

2026. 5. 13.(수) 조간용

이 보도자료는 2026년 5월 12일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 미래공간기획관 미래공간담당관

미래공간담당관	김지호	02-2133-7640
미래공간정책팀장	권경희	02-2133-7609
관련 누리집 (메뉴)	https://urban.seoul.go.kr/ (정보공개-자료실)	

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 8쪽

서울시, 도시건축 디자인 혁신 절차 줄이고 참여 확대... 달한 사유지를 열린 공간으로

- '23년 전국 최초 도입 후 19개소 가시화... 3대 제도 개선해 서울 전역에 '매력 공간' 확산
- 사업절차 간소화...디자인 혁신 대상지 선정~건축심의 약 2년 이상→1.5년, 7개월 단축
- 지역격차 해소, 참여확대 위해 비강남권·소규모부지 가점제, 도시정비형 재개발도 포함
- 디자인 및 공공성 유지... 사업 쏠과정 '핵심디자인' 유지, 개방공간 가이드라인 마련
- 6월 10일(수) 설명회 개최... 민간의 창의적 감각과 공공성의 시너지 본격 확산

- ☐ 2023년 서울시가 전국 최초로 도입·운영 중인 '도시·건축 디자인 혁신 사업'이 서울의 경관을 바꾸는 것을 넘어 도시경쟁력 강화에 핵심적인 역할을 하도록 대대적인 제도 손질에 나선다. 절차는 간소화해 실행력을 높이고 더 많은 지역이 참여할 수 있도록 문턱은 낮춘다. 건축물의 디자인적 가치를 보존할 수 있도록 체계적인 사후 관리도 더한다.
- ☐ 서울시가 '도시·건축 디자인 혁신사업' 개선방안을 발표했다. '도시·건축 디자인 혁신사업'은 민간이 창의적 디자인과 시민 누구나 이용 가능한 공공성 있는 공간을 제안할 경우, 높이·용적률 완화 등 인센티브를 제공하는 사업이다.

<'23년 전국 최초 제도 도입 후 19개소 가시화... 3대 제도 개선해 서울 전역에 '매력 공간' 확산>

- ☐ 제도 도입 후 현재까지 총 19개소가 선정돼 창의적·혁신적 건축물을 넘어 서울경제 활성화 인프라로 탈바꿈 중이다. 1호 선정대상은 '성수동 이마트 부지'로 원형과 사각형이 조화를 이루는 독창적 외관으로 2028년 준공 후 크래프톤 신사옥으로 활용될 예정이다.

- ☐ 이외에도 관철동 대일화학 사옥, 대치동 빗썸 사옥 등은 혁신적 디자인의 업무시설로 지역경제 활성화의 선순환을 이끌 것으로 기대하고 있으며 독창적인 모래시계 디자인의 '압구정 갤러리아 백화점', 저층부 개방 녹지 숲을 계획한 '잠원동 리버사이드호텔 부지', 전통 한옥 곡선을 재해석한 '효제동 관광숙박시설' 등도 도시에 활력을 불어 넣을 것으로 전망하고 있다.

- ☐ '도시·건축디자인혁신 사업'의 또 하나의 특징은 건축물의 외관 디자인 개선뿐만 아니라, 시민 누구나 누릴 수 있는 개방공간을 대폭 확충해 도시의 공공성을 획기적으로 강화하는 것이다.

- ☐ 대표적으로 서울 숲과 유기적으로 연결된 삼표레미콘 부지의 도심 속 쉼터, 서초구 코오롱 스포렉스 부지 내 선큰 광장, 성내동 복합개발사업의 옥상 전망대 등이 있으며 시민들이 일상에서 누릴 수 있는 고품격 휴식 공간이 도심 곳곳에 지속적으로 확충될 전망이다.

- ☐ 이번에 개편·업그레이드되는 '도시·건축디자인혁신 사업'은 ▲불필요한 사업절차 간소화 ▲지역 격차 해소 및 참여 확대 ▲디자인 및 공공성 유지·이행 강화가 핵심이다.

