결시킬 수 있음
  - 이를 통해 개발지 외곽에서 ‘핵심 그린’으로 시민들의 자유로운 물리적, 시각적 접근을 유도하고 조장할 수 있어 공원·녹지의 이용성을 높일 수 있음
  - 서울시 도시공간에 산재해 있는 하천과 공원·녹지(‘핵심 그린’) 주변부 공간을 활용함으로써 공간적 균형개발에 기여
  - ‘SGBRCB’에서 개발되는 주거지역은 주거와 그린·상업·연구·상업·문화·업무 등 도시적 용도와 융복합되므로 각 지역의 도시가 활성화될 수 있음

## ○ ‘SGBRCB’ 모형을 도시개발·재생에 적용한 실제 사례는 없지만, 모형의 부분 적용 또는 유사 사례는 다수 있음

- 뉴욕의 센트럴파크(Central Park)
  - 도시대형공원 주변부의 개발·재생에 관련된 대표적 사례로서, 약 100만 평 규모로 뉴욕 관광의 랜드마크 중 하나
  - 뉴욕을 찾는 관광객 등 연간 3천7백만 명의 방문객을 맞으며 이로 인해 천문학적인 금액의 관광수입이 발생
  - 센트럴파크로 인해 주변부 지역의 부동산 가치는 매우 높고 그 영향 범위는

3) 일반적으로 하천, 공원·녹지 등 녹지 주변은 조망을 저해한다는 이유로 저층·저밀로 개발되고 있음. 공원·녹지는 단독주택이든 아파트든 건축물로 둘러 싸여진 ‘도시 섬’(Green Islands)이 됨으로써 물리적, 시각적 접근이 오히려 어렵게 됨.

경계로부터 2.3km에 달하며, 관련 세수는 센트럴파크 수십 개를 건설할 수준

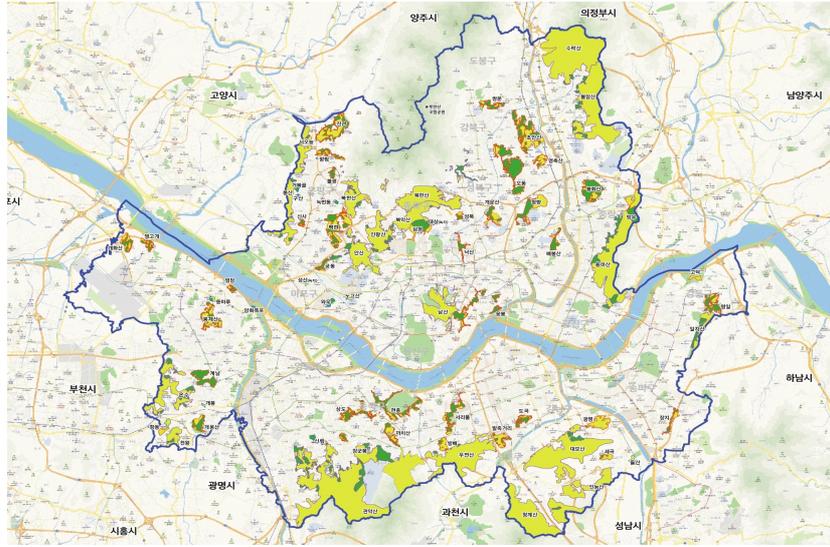
- 마드리드(Madrid)의 리오 만자사레스강(Río Manzanares) 공원
  - 강 양안의 도로를 지하화하고 지상부를 공원화하여 강과 도시공간을 통합하여 시민들의 만남과 놀이, 관광객 유입 등의 공간으로 조성
  - 스페인 마드리드의 중심 하천인 리오 만자사레스(Río Manzanares)를 대상으로 한 M40 프로젝트도 있음
- 댈러스(Dallas) 중심도로의 지하화 및 지상부 공원화
  - 미국 댈러스의 중심지를 통과하는 도로를 지하화하고 지상부를 공원화함으로써 도로변 중심지를 활성화시키고 시민들에게 휴식과 만남 등의 장소를 제공
- 바르셀로나(Barcelona)의 글로리스 공원 광장
  - 2002년 바르셀로나 올림픽을 준비하기 위해 도시 중심지에 세계 최고의 입체형 라운드 어바우트 교통시설을 건설하였으나 2014년도에 그 교통시설을 철거한 후 도로를 지하화하고 그 지상부에 공원·녹지·광장으로 조성
- 국내의 경우도 경인고속도로, 동부간선도로 등 도로 지하화와 상부 공원화 사업이 진행 중에 있으며, 경부고속도로 서초구간 지하화 사업도 계획수립 등 진행 중임

