서울서리풀1·2 공공주택지구 (통합공모)

도시건축통합계획 설계공모지침서
(제2권 : 계획지침)

2025. 12.

목 차

1. 공모의 비전과 목표 ····· 1

2. 공모 대상지 개요 ····· 3

2.1. 사업의 목적 ····· 3

2.2. 대상지 범위 ····· 3

2.3. 입지여건 ····· 4

2.4. 교통여건 ····· 5

2.5. 대상지 및 주변현황 ····· 5

3. 계획지침 ····· 6

3.1. 도시건축통합계획의 원칙 ····· 6

3.2. 계획지표 ····· 7

3.3. 기본구상 지침 ····· 8

3.4. 특화구역 ‘입체적 도시공간계획’ 지침 ····· 19

4. 중점 평가사항 ····· 22

1. 공모의 비전과 목표

1.1. 공모의 비전

- 서울서리풀1·2 공공주택지구는 서울남부권의 핵심 생활·업무권과 인접한 입지를 바탕으로 서울·수도권 주요 거점과 연계되는 전략적 위치에 있다. 본 지구는 선호도 높은 서울 우수 입지에 택지를 확보하여 소형과 임대주택 비중 확대를 통해 신혼·출산·다가구 등 사회 여러 계층에 양질의 주택을 제공하는 공공적 성격을 부여한다.
- 또한, 훼손지 복구계획 및 사업을 통한 녹지를 확충하고, 여의천을 활용한 친수공간 마련 등 지속가능한 도시환경을 조성한다.

1.2. 공모의 목표

- 서울서리풀1·2 공공주택지구는 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」('24.08.)과 「주택공급 활성화 방안」('24.11.)에 따라 서민 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 쾌적한 주거환경을 조성하는 데 목적이 있다. 이를 통해 서울내곡·서울강남·과천과천지구 등 주변 주택지구와 양재ICT특정개발진흥지구·AI지역특화발전특구 등 서울 미래산업 중심지와 연계하여 배후도시를 건설하고자 한다.
- **이번 공모는 다음과 같은 도시계획적 목표를 실현하고자 한다.**
  - 배후주거 및 생활인프라의 체계적 마련 : AI·R&D 등 미래산업과 양재AI지역특화발전특구, ICT특정개발진흥지구 등 주변 첨단산업과 연계하는 배후주거를 마련하여 서울남부권과 수도권을 연결하는 고리로써 서울 대표의 공공주택지구로 조성한다.
  - 광역교통체계 마련과 대중교통 활성화 : 서울-수도권을 연결하는 광역교통과 대중교통체계를 마련하고, 도시를 관통하는 고속도로로 발생하는 도시문제를 기능적으로 해결함으로써 도시가 유기적으로 작동하는 도시구조를 형성한다.
  - 제약조건 극복 및 도시계획의 정합성 제고 : 대상지가 가지는 이형적 도시형상, 지구내 단절 등 대상지 내외부의 물리적 제약은 물론, 상습지체 및 소음 등 서울서리풀지구가 가지고 있는 도시적 문제를 종합적으로 극복하고, 통합계획을 통한 도시공간의 정합성을 제고한다.
  - 생활SOC 활성화와 주변지역과의 맥락적 연계 : 인접한 旣 개발지 및 기존취락지구와의 도시적 연계, 서울진입부로의 관문경관 등을 통한 도시 상징성을 마련하고, N분도시 등 도시설계기법을 통한 생활SOC를 활성화한다.
  - 쾌적한 환경과 생태적 가치 실현: 하천, 구릉지 등 대상지 인근의 자연·수변환경을 중심으로 녹지축을 계획하여, 기후 회복력과 시민 체감형 녹지 네트워크를 조성한다. 특히, 도시의 제약조건을 극복하기 위한 입체적 도시계획을 마련함으로써 도시를 연결하는 도시커뮤니티를 형성한다.

- 따라서 이번 공모를 통해 다양한 아이디어를 제안받아 대상지 주변 도시·생활권과 기능적으로 연계되는 배후주거 및 생활인프라 계획을 마련함과 동시에 대상지 내·

외부의 제약요소(고속도로·철도, 이형 경계 등)와 장기적 관점의 도시문제(상습지체구간, 도로소음 등)를 통합적으로 해결하고자 한다. 또한, 도시 제약조건을 극복하는 선도적 도시계획을 통해 도시 간 연결성과 정합성을 제고하고, 기존 인프라 활용 및 주변 첨단산업과 연계하는 복합지구로 조성하여 주거+업무+상업 등이 혼합된 자족형 보행일상권을 실현하고자 한다.

[공모의 주안점]

서울 서리풀1·2 공공주택지구는 수도권 공공택지에 충분한 주택을 조기에 공급하고, 공공의 역할 강화와 신속한 사업추진으로 단계별 맞춤형 조기화 전략을 마련하는 새정부 「주택공급 확대방안」의 선도가 되는 사업이다. 본 설계공모는 다음과 같은 주안점을 중심으로, 서울 서리풀 지구의 중점적 문제 해결과 공공성을 실현하는 통합적 도시설계를 요구한다.

① 사업추진의 신속성 제고와 단계별 사업계획 수립 : 서리풀 1·2지구의 신속한 사업 추진을 위해 지장물이 적고 기존 학교 등 기반시설을 고려하여 주택 착공과 입주 일정 시기를 제고한다. 또한, 시범단지(우선착공지역)를 선정하고 단계별 사업시행전략을 수립하는 등 면밀한 사업추진 방안을 설정한다.

② 광역교통체계 개선과 지구 내 대중교통체계 활성화 : 지구 간 연계성 강화를 위한 광역교통체계를 구축하고, 국도 및 주요 간선도로의 교차로 개선 등을 포함한 교통인프라 개선 전략을 수립한다. 특히, 대상지를 관통하는 경부고속도로 등 상습정체구간(양재IC)을 고려한 교통체계개선(안)을 제안하고, 신분당선과 연계하는 대중교통체계 구축방안을 마련하여 도시가 유기적으로 연계되도록 한다.

③ 토지이용계획의 정합성과 제약조건 극복방안 : 지구내 물리적 단절을 극복하고, 토지이용계획의 정합성과 연계방안을 제시하여 통합적 도시계획 방향을 제안한다. 또한, 경부고속도로, 국도47호선 등 간선도로에서의 소음, 비행안전구역에 따른 높이 제한 등 토지 제약조건을 극복하는 입체적 도시설계방안을 제안하여 생활권 간 연결성 강화를 구축한다.

④ 쾌적한 주거·문화타운과 생활SOC 활성화 방안 : 인접한 旣 개발지와의 연계, N분 도시 등 新 도시설계기법 반영 등을 통해 지역 활성화를 도모하고, 이형적 토지형상 극복 등 기존 취락지구와 도시적 연계를 통해 조화로운 도시경관을 형성한다. 특히, 양재 AI 특구 등 주변 첨단산업과 연계한 특화방안, 양재IC 등 주요 진입부 랜드마크 조성을 통한 관문 경관특화 등을 통해 도시 상징성을 도모한다.

⑤ 공원·녹지축과 생태네트워크 구축 : 산림자원, 소하천, 지구 중앙 원형보존지(비오톱1등급지)와 연계하는 공원·녹지축을 형성하고, 우면산-우면천-양재천으로 이어지는 보행녹지체계를 통해 주변지역간의 연계방안을 형성한다. 또한, 도시를 단절하는 제약조건(도로, 철도 등)을 극복하는 입체공원 활용 등 입체적 도시계획기법을 통해 생활권 간 연계방안을 제시하여 지역커뮤니티를 활성화하고, 체감녹지율을 극대화한다.

본 설계공모는 도시가 가지는 물리적 제약조건을 극복하고, 입체적 도시계획을 통한 커뮤니티 연결을 제안함으로써 도시건축통합계획을 통한 선도적인 도시개발을 제시하는데 그 의의가 있다.