<①사업절차 간소화...디자인혁신 대상지 선정~건축심의 약 2년 이상→1.5년, 7개월 단축>

- ☐ 첫째, 민간의 창의적인 아이디어가 복잡한 행정 절차에 가로막혀 동력을 잃지 않도록 사업 추진시 '패스트트랙'을 가동한다. 기존 '디자인 혁

신사업 대상지 선정'부터 '건축허가'에 이르는 7단계를 4단계로 과감히 통합해 평균 24개월 이상 소요되던 기간을 약 17개월로 단축하는 것이 주요 내용이다.

- 서울시 규제철폐 177호를 적용해 '도시·건축디자인 혁신위원회'가 대상지 선정과 인센티브 결정을 일원화해 검토하고, 중복 기능을 수행하던 건축위원회 내 소위원회를 폐지해 행정의 예측 가능성을 극대화하는 방식이다.



<②지역격차 해소, 참여확대 위해 비강남권·소규모부지 가점제, 도시정비형 재개발도 포함>

- 둘째, 도시건축 디자인 혁신사업 혜택이 특정 지역에 쏠리지 않도록 지가와 부지 규모를 고려한 맞춤형 지원책을 적용한다. 비강남권 지역에 가점을 부여해 참여를 유인하고 이를 통해 균형발전을 실현하는 방식이다.
- 현재 선정된 대상지 19개소 중 9개소(47.4%)가 강남·서초구라는 점을 감안해 규제철폐 177호를 동일하게 적용, 비강남권 지역 중 토지가격이 상대적으로 낮은 지역에 가점을 부여한다. 또 비강남권 지역 소규모 부지의 경우 저층부 개방성 등에 제약이 있음에 따라 5천㎡ 미만의 대상지에 대해서도 가점을 준다.

- 또한, 업무·문화·숙박 등 다양한 도시기능을 수용하는 '도시정비형 재개발사업'도 적용 대상에 새롭게 포함시켜 창의적인 디자인 도입이 가능하도록 문턱을 낮췄다.

- 도시정비형 재개발사업은 경관개선 효과 및 도시이미지 제고 효과가 높아 지난 3월 30일 조례 개정을 통해 대상지로 포함되었다.

<③디자인 및 공공성 유지... 사업 전과정 '핵심디자인' 유지 및 개방공간 운영 가이드라인 마련>

- 셋째, 디자인 일관성 유지를 위해 대상지 선정 시 '핵심디자인 요소'를 결정·명시하고 사업 전체 과정에서 변경되지 않도록 도시관리계획 고시 등 후속 단계에도 이를 반영한다. 또한 향후 핵심 디자인 요소를 변경할 경우에는 반드시 '도시·건축 디자인 혁신위원회'의 재심의를 거쳐 디자인 일관성을 최대한 유지한다.

- 시민 개방공간도 단계별로 내실 있게 운영관리한다. 민간사업자가 시민 누구나 이용할 수 있도록 조성한 공공 공간은 기획부터 인허가, 준공까지 사업 쉼 단계에 걸친 운영 계획과 구체적 가이드라인을 마련한다.

- 시는 앞으로 신규 선정되는 혁신 대상지에 이번 개선 내용을 즉시 적용하여 민간사업자의 속도감 있는 사업 추진을 지원할 방침이다.

- 한편 서울시는 6월 10일(수) 오후 2시, 서울도시건축전시관(지하 3층 비움홀)에서 사업 관계자와 자치구 등을 대상으로 설명회를 개최, 제도개선 사항 전반을 안내하고 질의응답을 통해 적극적인 홍보에 나설 예정이다.