## □ 메가시티 서울 특화형 SGBRCB 구축 방안

### ○ SGBRCB 대상 지역의 선정 및 구축 규모

- (선정 기준 및 대상) ‘핵심 블루(하천)자연자원’으로 총 연장 41.5km의 한강 본류와 안양천, 불광천, 탄천, 성내천, 증랑천, 청계천 등 5개 지천의 수변공간을 핵심 대상으로 선정(그림II-3 참조)
- ‘핵심 그린(공원·녹지)자연자원’으로 서울시에 산재하는 공원·녹지 중 비교적 대규모인 3만㎡ 이상의 중대형공원·녹지지역 주변부가 그 대상

〈그림 11-3〉 SGBRCB 벨트 적용 가능지: 블루·  
그린(하천·공원·녹지)자원 분포도



- (SGBRCB 구축의 규모) ‘핵심 그린’(Core Green)이 되는 블루(하천) 혹은 그린(공원·녹지) 자연자원의 규모 여부에 따라 최소 250m, 최대 1,000m 범위로 설정 가능<sup>4)</sup>
- SGBRCB 구축의 범위 안에 있는 타 공공적 도시시설(교육, 교통, 문화 등)과 상업시설 등 기개발 상태 여부에 따라 그 시설 또는 공간을 제척할 수 있으며, 인접한 다른 핵심 그린에 있을 경우 외연하여 범위를 확장하여 구축할 수 있는 등 융통성 있게 적용

○ ‘한강 SGBRCB’ 구축 및 개발 전략

- 올림픽대로와 강변북로 바깥의 한강 양안을 따라 남북으로 0.5~1.0km 폭의 공간을 지정하여 주거와 공원을 기반으로 한 문화연구침단산업상업·업무 등의 용도 및 융복합 벨트 구축
- 0.5~1.0km 폭의 SGBRCB 벨트 지대 중 상업용도, 교육 등 공공시설, 개별 필지, 교통용지 등 제약이 있는 지역은 제척하는 등 유동적으로 구축

4) 한 번에 쉬지 않고 걸을 수 있는 보행거리가 최대 800m인 점과 슈퍼 블록의 크기가 최소 250m 정도인 점을 고려한 기준임.

- 슈퍼 블록(Super Block)으로 개발하되 무제한의 층고를 허용하여 (초)고층 아파트 또는 (초)고층 복합건축물로 개발
- 건축물의 건폐율은 50% 이하로 규제하되 용적률은 기존의 최대 허용 기준을 적용
  - 다만, 건폐율을 하향 조정하여 용적률을 올릴 수 있도록 인센티브제를 도입함으로써 벨트 지대 내 지상부의 공원·녹지 면적을 최대한 확보
- 구축된 '한강 SGBRCB' 벨트 지대에 30만 호의 주택공급 가능
  - 서울시 행정구역 내 총 41km 구간 중 제척지역을 감안하여 50%를 적용할 경우, 벨트의 최하 폭을 0.5km(양안의 경우 1km)로 가정 시 약 20km<sup>2</sup>의 SGBRCB 벨트 지대 지정이 가능(41km×0.5×1.0km=20km<sup>2</sup>)
  - 약 600만 평(20km<sup>2</sup>)의 한강 수변공간이 '슈퍼 그린 복합주거 벨트'로 구축 가능
  - 상기 도시개발 기준을 적용하여 건폐율 50%, 용적률 600%로 산정할 경우 최소 30만 호 이상의 주택 공급이 가능해짐

〈그림 II-4〉 한강 SGBRCB의 평면 구조



〈그림 II-5〉 한강 'SGBRCB'의 적용 대상 및 범위



- 건폐율 50% 적용시 약 300만 평(뉴욕 센트럴파크 3개 크기의 규모)의 자연지반 구축이 가능
  - 구축된 자연지반은 공원·녹지 등을 위한 용도로 활용할 수 있어 지구기후변화에 따른 폭염과 게릴라 홍수, 온실가스과 미세먼지 등 재난 방지는 물론 시민 공동체 형성등사회적 그린 인프라(Socio-Green Infra)로 기능할 수 있을 것임
- 올림픽대로·강변북로의 지하화 및 지상부의 공원화(이하 ‘한강 리버사이드 파크’로 호칭)를 통해 SGBRCB 벨트와 물리적으로 연결
  - 지금의 한강고수부지공원은 야생의 자연으로 회복시켜 한강의 자연생태를 건강하게 유지할 수 있도록 하고 ‘자연경관생태지역’(이하 한강 와일드라이프 에코 파크로 호칭)으로 지정
  - ‘한강 리버사이드 파크’는 ‘한강 SGBRCB’와 ‘한강 와일드라이프 에코 파크’의 완충지역의 기능을 수행
- ‘한강SGBRCB’의 남북 양안을 하나의 시민 공간으로 통합시키기 위해 통행·만남·전시·비즈니스·상업 등을 위한 복용합 보행교를 건설