2. 공모 대상지 개요

2.1. 사업의 목적

- 정부의「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안(24.8.8)」에 따라 서울서리풀1은 사회초년생 및 신혼부부 등 사회활동이 왕성한 계층과 주거 취약 계층의 주거불안 해소를 도모하고 공공주택을 공급하고자 서울특별시 서초구 원지동, 신원동, 염곡동, 내곡동 일원을 대상으로 공공주택지구 사업을 추진하며, 서울서리풀2는 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지하여 지역경제 활성화를 실현하고자, 우면동 일원을 대상으로 공공주택지구 사업을 추진하고자 한다.

2.2. 대상지 범위

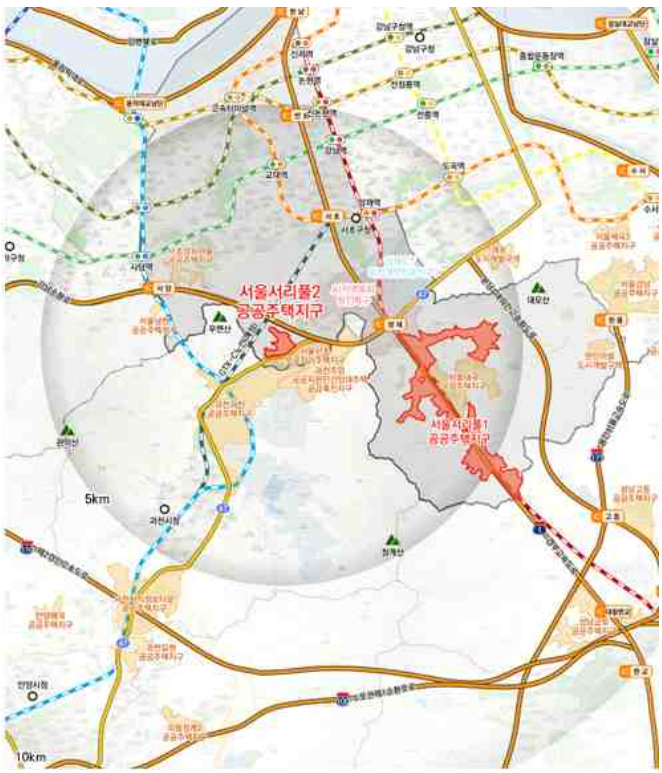
〈대상지 개요 및 위치도〉

구 분	서울서리풀1	서울서리풀2
위 치	서울특별시 서초구 원지·신원·염곡·내곡동 일원	서울특별시 서초구 우면동 일원
면 적	2,018천㎡(610천평)	193천㎡(58천평)
건설호수	18,000호(41,400인)	2,000호(4,600인)
용도지역	도시지역(100.0%) (자연녹지지역 99.9%, 제1종전용주거지역 0.1%)	도시지역(100.0%) (자연녹지지역 100.0%)
제한사항	개발제한구역(100%), 보전산지(13.8%), 비행안전6구역(23.0%)	개발제한구역(100%), 보전산지(25.0%), 비오톱 1등급지(13.0%)
사업기간	2026년~2035년	

2.3. 입지여건

- 서울서리풀1 공공주택지구는 서울특별시 서초구, 경기도 성남시, 과천시 경계에 인접하여 위치하고, 경부고속도로(양재IC, 신양재IC), 강남도시순환고속도로, 헌릉로가 인접하여 광역 접근성이 양호하며, 인근에 판교 테크노밸리, 제2판교테크노벨리가 입지하고 있어 향후 양재도시첨단물류단지개발에 따른 배후 주택수요가 풍부할 것으로 기대된다.
- 서울서리풀2 공공주택지구는 광역교통 결절점에 위치한 교통요지로서, 국도47호선, 선암IC, 사당IC, 강남순환도시고속도로 등이 인접하고 있으며, GTX-C 노선 개통 예정으로 광역 교통 접근성이 매우 우수하다.
- 특히, 두 대상지(서울서리풀1, 서울서리풀2)는 2.5㎞ 정도 이격되어 있으며, 두 대상지 주변으로 도시개발(개포구룡마을 등) 및 공공주택지구(서울내곡, 서울서초, 과천과천, 서울강남, 성남고등, 서초성뒤마을 등)이 개발이 이루어지고 있어 개발압력이 높은 지역이다.

[대상지 위치 및 주변 개발사업지구 현황]

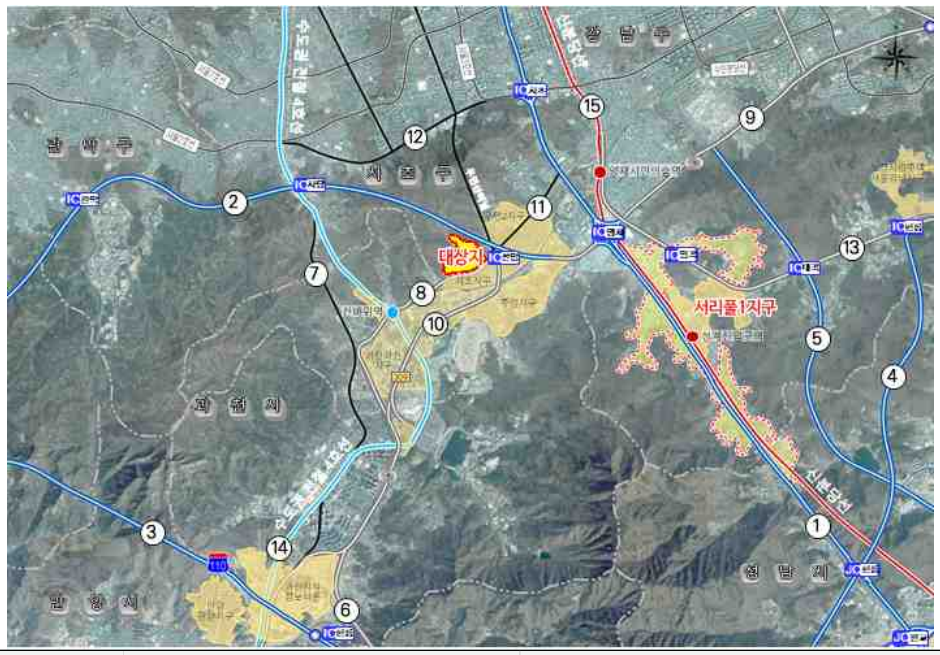


지구명	사업유형	시행자	면적(천㎡)	계획세대수	비고
서울내곡	공공주택	SH	812	4,630	진행중
서울서초	공공주택	LH	362	3,304	준공
과천과천	공공주택	LH	1,687	10,204	진행중
과천주암	공공주택 민간임대	LH	929	6,158	진행중
성뒤마을	공공주택	SH	133	1,600	진행중
과천지식정보타운	공공주택	LH	1,353	8,422	진행중
개포(구룡마을)	도시개발	SH	267	2,838	진행중
과천갈현	공공주택	LH	130	850	진행중
의왕청계2	공공주택	LH	265	1,965	진행중
서울남현	공공주택	LH	43	-	진행중
성남금토	공공주택	LH	585	3,672	진행중

2.4. 교통여건

- 서리풀1지구를 통과하는 도로로 경부고속도로, 헌릉로, 청계산로가 있으며, 사업지 북측에는 강남순환로 및 양재대로가 인접하여 위치하고 있다. 동측에는 분당내곡간 고속화도로가 인접하여 위치하고 있으며, 내곡IC를 통해 접근이 가능하다. 신분당선(청계산입구역)이 사업대상지를 통과하며, 북측 및 동측으로 3㎞ 내 서울지하철 3호선, 수인분당선, 2호선이 위치하여 서울 및 경기남부, 인천 등 수도권 지역과의 대중교통 접근성이 우수하다.
- 서리풀2지구는 광역교통 결절점에 위치한 교통 요지로서 국도47호선 중앙로가 인접하여 위치하며, 동측으로 강남순환도시고속도로, 양재대로, 경부고속도로가 위치하고 있다. 남측에는 우면산로가 위치하며 선암IC를 통해 접근이 가능하다. 서측으로 1㎞에 서울지하철 4호선(선바위역)이 위치하며, 동측으로는 2㎞에 신분당선(양재시민의숲역)이 위치함에 따라 대중교통 접근이 용이하다.