○ 사업설명회는 사전 예약 없이 누구나 참여 가능하며 개정된 운영 기준은 ‘서울도시공간포털(<https://urban.seoul.go.kr>)’ 정보광장-자료실에서 확인할 수 있다. ※문의: 서울시 미래공간담당관 미래공간정책팀 ☎02-2133-7619)

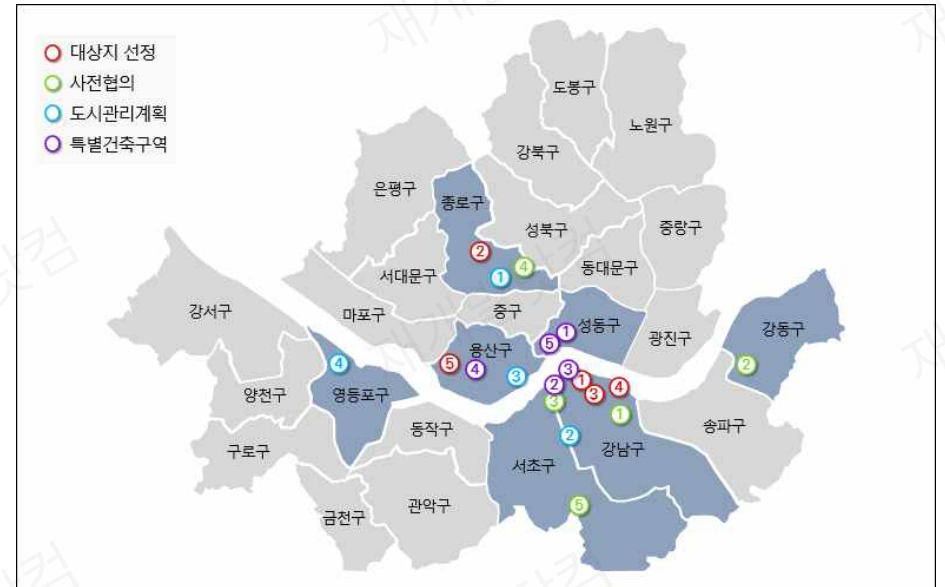
□ 김용학 서울시 미래공간기획관은 “도시건축 디자인 혁신사업 제도 개선은 그간의 성과를 바탕으로 서울이라는 도시의 ‘공간 체질’을 바꾸는 도약을 위한 것”이라며, “단순히 보기 좋은 건물을 짓는 것이 아니라, 건축물이 시민에게 심표를 제공하고 도시의 품격을 결정하는 인프라가 되도록 하여 서울의 글로벌 경쟁력을 지속적으로 높여 나가겠다”고 밝혔다.

붙임1 도시·건축디자인 혁신사업 추진현황

□ 추진현황

○ 총 19개 대상지 사업 추진 (디자인혁신 14, 역세권활성화 1, 사전협상 4)

합 계	대상지 선정(5)	사전협의(5)	도시관리계획(4)	특별건축구역(5)
대상지 (19개소)	① 테라스형 주거시설 ② 도화서길 업무시설 ③ 삼성동 복합업무시설 ④ 5제로타워 오피스텔 ⑤ 용산 나진상가 부지	① 대치동 빗썸사옥 예정지 ② 성내동 복합개발사업 ③ 가로수길 복합판매시설 ④ 효제동 관광숙박시설 ⑤ The K호텔 부지	① 대일화학 사옥예정지 ② 코오롱스포렉스 부지 ③ 한남동 복합주거시설 ④ 양평동4가 복합주거시설	① 이마트 부지 ② 리버사이드호텔 부지 ③ 갤러리아백화점 부지 ④ 용산 나진상가 부지 특별계획구역10 ⑤ 삼표레미콘 부지



<도시·건축디자인 혁신사업 추진 현황도>

붙임2 도시·건축디자인 혁신사업 주요 추진구역 조감도



성수동 이마트 부지 개발
(공사 중)



관철동 대일화학 사옥 예정지
(도시관리계획 변경단계)



대치동 빗썸사옥 예정지
(사전협의 단계)



압구정 갤러리아 백화점 부지 개발
(건축심의 단계)



잠원동 리버사이드 호텔 부지
(건축심의 단계)



효제동 관광숙박시설
(사전협의 단계)



삼포레미콘 부지 개발 (건축심의 단계)



서초동 코오롱 스포렉스 부지 (도시관리계획 변경단계)



성내동 복합개발사업 (사전협의 단계)