○ ‘한강 SCBRCB’ 구축·개발에 따른 기대 효과

- 한강 수변공간에 장단기적으로 양질의 주택 30만호 이상 공급
  - 서울시 주택부족 문제 해소를 위한 현실적 방안의 하나
- 11.5km<sup>2</sup>의 공원·녹지 공간 확보
  - 한강 SCBRCB 구축에 따른 10km<sup>2</sup>, 올림픽대로·강변북로 지하화에 따른 1.5km<sup>2</sup>를 합산하면 뉴욕의 센트럴파크 3.5개 크기에 해당
- 40km<sup>2</sup>의 ‘한강 와일드라이프 에코 파크’ 조성이 가능
  - 인공적으로 조성된 한강둔치를 야생지역으로 회복할 경우를 상정
- 다양한 환경, 웰빙, 일자리, 연구 관련 효과 기대
  - 기후변화로 인한 재난 대응, 이산화탄소 흡수, 생물종다양성 증대, 코로나

팬데믹 등에 대응, 서울시민의 건강 증진, 여가 공간, 자연교육, 녹색 일자리 등

- 전체 서울 시민을 위한 한강으로 변화
  - 강남북 지역 시민들이 어디에서든 쉽고 편리하게 한강으로 물리적, 시각적 접근이 가능함으로써 한강 주변 일부 시민이 아니라 서울시민 모두의 한강으로 변천
- 도시고속화도로의 지하화 사업과 공원·녹지 등 자연회복과 재생을 통해 4차산업사회의 뉴딜사업 차원에 해당하는 새로운 차원의 녹색건설산업을 일으킬 수 있을 것임

#### 4. '서울 SGBRCB' 정책 추진의 과제

##### □ 도시개발 관련 제도·규제의 개선

- 슈퍼 블록화를 통해 재개발, 재건축이 가능토록 개별 필지의 통합 개발이 선결되어야 함
  - 재개발, 재건축 지역으로 지정된 곳을 우선적으로 적용 가능
  - 단기적으로는 기존의 용도구역을 '준주거지역'으로 종상향 조정이 필요
    - 이 경우, 건축물의 높이는 자유롭게 하되(Height-Free), 건폐율을 40% 미만으로 하여 지상부에 녹지를 확보할 수 있도록 기존의 용적률-높이 연계 규제 방식에서 용적율-건폐율 연계 방식으로 전환할 필요
    - 건폐율을 낮게 잡을수록 용적률을 올려주는 인센티브제 도입
  - 기존의 허용 용적률(준주거지역의 경우 400%)을 최대한 허용
    - 한강 주변부와 같은 특별한 위상을 가지는 경우의 공간에서는 'SCRCB'의 취지에 맞게 초고층 아파트 또는 초고층 복합주거가 가능토록 용적률을 800%까지 허용토록 도시계획 조례를 개정할 필요

## 〈그림 11-6〉 초고층 복합주거 및 초고층 아파트 예시



### □ 개발 주체 및 자원 조달 문제의 극복

- 해당지역 시민과 민간부분, 민간부분과 공공부분의 거버넌스 구축 등 다양한 방법을 강구할 필요
- 도로의 지하화 등 공공부분에서 추진해야 할 사업에 대해서는 공공부분이 주체가 되는 것이 바람직
  - 다만, 소요되는 자원은 사업 추진자가 얻을 수 있는 개발이익을 분담금으로 일부 환수하여 확보할 수 있을 것임
    - 이 경우 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 ‘SGBRCB’를 새로운 용도지구로 지정하거나 혹은 서울시 도시계획 조례 규정 등 제도적 개정이 필요할 것임

### □ 시의적 사업추진 전략

- 한강과 지류 등 ‘핵심 그린’(Core Green)이 선형의 공간 형태를 띠는 경우 ‘SGBRCB’ 사업의 동시 추진은 현실적으로 어려움
  - 예컨대, 해당 블록의 ‘SGBRCB’ 개발과 전구간의 도로 지하화 시간이 일치하지 않음으로 해서 도로 지하화에 차질을 빚을 수 있음

- 이 경우 서울시는 도로의 지하화에 관한 개발 부담금을 개발 주체로부터 예치 받아 여건 가능 시 추진토록 시간전략 등을 강구할 필요
  - 우선 용산공원, 광진구 어린이 대공원 등 주변부 주거환경정비지구로 지정되었거나 환경이 열악한 지역 또는 잠실 등 재건축이 요구되는 대상지역을 ‘SGBRCB’ 지구로 선정하여 시범 사업을 시행할 수 있음
- 중·장기적으로는 SGBRCB 관련 특별법, 국계법 상의 도시계획 관련 법규 개정, 조례 개정 등을 통해 서울의 도시재구조화 정책의 일환으로 추진할 수 있을 것임

---

여의도연구원은 각종 현안에 대한 분석과 전망, 대응방안을 담은  
〈이슈브리프〉를 발간하고 있습니다.

보고서의 내용은 필자 개인의 의견이며,  
국민의힘과 여의도연구원의 공식견해와 일치하지 않을 수 있습니다.

---