[주요 교통시설 현황]



구 분		노선명	비 고
고속도로	①	경부고속도로	10차로
	②	강남순환도시고속도로	4 ~ 8차로
	③	제2경인고속도로	4 ~ 6차로
	④	용인서울고속도로	4 ~ 6차로
도시고속화도로	⑤	분당내곡간도시고속화도로	6차로
	⑥	과천봉담도시고속화도로	4 ~ 8차로
국도	⑦	과천대로	8 ~ 10차로
	⑧	중앙로(과천)	6 ~ 8차로
	⑨	양재대로	6~14차로
지방도	⑩	우면산로	4차로
기타도로	⑪	태봉로	4 ~ 6차로
	⑫	남부순환로	6 ~ 10차로
	⑬	헌릉로	6 ~ 10차로
도시철도	⑭	수도권 전철 4호선	51개역
	⑮	신분당선	16개역

2.5. 대상지 및 주변현황 : 사업지구 현황도 및 주요 교통시설 계획 등 관련 제공자료 참조

3. 계획지침

3.1. 도시건축통합계획의 원칙

- 서울서리풀1·2지구의 기본구상은 다음의 원칙을 바탕으로 수립하여야 한다.

① 관문경관 이미지 제고

- 서울 남부 진입부로서의 상징성을 제고하고, 청계산·구룡산·인릉산 등 산지의 경관성 제고 방안 검토
- 단지계획고 및 블록별 건축배치의 선제적 검토를 통해 자연환경과 어우러지는 스카이라인 계획 수립
- 특히, 인접한 공원·녹지 등의 자연환경 경관에 대응하는 중저층·고밀주택 등을 통한 구릉지 특화 주거단지 조성

② 新산업거점 기능 강화

- 미래 新산업 지원을 위한 배후주거단지 조성 및 자족기능 연계
- 사업대상지의 입지적 위상을 고려한 성격을 부여하고, 인접한 양재 AI특구 및 판교(제2)테크노밸리와의 연계성 검토

③ 생태·생활환경 보전

- 청계산 및 여의천 등 친환경 연계네트워크를 구축하고, 완충시설·지대 배치를 통한 유해요인 저감방안 수립
- 비오톱1등급지, GB종합환경평가1~2등급지 등 개발제약을 고려하고, 주변 녹지를 최대한 보존하면서 주민들이 편리하게 이용할 수 있는 원형보존 공원 조성
- 경부고속도로 소음·매연 등 생활환경 유해 요인 차단

④ 도시공간 단절 극복

- 도시계획시설 입체계획을 고려하고, 주변지역 및 현황도로와 연계한 교통계획 수립
- 경부고속도로로 인한 지구 동서간 단절 극복 방안을 검토하여 차별화된 도시공간 실천계획 수립
- 소음 및 재해영향 저감을 고려한 배치계획을 수립하고, 지하통로BOX 개선 및 대중교통 인프라 확충

⑤ 주변지역과의 연계

- 주변 개발지와 연계한 토지이용 용도를 배치하고, 지역 상생 및 커뮤니티 활성화를 위한 인프라 도입
- 내곡지구, 청룡·원터마을 및 염곡동 등 주변 旣 개발지를 고려한 연계 계획
- 데크, 황토포장 등 자연친화적 구조를 통한 녹지 및 산책로 등을 조성하여 주변지역과의 연계 도모

⑥ 육아 친화적인 주거단지 조성

- 전체 세대수 약20천호 확보 등 정부 정책사항 반영
- 사회계층별·가구유형별 다양한 주택 유형 공급과 아이 키우기 좋은 생활환경 조성

3.2. 계획지표

3.2.1. 인구주택계획

- 인구주택계획은 서리풀1·2지구 구분하여 설정하며, 서리풀1지구는 18,000호, 41,400인, 서리풀2지구는 2,000호, 4,600인으로 하며, ±10%의 범위 내에서 조정이 가능하다.

- 공공주택건설 비율 등은「공공주택 특별법」제2조 및 시행령 제3조(공공주택의 건설 비율),「공공주택 업무처리지침」제5조(공공주택의 건설 비율)에 따른 기준을 따르되, '공공주택 비율', '공공임대 비율', '장기공임 비율' 및 '공공분양 비율' 준수 여부만 평가한다.(서리풀1지구만 평가하고, 서리풀2지구는 평가 제외)

〈공공주택 계획기준_참고자료〉

구분	공공주택 계획기준			
	공공주택	공공임대	장기임대	공공분양
기준	전체호수 50%이상	전체호수 35%이상	전체호수 20%이상	전체호수 30%이하

- 주거가 포함되는 복합용지를 제안하는 경우에는 인구주택계획에 반영한다.
- 오피스텔 계획은 국토부 오피스텔계획 가이드라인 등 관련 기준을 준수하여야 한다.

3.2.2. 토지이용계획

- 토지이용계획은 각자의 계획 개념 및 방향에 따라 토지이용의 규모, 범위, 용도 등을 새롭게 제안한다. 단, 아래 사항은 준수하여 계획해야 한다.

  - 학교 및 저류지 등 기반시설용지를 계획한다.
  - 공원·녹지는 공공주택특별법 등 관련 법령을 준수하여 확보한다.
  - 도시지원시설용지는 지구내·외 공급 및 수요여건을 고려하여 계획한다.
  - 교육시설용지는 '도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙'과 고등학교 이하 각급학교 설립·운영 규정 등을 검토하여 계획한다.
  - 상업시설용지는 업무, 자족, 주차장, 점포주택 등이 허용되는 상업시설 연면적까지 고려하여 계획한다.
  - 주차장용지는「주차장법」및 지자체의 관련 조례 등을 고려하여 계획한다.
  - 하수도, 폐기물, 열공급설비 등 기반시설은 현황 및 향후 계획을 고려하여 계획한다.

3.3. 기본구상 지침

3.3.1. 일반사항

3.3.1.1. 관련법령 및 기준준수

- 공공주택특별법, 공공주택업무처리지침 등 관련 규정 및 지침을 준수해야 하며, 제5차 국토종합계획, 제4차 수도권정비계획, 2040 서울도시기본계획, 경기비전 2040, 2035년 성남도시기본계획, 2035년 과천 도시기본계획, 제5차 국가환경종합계획, 제3차 자연환경보전기본계획, 서울특별시 환경보전계획, 제4차 경기도 환경보전계획 등을 참고할 수 있다.
- 해당 지자체의 도시계획 및 건축, 주차조례 등 관련 규정 및 지침을 준수하여야 한다.
- 환경, 교통, 재해, 교육환경 등 각종 영향평가 수행에 차질이 없도록 계획한다.

3.3.1.2. 실현가능한 계획수립

- 제안 내용은 관련 법령을 벗어나 실현 불가능한 제안을 해서는 안되며 인허가 과정에서 크게 변동되지 않아야 한다.
- 공공주택지구는 사회초년생 및 신혼부부 등 사회활동이 왕성한 계층과 주거취약계층의 주거불안 해소를 목적으로 하고 있으므로, 제안안 작성시 창의적이고 다양한 아이디어를 제시하면서도 가처분율, 토지의 매각성 등의 고려와 함께 지나친 고비용 시설 여부 등 사업실현성을 충분히 고려해야 한다.
- 제안 내용이 토목·건축 설계·시공이 가능한 계획을 수립하여야 하며, 이를 실현하기 위한 인센티브 제안 등을 계획할 수 있다.
- 향후 지구 지정 시 중앙도시계획위원회, 전략환경영향평가 및 재해영향성검토 협의의견 등 사업추진 여건에 따라 제안 내용이 일부 변경되거나 수용되지 않을 수 있다.

3.3.2. 기본방향

- 개발방향 및 계획의 원칙, 입지여건, 현황 등을 고려하여 참신하고 실현가능한 도시비전과 개발컨셉을 설정하고, 이에 부합되는 도시공간구상 및 토지이용계획을 수립하여야 한다.
- 대상지 인근 개발지구 및 시설(서울 내곡 공공주택지구, 양재AI미래융합혁신지구, 서울 서초보금자리주택지구, 과천과천 공공주택지구, 양재 도시첨단물류단지, 양곡도매시장 등)과의 연계를 고려하여 생활편의시설 및 도시지원시설을 적절히 배치하고, 산업·업무 종사자들이 이용할 수 있는 근린복지 및 업무공간을 확보하여 도시환경 및 자족기능 개선과 활성화 방안을 마련한다.
- 토지의 이형적 형상 및 주변 지역과의 제약조건 등을 극복하고, 상습 교통혼잡구간 개선 등 사업지구 내외부 광역교통계획을 수용하여 유기적으로 연계하는 도시구조를 제안한다.
- 경부고속도로, 용인서울고속도로, 분당내곡간고속화도로 등 광역도로망과의 연계, 신분당선 청계산입구역 출입구 신설·만남의 광장역 신설 등 철도망 계획과 연동하여 교통체계를 계획하고, 교통량 변화에 따른 영향도 함께 검토한다.
- 주요 도로(경부고속도로, 청계산로 등), 비행안전구역 등 인접구간의 소음 및 배수지·경사지 간 경관 영향을 최소화하기 위해 건축물 배치, 방음녹지, 차폐식재 등 계획적 대응방안

을 제시한다.

- GTX-C 환기구를 통해 배출되는 공기가 단지 내 영향을 미칠 것으로 예상됨에 따라, 풍향 및 차폐 등을 검토하여 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 계획한다.
- 여의천, 새원천, 우면천 등 기존 자연·공공 인프라와 연계한 도시경관 계획을 통해 단절된 도시조직을 연결하고, 쾌적한 주거환경을 형성한다.
- 대상지가 서울 남부 진입부에 위치함에 따라 관문적 역할을 수행할 수 있도록 자연환경과 조화를 이루면서 상징적 경관성 제고 방안을 모색한다.
- 도시건축통합계획은 다음과 같은 부문별 계획안을 포함해야 한다.

1. 도시 비전 및 개발컨셉
2. 입체적 도시공간계획 구상
3. 토지이용계획
4. 인구·주택건설 및 생활권 계획
5. 교통 및 보행동선 계획
6. 공원·녹지 계획
7. 건축물 및 공간환경계획
8. 에너지 · 친환경
9. 스마트도시 계획
10. 지구단위계획(안)
11. 단지설계 및 설계의 안전성 검토

3.3.3. 부문별 세부 계획지침

3.3.3.1. 도시 비전 및 개발컨셉

- 개발방향 및 계획의 원칙, 입지여건, 현황 등을 고려하여 참신하고 실현가능한 도시비전과 개발컨셉을 설정하고, 테마와 부합되도록 도시공간구상 및 토지이용계획을 수립한다.
- 주변 개발현황을 고려하여 생활권을 설정하고, 쾌적한 정주여건 조성을 위한 광역도로망을 계획한다.
- 도시단절과 제약조건을 극복하고, 지구내 단절극복을 위한 통합설계를 통해 도시건축통합설계의 정합성을 제고하고, 훼손지 복구계획 및 사업을 통한 일상생활권 회복을 유도하여 미래 세대를 위한 복합주거단지를 조성한다.

3.3.3.2. 입체적 도시공간계획 구상

중점 계획사항

- 주변 旣 개발지와의 연계, 정부 정책사항 반영 등 대상지의 핵심 이슈를 해결하는 계획방향을 제시하고, 도시공간 단절을 극복하는 입체적 도시건축통합계획(안)을 수립한다.
- 주변 공원·녹지 등과 연계되는 도시녹지축, 주요 관문경관을 형성하는 진입부 랜드마크, 자연과 주거, 상업, 생활SOC 공간 등이 복합된 보행환경 네트워크 제시 등 지역 활성화를 고려하는 특화공간을 통해 입체적 도시구상(안)을 제안한다.

- 도시 비전과 개발컨셉에 부합하는 도시공간구조 및 공간환경을 통합적으로 제시하고, 도시건축통합계획(안)이 토지이용계획 및 교통, 경관, 공원 등 개별 부문계획과 유기적으로 연계되도록 한다.
- 도시건축통합계획(안)은 전체 배치도, 토지이용계획도, 조감도 등을 통해 도시공간구조와 공간환경을 직관적으로 이해할 수 있도록 시각적으로 표현한다.
- 주변 지역과의 연계, 지구 경계부의 경관적 조화 및 형상 완화, 일조권 확보 등 주거환경 요소를 통합적으로 고려하고, 생활권 간 개발권역 설정 등 단계별 개발 전략을 통해 지구의 지속가능한 활성화 방안을 제안한다.
- 기존 취락지구, 서울내곡지구, 양재AI미래융합혁신지구, 서울서초보금자리지구, 과천과천지구, 양재 도시첨단물류단지, 양곡도매시장, 우면산 등 인접지와의 시각적 연계성과 조화로운 경관계획을 수립한다.
- 지형 변화와 주변 시가지, 주요 자연요소를 고려하여 조망점을 선정하고, 시뮬레이션 결과를 바탕으로 공원·녹지계획, 건축 구상, 도시경관 및 가로경관 계획 내용을 설명한다.

3.3.3.3. 토지이용계획

중점 계획사항

- 인프라시설로 단절된 청계산, 인릉산을 잇는 광역녹지축 복원을 통한 자연경관 순응형 친화경 도시이미지 연출을 통한 입체적 녹지연결 체계를 구축한다.
- 양재IC, 역세권, 주요 진입부 랜드마크 조성을 통한 상징적 관문경관을 연출한다.
- 서울진입 경관, 역세권 및 중심지 기능 강화를 위한 복합거점 계획을 수립하고, N분 생활권 실현을 위한 생활권 중심 커뮤니티 코어를 배치한다.
- 도로, 철도 등으로 인한 단절, 지형 단차 활용, 이형적 지구형상 등 지구 내 제약조건을 극복하는 입체적 도시계획(중복결정)을 통해 생활권 간 연결성 강화를 구축한다.
- 쾌적한 주거·문화타운 및 30분 네트워크 보행환경을 구축하고, 주변 지역과 연계를 고려하여 생활SOC 및 상업시설 배치를 통해 지역활성화를 도모한다.
- 지구 내 소하천 변경 등을 통해 가처분 용지를 확보하고, 주변 산지 및 기개발지와 조화로운 스카이라인 조성을 위한 높이계획을 수립한다.
- 원형보존공원, GB1·2등급지 활용계획 반영 등 지구 내 보전·활용지역 및 훼손도를 면밀히 검토하고, 경제성 있는 가용지 확보 등 주변 여건을 고려한 개발계획(안)을 제안한다.

- 관련 상위계획, 수요조사, 분석, 지형, 지세, 지구경계, 적정면적, 기타 기존의 연구조사자료 등을 고려하여 도입시설을 결정한다.
- 도시 비전 및 개발컨셉, 입체적 도시공간계획 구상에 따라 지구 전체의 토지이용계획을 계획한다.
- 대상지의 공간구조, 가로망체계, 공원·녹지체계, 공공편익시설체계 등 각 부문간에 조화를 이루도록 하고 서로 상충되는 용도간의 분리와 보완적인 용도간의 연계를 유도한다.
- 주거, 상업, 공공시설, 공원·녹지 등 다양한 도시기능들을 긴밀하게 연계하고 활력 있는 도시공간이 조성될 수 있도록 복합적이고 입체적인 토지이용계획을 수립 및 표현한다.
- 주택건설용지(단독, 공동, 근생) 계획 시 획지 형상은 크기, 원활한 차량동선을 위한 토지이용 등을 종합적으로 계획하여 설정한다.

- 가로공간을 고려한 다양한 규모의 블록 계획을 수립한다.
- 판매업무시설용지는 도입기능의 규모(일반상업·업무·도시지원 등)를 고려하여 다양한 규모로 계획하며, 주변지역과의 연계 및 활력있는 수변공간 활성화를 고려하여 배치한다.
- 공공주택업무처리지침 제12조의10(상업용지 등의 계획기준) 및 별표 1의9 조항을 참고하여 적정 상업시설 총소요 연면적을 산출하고, 상업시설의 입체적 배분계획을 한다.
- 학생 발생률 검토를 통해 신설학교 설립수요 발생 시 기능, 가로망체계, 공원·녹지체계 등을 고려하여 안전한 통학로, 일조·소음 등을 고려한 양질의 교육환경을 조성할 수 있는 최적의 교육시설(초등학교 등) 위치를 계획한다.
- 주변지역과 연계를 고려하여 생활SOC 및 상업시설을 배치하고, 점포주택 및 근린생활시설 등을 도입하여 도시활성화를 제고한다.
- 향후 도입 예정인 청계산로~경부간선도로, 과천주암지구 방면, 염곡IC, 논현로 등 연결도로 신설, 만남의 광장역(신분당선) 신설, 청계산입구역 출입구 신설 등과 연계한 광역 교통계획에 기반하여 역세권 활성화, 소음저감, 보행접근성 확보 등을 고려한 개발계획(안)을 제시한다.
- 차별화된 도시 조성과 제안자의 계획 목표에 실현을 위하여 특별계획구역의 지정방안을 포함하여 제안할 수 있다.

3.3.3.4. 인구·주택건설 및 생활권 계획

중점 계획사항

- 서울서리풀1의 인구주택계획은 지구지정 제안수준인 18,000호(41,400인), 서울서리풀2 인구주택계획은 2,000호(4,600인)를 수용할 수 있도록 계획한다.
- 다양한 생활방식에 맞춤형 주거선택이 가능하도록 임대·분양 등의 공공주택, 단독주택, 주상복합 등 다양한 주거 및 공급유형을 갖춘 주택공급계획을 수립한다.
- 도시 비전 및 개발컨셉, 입체적 도시공간계획에 따라 지구 전체의 생활권 계획을 제시하고, 각 생활권 계획에 적합하도록 주거 세대수 배분계획을 제안한다.
- 인접 지역 간 생활권 개념특성을 부여하고, 단계별 개발계획을 수립하여 기존 취락지구와 함께 도시적 연계를 고려한 생활권 기능배분을 설정한다.
- 특히, 서리풀2지구는 대상지 내 근린공원, 문화체육시설, 근린생활시설의 국도47호선변 배치를 통해 인접 지역간의 연결성을 도모한다.

- 주민교류 활성화를 위해 주민화합형 커뮤니티를 중심으로 보행가로와 연계한 공유공간을 조성한다.
- 1인 가구, 신혼부부, 고령자 등 각 계층 및 세대의 라이프스타일, 분양·임대 등을 고려하여 주민들이 자연스럽게 공존하며 다양한 주거 선택의 기회를 제공할 수 있도록 계획한다.
- 블록별 인구주택계획을 제시하고 블록별 밀도(용적률), 세대수, 평균평형을 함께 제시한다.

3.3.3.5. 공원·녹지 계획

중점 계획사항

- 산림자원, 소하천, 내곡지구 공원·녹지시설, 원형보존지(GB·비오톱)를 연계한 2개의 동서 녹지축을 형성하고, 지방하천(여의천)과 연계를 통한 내곡지구 및 양재천 연결 등 1개의 남북 생태녹지축을 조성한다.
- 우면산-우면천-양재천으로 이어지는 보행녹지체계를 구축하고, 기존 도시녹지축과 연계한 중심녹지축을 통해 원형보존지와 주변지역 간의 연계방안을 형성한다.
- 지구 내 GB 1·2등급지 활용계획, 법정보호종 현황 분석 등을 통한 그린네트워크를 구축한다.
- 도시를 단절하는 제약조건(도로, 철도 등)을 극복하는 입체적 연결계획(도시계획시설 복합화)을 통해 생활권 내·외간의 연결성을 확보한다.
- 개별 용지와 공원·녹지 간 통합설계를 통해 선형녹지 및 그린인프라의 유기적 연계로 지구 내 연속적 녹색경험을 제공하고, 체감녹지율 증대(예 : 생태공공보행통로, 공공공지 등)를 유도한다.
- 주택과 공원 간 경계없이 연결하는 공유정원(공공조경)을 조성하고, 통합된 공원에 피크닉 공간과 커뮤니티 장소를 제공한다. 또한, 공원과 단지가 공유하는 공유마당, 주거단지와 공원경관을 연결하는 통경축을 확보하여 지역커뮤니티를 활성화한다.
- 일상생활에서의 파크커네터(이음뜰)를 통해 공원과 공원을 연결하며, 보행량이 많을 것으로 예상되는 중심메인길(이음길)을 설정한다. 또한, 이음길 사이사이 중심 커뮤니티 공간을 조성하여 휴게형, 정원형, 숲형 등 다양한 유형의 정원뜰을 계획한다.
- 공원과 인접 시설 간 입체복합화를 통해 공원·녹지로의 접근성을 도모하고, 입체적 경관을 형성하는 등 지구 내 녹지율을 최대한 확보할 수 있도록 계획한다. 또한, 수변공간을 활용하여 입주민들의 여가활동을 증진할 수 있는 다양한 편의시설을 제안한다.

- 도시계획시설 중복결정(입체복합화)을 통한 상하부 공원 조성으로 도시공간의 효율적·입체적 활용을 유도하고, 주택용지 및 주요시설에서 최소 동선으로 접근할 수 있도록 계획한다.
- 기존 가로변 평면적 도로, 녹지계획에서 탈피하여 녹지로서 체감가능한 선형녹지를 조성하고, 도로와 녹지의 통합설계를 통해 녹지 접근성 강화와 입체적 경관을 조성한다.
- 선형공원, 녹지공간 이용 등 문화·체육시설 입지를 고려한 공원조성계획을 수립한다.
- 수변활성화와 순환형 보행·자전거 동선, PM전용도로 등 스마트모빌리티 활성화를 위한 도시계획시설 결정방안을 마련한다.
- 도로변 소음·진동 저감방안을 위한 식재 및 방음계획을 설정하고, 하천·지구외 산지 등과의 생태교류 증진방안을 제안한다.
- 보행로와 연계하여 운동, 교류 등 활동을 유도할 수 있는 공원, 녹지, 광장 등 체계적인 오픈스페이스를 계획하고 4계절 다양한 자연경관을 제공할 수 있는 적합한 식생계획을 제시한다.
- 공원·녹지는 보행자전용도로 또는 녹도로 연결해 체계화함으로써 주민들의 접근성 및 활용도를 높이도록 계획하며, 자전거 등 주민들의 동선과 활동에 상충되지 않도록 교통물류체계를 고려한다.
- 공원·녹지율은 공공주택특별법 및 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률과 연계된 기

준을 모두 만족하여야 하며 각 법령 및 지침에 따른 공원녹지율을 모두 제시한다.

- 열섬현상을 완화할 수 있도록 도심 바람통로계획과 연계하여 공원녹지체계를 수립한다.
- 지구 내 수해 등의 재해 방지를 위한 우수유출저감시설 등 방재계획을 수립하여 녹지의 안전이용에 지장이 없도록 한다.

3.3.3.6. 교통 및 보행동선 계획

중점 계획사항

- 지구 내 입체공원을 조성하여 공원과 도시계획시설·비도시계획시설 간 입체적 결정, 청계산역과의 동선 연결, 공원 하부공간 및 지형단차 활용 등 입체복합화를 통해 도시지역 간 연결성을 도모한다.
- 입체적 공간 구성 등을 통해 대지를 가로지르는 주요 도로(경부고속도로 등)로 인하여 발생하는 동서 단절 해소방안을 마련한다.
- 주변 개발지구 및 주요 광역도로 연계로 서울방면 및 수도권 지역에서의 광역접근성 확보 및 통행량 분산 처리를 통해 외부 간선도로 연계 광역 도로망 네트워크를 구축한다.
- 경부고속도로 단절부/통로박스 확장 및 신설을 통해 외부접근체계분산 및 생활권 연계를 위한 교통체계를 형성한다.
- 경부고속도로 연결 램프 신설, 염곡지하차도 구조 개선, 청계산역 출입구·만남의 광장역 등 신분당선 연결 신설 등 광역교통개선대책을 반영하는 입체 교통계획을 수립한다.
- 주거, 상업, 교육시설 등 주요 시설을 보행으로 연결하고, 주변 공원·하천·녹지축과 통합되는 순환형 보행연계체계를 수립한다.
- 하천, 공원·녹지축 등과 연계하는 순환형 산책로를 계획하고, 안전한 통학·보행환경을 조성하며, 자전거 및 스마트모빌리티가 연결되는 통합형 보행동선계획을 수립한다.

- 대상지의 입지형태 및 주변 교통시설을 고려하여 지구 내외 가로망을 체계적으로 계획하고, 외부 간선도로망과의 연계성을 확보한다.
- 경부고속도로, 청계산로, 양재대로, 신원지하차도 등 인근 주요 간선도로의 연결과 확장계획을 반영하여 지구 내·외부 교통흐름을 통합적으로 분석하고, 통과교통 증가에 따른 교통량 분산 및 교통영향분석 개선대책을 수립한다.
- 지구 주변 간선도로 신설·확장에 따른 경제성, 시공성, 환경성을 종합적으로 고려하고, 교통량 분산과 사업지 발생량 우회를 통해 교통량 집중을 해소한다.
- 지구외 군부대, 양봉장, 우면2지구 등 기존 관습로 유지를 통한 도로망 접근성을 강화한다.
- 신분당선역(청계산 입구역, 만남의광장역(예정))과 광역교통개선대책 수립을 반영하여 입체적 동선 연결 등 접근성 향상 및 환승체계 강화 방안을 계획한다.
- 지구 내 도로체계는 주변 지역과 원활히 연결되도록 계획하고, 개인교통수단과 대중교통 간 상호 연계성이 확보될 수 있도록 한다.
- 생활가로 및 통학가로에는 보행자 안전과 차량 흐름이 조화를 이루도록 교통정온화 기법을 적용하여 보행자 중심의 가로환경을 조성한다.

- 대중교통 접근성, 근린생활시설, 공원·녹지 등 일상생활 기반 시설과의 연계를 종합적으로 고려하여, 일상 속에서 자연스럽게 보행이 유도되고 다양한 활동과 경험이 형성될 수 있도록 보행체계를 계획한다.
- 대중교통수단 및 다양한 교통수단과의 연계를 통해 도시 내 주요 활동공간으로 접근이 용이하도록 편리하고 쾌적한 보행동선을 계획한다.
- 보행의 안전성과 쾌적성 확보를 위해 노약자, 어린이, 장애인 등 교통약자를 고려한 무장애도시(barrier-free) 실현방안을 수립한다.
- 차량동선에 병행된 획일적 보행계획은 지양하고, 보행자의 이동패턴과 보행수요를 반영한 독립적이고 자율적인 보행축 중심의 보행체계를 계획한다.

3.3.3.7. 경관 및 스카이라인 계획

중점 계획사항

- 청계산·구룡산·인릉산 등 산지의 경관성 제고 방안을 고려하고, 주변 지역과 연계되는 경관 및 스카이라인, 통경축 확보방안을 마련한다.
- 서울 남부지역으로 진입하는 상징적 경관요소를 조성하여 서리풀지구의 관문경관으로서 도시이미지를 제고한다.
- 지구 내 입체적 녹지공간과 보전녹지(보전구역)의 경관을 체계적으로 개선하여 생활권 간 연계성과 보행활성화를 도모한다.
- 하천변 경관의 활용도를 높이기 위해 주변 상업·문화 기능과 연계한 보행·경관계획을 수립하고, 야간경관계획을 통해 안전하고 다양한 즐길거리가 있는 보행환경을 형성한다.

- 주요 조망점을 선정하고 시뮬레이션 결과를 바탕으로 공원녹지계획, 건축구상, 주변 지형·지물이 포함된 도시경관 및 가로경관에 대한 계획내용을 설명한다.
- 주변 산지 및 기 개발지와의 조화로운 스카이라인 조성을 위한 밀도·높이 계획을 수립하고, 우면산 조망권 확보를 위한 저층고밀형 단지계획, 소하천 정비를 통한 친수공간 확보 등 주변에 입지한 물리적 특성과 연계되는 자연친화적 경관계획을 수립한다.
- 표현된 시뮬레이션은 주요 조망점을 기준으로 하여, 사업시행 전(당초)과 사업시행 완료 후(변경)의 경관 변화를 비교할 수 있도록 명확하게 표현한다.
- 지형, 바람길, 주변 자연환경의 경관 확보 등을 고려하여 차별화된 경관이 창출될 수 있도록 건축물 높이계획 및 스카이라인을 제시한다.
- 대상지 내 핵심공간을 선정하고, 해당 공간의 건축물 용도 배분, 스카이라인 구성, 건축물과 가로공간의 관계, 지형과의 조응 등을 단면계획과 함께 제시한다.

3.3.3.8. 건축물 및 공간환경계획

중점 계획사항

- 경부고속도로변 방음벽 설치·저소음 포장·방음터널(예정) 등에 따른 교통영향 저감방안과 연접한 주거용지의 소음저감을 위한 건축물 배치계획을 제안한다.
- 지형순응형 배치, 역세권 복합형 배치, 생태특화형 배치 등의 혼합형 주거유형과 제약조건(철도·도로 소음)을 고려한 건축물 배치 및 선도적 디자인을 통해 특화계획을 수립한다.
- 커뮤니티코어, 생활SOC를 중심으로 주거지역을 배치하여 N분 생활권 실현을 도모하고, 생활권 내외부 간 연결성을 수립한다.
- 공공공간과 건축물이 하나의 공간으로 인식할 수 있도록 연계하여 계획하고 이를 반영하는 도시설계기법을 발굴·적용한다.
- 보행자 중심 가로활성화와 생활SOC시설 균형배치를 통한 도시공간 통합계획을 수립한다.
- 내곡지구 내 학교시설과의 학구도를 고려한 교육시설 입지를 검토한다.
- 인접 도로와 대응, 소음저감을 위한 근린생활시설과 가로활성화를 위한 다채로운 경관의 단독주택용지 특화방안, 주차 및 보행자 안전을 고려한 획지계획을 수립한다.

- 건축물에 관한 계획은 블록 차원의 배치, 높이계획(스카이라인), 밀도, 연접 오픈스페이스 및 가로의 특성과 연계하여 종합적으로 계획한다.
- 용지에 따른 단순 건축물 유형분류 계획이 아닌 입지적, 공간적 특성에 따른 도시경관을 고려한 다양한 건축유형을 제시한다.
- 건축물 배치계획으로 필지별 적정 용적률, 건폐율을 포함한 건축개요를 작성해야 하며 주거용도(공동주택 등)의 경우 세대수를 포함한다.
- 주변 지역과의 연계 및 제약조건(소음 등)을 고려한 건축물 배치 계획을 수립한다.
- 공공공간(가로, 광장, 공원 등)과 건축물이 하나의 공간으로 인식할 수 있도록 연계하여 계획하고 이를 실현하기 위한 도시설계기법을 발굴·적용한다.

① 공동주택 등 주거

- 건축물의 스카이라인, 건축선, 통경축, 주동형태, 중저층 배치구간, 단지경계부처리, 부속동의 위치 등 건축물의 규모 및 배치, 주동길이, 지붕층 형태 및 단지입구, 공공조경, 광장, 보행자통로 등과 관련하여 통합적 계획을 수립한다.
- 도로변 소음에 대응하여 방음벽/수림대 설치 등 도시와 개별 공동주택 용지를 물리적으로 분리하는 계획을 지양하고 건축물의 다양한 높이계획을 도입, 입체적 건축한계선 지정 등 건축적으로 해결가능한 요소를 적극 발굴·적용한다.
- 공동주택지의 열린 생활권 조성을 위해 부대복리시설을 가로중심으로 배치하여 가로와 적극적으로 교류할 수 있는 가로활성화 계획을 제시하며, 특히 소규모 블록 계획 시 부대복리시설을 인근 블록과 공유하는 방안을 제시한다.
- 각 주거동은 세대별 사생활의 보호, 채광, 일조 및 통풍이 원활하도록 배치하며, 타 블록에 영구음영이 발생하지 않도록 일조를 고려한 건축계획을 수립한다.
- 다양한 주거문화의 선도 및 차별화된 도시경관을 창출하기 위하여 테라스형 주거, 연도형 주거, 입면특화 등 공동주택의 디자인 특화방향을 제시한다.

- 다양한 계층과 세대의 커뮤니티 활성화를 위해 거주공간의 믹스를 통한 함께 어우러져 살 수 있는 사회적 통합을 실현하는 방향으로 계획한다.
- 자녀 성장 등에 따른 공간 변형이 가능한 맞춤형 미래 주거모델을 제시하여 지속가능한 주거단지를 형성한다.
- 저층주거지에 옥상·베란다 녹화를 통한 미기후 개선 및 친환경 이미지를 강화한다.

② 판매업무시설

- 건축물과 오픈스페이스를 결합하는 통합디자인을 제시하여 상업, 근린생활시설, 수변공원 등의 프로그램이 복합적으로 구성되도록 계획한다.
- 걷고 체류하고 싶은 상업공간 조성을 위하여 이용자의 행태-공간-건축물을 통합적으로 고려한 3차원 가이드라인을 제시한다.
- 기존 취락과의 연결성을 고려하여 대상지 내 판매업무시설들의 접근성을 제고하고, 수변공간을 활용한 다양한 경관을 창출할 수 있도록 경관 향상 방안을 제시한다.

③ 공공건축물

- 보행자 중심의 가로 활성화와 생활SOC 시설의 균형 배치를 통해 공공시설과 도시공간을 통합하여 상업·문화 기능을 강화하고, 다양한 세대가 함께 이용할 수 있는 공간을 조성한다.
- 주민교류공간을 활성화하여 생활권의 활력을 증진시키고, 다양한 서비스를 편리하게 제공하여 주거생활의 질을 향상시킬 수 있도록 커뮤니티시설의 입체적 복합화를 고려하여 계획한다.
- 주민의 편리한 생활을 위하여 교육시설, 육아지원시설, 공원, 어린이놀이터 등이 보행단절 없이 연결되어 거주민의 만족도를 높이는 방안을 제시한다.
- 교육시설은 일조 검토를 통하여 입지를 선정해야 하며, 주변 건축물 배치검토를 통하여 정온한 교육환경 조성방안을 제시한다.
- 공공시설과 주변 생활편익시설이 상호 연계되어 적정 배치될 수 있도록 계획한다.

3.3.3.9. 에너지·친환경 계획

중점 계획사항

- 저영향개발(LID), 제로에너지 기술도입을 포함하여 사업지역 주변의 집단에너지시설 등의 검토를 통한 적합한 에너지·친환경계획을 제시한다.
- 도심의 지하 공간을 활용하여 녹지와 여가 공간을 확보하는 등 도심 내 열섬 현상 완화 및 미세기후 조절을 고려한다.
- 사업대상지 인근에서 전력을 생산하여 소비가 가능한 분산에너지 시스템을 구축하여 기존 중앙집중형 전력시스템의 한계를 극복하는 등 에너지사용수급 및 효율향상 계획을 위한 고품질 에너지사용계획을 제시한다.

- 투수성 포장 사용, 건축물 옥상 · 벽면 녹화 등 저영향개발(LID) 적용계획을 제시한다.
- 단열시스템 및 고효율 기밀창호, 제로에너지 기술도입 등을 검토하고 제시한다.
- 사업지역 주변의 집단에너지공급시설과 에너지소비업체와 연계성을 검토하여야 하며 주변 지역과 연계되지 않을 경우 개별냉난방, 자가용열병합 발전 등 개발지구에 적합한 열원공급 방식을 제시한다.
- 각종 축전기·출열기·충냉기 도입, 개별냉난방 및 자가용열병합 발전, 전기에너지저장설비

등 에너지이용 부문별, 용도별로 에너지부하 평준화를 위한 구체적 방안을 제시하고, 경제적 타당성 및 절감량을 검토한다.

- 향후 지역난방시설 도입, 연료의 탄력적 공급 등에 대비하여 공동주택 및 상업시설은 최적의 난방방식을 제시한다.
- 신재생에너지 이용계획, 에너지절감·CO2저감 분석 등 사업지역의 효율적 에너지사용계획 수립을 위한 토지이용계획과 시설배치계획 제시 등 에너지이용 효율 향상방안을 검토한다.

3.3.3.10. 스마트도시계획

중점 계획사항

- 국토부·서울시 등에서 수립하거나 추진 중인 스마트도시계획의 내용을 반영하고, 각종 도시문제 해결을 위한 스마트도시 구현 방안을 제안한다.
- 스마트 재해안전(IoT 수위감지기, 산사태 예·경보시스템), 친환경 인프라(태양광 가로등, 빗물 재활용 시스템) 등 지속가능하고, 미래변화에 대응가능한 스마트도시를 형성한다.
- 내곡지구 내 자족용지(스마트농업), 양재AI미래융합혁신지구, 양재첨단물류센터 등 주변 지역 간의 스마트기술과 연계·상호작용하는 도시기법 방안을 제안한다.

- 국내외 최신 스마트도시 구현기술(IoT, Cloud, Big Data, Mobile 등) 현황 및 적용사례 분석, 적용가능성, 정부정책 방향 등을 고려하여 도시민의 삶의 질 향상과 도시문제를 해결할 수 있는 스마트도시 비전과 목표를 수립하고 사업지구 특성에 맞는 스마트도시서비스 및 특화방안을 제시한다.
- 각종 환경오염(대기, 수질 등), 화재·안전·재난 사고 등 도시문제 해결을 통해 도시민에게 안전하고 편안한 생활환경을 제공하기 위한 스마트안전도시 구현방안을 제시한다.
- 지구계획·설계부문 등 각 과업에 반영될 수 있도록 상호간 유기적인 연계체계를 구축하여야 하며 스마트도시서비스 운영을 위한 스마트도시기반시설 구축 및 운영관리방안을 제시한다.
- 용도별, 위치별 스마트도시서비스를 명확히 제시하고 특히, 우범지대가 발생되지 않도록 예상 사각지대에 대한 범죄예방과 학생 통학로 안전에 대한 스마트도시 서비스를 제시한다.

3.3.3.11. 지구단위계획(안)

- 지구단위계획(안)은 일반적인 지구단위계획 시행지침, 결정도면을 참고하여 각 건축물 및 공공공간의 특성과 설계방향을 지침 형식으로 제시하고 블록별 개요(획지별 건폐율, 용적률, 높이, 용도 등), 주요 공간 구성 및 마스터플랜, 건축, 외부공간, 공원, 도로, 특화방안 등을 포함하도록 한다.
- 부문별 계획, 입체적 도시공간계획 등을 종합적으로 반영하여 실제 각 획지에서 도시건축통합계획(안)이 구현될 수 있도록 지구단위계획을 제시한다.
- 결정도(안)에 표현되는 계획요소(예: 건축선, 테라스 조성구간, 중저층 배치구간. 연도 배치, 통경, 공공보행통로, 저층구간, 포인트타워, 특별계획구역 등)를 제시한다.
- 새로운 지구단위계획 제어 요소를 신설할 경우 명확한 용어의 정의, 기준을 수립하여 제안할 수 있다.

3.3.3.12. 단지설계 및 설계의 안전성 검토

중점 계획사항

- 이형적 토지이용 형상의 경계·경관 완화, 도로 및 철도 등으로 인한 생활권 간 단절·소음 극복 등 기능적 연계가 가능한 토지이용계획과 완충공간(Buffer Zone) 조성을 제안하며, 입체적 도시계획기법 도입 및 경관시뮬레이션을 제안한다.
- 특히, 지구내 단절을 극복하고, 주변 旣개발지 간 연계, 단지 간 도시적·경관적 통합설계를 통해 정합성 있는 도시설계개념 및 계획기법을 도입한다.
- 완충시설·지대 배치를 통해 고속도로, 철도 간 소음·매연 등 생활환경 유해 요인 저감 방안을 수립하고, 비오톱1등급지, GB종합환경평가1·2등급지 등 개발제약 조건을 고려하여 단지조성 및 설계방향을 설정한다.
- 원형보존지(공원)에 대해서는 경관 개선 및 공공적 활용 방안을 함께 검토한다.
- 대상지 내 경사 지형 및 GTX-C 환기구 진입도로 등 지약조건을 반영하여 절·성토, 구조계획, 공법 설정 등 단지설계 전반에서 위험요소를 저감하기 위한 계획을 수립한다.
- 하천 선형 변경 등에 따른 하천재해, 개발 중 토사재해 극복을 위한 시공 및 안전관리, 단계별 단지조성 계획 등 원활한 단지설계 및 개발사업 시행을 위한 종합사업관리계획을 제안한다.
- 지장물 및 기반시설 이용여건 등을 감안하여 우선 개발단지 지정 등 단계별 사업시행 방안을 마련하는 등 사업속도 제고 방안을 제안한다.
- 단계별 사업시행 시 인접 기반시설(도로, 하천 등)과의 연계성을 고려하고, 주거 및 생활권 형성 시점에 맞춰 기반 여건을 조성할 수 있도록 사업계획을 수립한다.
- 특히, 최초 주민 입주시기 등을 고려하여 단지설계의 통합 개발방안을 제안하고, 사업단계·공정별 예상문제점 및 대안(해결방안)을 선제적으로 제시하여 사업·개발계획 간 신속하고 정합성 있는 시행절차를 수립한다.

- 지구계획 시 재해저감 대책을 마련하고, 홍수유출저감시설(저류지 등)을 반영하여 안전한 개발사업 방안을 제안한다.
- 사업지구로 진입하는 주변도로에서의 교통량 처리(접근로) 및 기하구조 개선 등을 통한 교통개선방안을 제시한다.
- 주변도로 및 공원·녹지, 하천 등을 고려한 단지계획고를 설정(주요지점별 계획고 표기)하고 동서 및 남북 방향 개략횡단도를 제시한다.
- 단지계획·설계의 기획단계부터 건설재해 감소를 위해 근본적인 예방대책을 고려하여야 한다.
- 단지설계를 위해 향후 지구계획 수립 시 사업대상지와 인접한 내곡지구 간 계획·설계 연계를 검토하고, 절·성토 처리방안 및 위험요소 저감 등을 위한 설계적 방안을 제시한다.
- 해당 구간은 단지계획고의 면밀한 평·단면계획을 분석을 통해 대안을 마련하고, 다양한 각도의 경관시뮬레이션을 검토하여 주변지역과 지리적·경관적 연계를 위한 개선방안을 제안한다.

3.4. 특화구역 '입체적 도시공간계획' 지침

3.4.1. 기본방향

- 입체적 도시공간계획을 위한 특화구역은 개발컨셉을 건축적으로 구체화하고, 해당 구역의 공간환경계획 개념을 잘 보여주는 장소로서, 교통(철도역), 상업, 주거, 공원 등 다양한 도시기능이 입체적으로 융복합되어 도시 중심지로서 육성이 가능한 지역을 특화구역으로 설정하여 계획한다.
- 특화구역은 청계산입구역 주변의 ①역세권 청년복합, 양재AI발전특구 등과 연계하는 ②첨단산업 혁신복합, 주변 주거지역을 연계하는 ③생활SOC특화(커뮤니티코어), 도시계획시설 중복결정을 도입하는 ④입체공원 특화, 우면천을 활용하여 주변 지역을 연계하는 ⑤수변공간 특화, 주거·녹지·생활 등 인접 커뮤니티와 연계하는 ⑥커뮤니티클러스터 특화 등 이외에도 공모참가자가 자유롭게 설정하여 제시할 수 있다.
- 특화구역은 사업대상지 중심부분을 설정하며, 다양한 기능의 입체적 도시공간을 배치하여 특화구역 활성화에 기여하도록 계획한다.
- 특화구역의 '입체적 도시공간계획'은 제안된 개발컨셉이 일관되게 구현될 수 있도록 하며, 전체 개발컨셉을 실현하는 선도적 모델로 제시한다.
- 입체적 도시공간계획은 주민선호도, 관계기관 협의, 유지관리 측면, 실현가능성 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.
- 해당 계획의 구현을 위해서는 필요한 경우 특별계획구역, 특별건축구역, 특별가로구역 등 관련 법령에 따른 특화계획을 적극 고려한다.

3.4.2. 컨셉 및 전략

- 토지이용계획은 지하 또는 지상공간을 활용한 다차원적인 공간계획, 디자인 특화전략, 공공공간 및 공공시설 통합계획 등을 통하여 입체적으로 수립하고 표현한다.
- 특화구역은 대상지의 토지 제약조건 극복, 기존 자연환경(우면산·우면천 등) 연계, 생활SOC를 반영하는 정주환경 등이 유기적으로 복합되어 시너지 효과를 발휘할 수 있도록 창의적인 컨셉과 전략을 수립한다.
- 국내·외 사례조사를 통해 아이덴티티(Identity)를 가질 수 있는 차별화된 공간계획, 창의적인 건축계획 및 활성화 계획을 포괄하는 컨셉 및 전략을 마련하고, 구체적인 계획을 제시한다.
- 보행통행이 가능한 단절없는 보행동선계획, 다양한 교통이용수단(도보, 자전거, PM)에 따른 이동 편의 증진 방안을 제시해야 하며, 스마트 교통시스템(PM, 자전거 등) 및 지능형 교통체계 등 미래형 교통기법 도입 등을 고려한 교통 및 동선계획, 입체적 연계방안을 제시한다.
- 입체적 도시공간계획의 관점에서 공간구조체계를 설정하고 용도지역 계획 등을 포함한 토지이용계획을 작성한다.
- 특히, 도시계획시설 간 중복결정을 적극 활용하는 입체공원을 제안하여, 도시활성화를 유도하고 도시공간을 물리적·기능적으로 연결하는 특화방안을 수립한다.
- 설계자의 의도를 인식할 수 있도록 도시공간 컨셉을 표현한 건축물 배치계획을 수립한다.

3.4.3. 특화구역별 계획 예시

- 다음 특화구역 예시는 참고 자료로서 설계자의 의도에 따라 창의적으로 특화구역을 제시할 수 있다.

1) 예시(A) : 역세권 청년복합공간 특화방안

- 역세권 및 중심지 기능 강화를 위한 코어를 제안하고, 내곡지구 청계산 입구 역세권 복합기능과 수변공원과 대응하는 복합프로그램을 구상한다.
- 청계산 입구역과 함께 입체적 연결방안을 제안하고, 주변지역 간 활성화와 청년·1인가구 등을 지원하는 배후 주거를 형성한다.

2) 예시(B) : 첨단산업 혁신복합 특화방안

- 미래융합혁신 축을 연결하고, 산업 혁신 및 첨단 성장을 위한 미래 新산업 지원을 위한 배후주거단지 조성 및 자족기능 연계를 위한 혁신복합 특화방안을 수립한다.
- 산업단지 배후의 고밀복합형 주거와 특화건축물을 제안하고, 양재AI특구, 양재IC·만남의광장역과의 물리적 연계를 통해 상징적 관문경관 연출을 형성한다.

3) 예시(C) : 생활SOC(커뮤니티코어) 특화방안

- 각 세대의 특성과 요구를 반영한 다양한 시설을 연계 배치하여, 상호 보완적인 기능을 제공하고 자연스러운 교류를 유도하도록 설계함으로써 세대 간의 물리적 거리를 줄이고, 상호작용의 기회를 극대화한다.
- 복합커뮤니티 용지 공급을 통해 생활SOC를 복합화하고, 주거, 학교, 상업·업무, 공원 등과 연계하여 보행 위주의 접근이 가능하며 내·외부 공간을 연결할 수 있도록 계획한다.
- 다양한 시설(주거, 상업·업무, 학교 등) 및 수변공간과 연결되는 보행친화형 동선 체계를 제시한다.
- 특히, N분 생활권 실현을 위한 생활권 중심 커뮤니티 코어를 배치하여 주변 지역간 연계를 위한 생활권 계획을 수립한다.

4) 예시(D) : 입체공원 특화방안

- 지역 특성, 계획 여건 상 도시계획시설(공원 등)과 타 시설을 복합하여 조성하는 입체계획을 통해 다각적인 도시계획을 수립하고, 다양한 공간 활용과 연결을 통해 특화공원 마련과 경관 개선을 모색한다.
- 도시단절을 극복하고, 생활권 간 통합설계·연결을 위한 입체공원을 제안하고, 도심의 지하공간(근린생활시설, 공원 등)을 활용하여 녹지와 여가 공간을 확보하는 등 지역주민을 위한 열린 공간을 제시한다.

5) 예시(E) : 수변공간 특화방안

- 우면산 및 지구중심부 소하천(우면천)과 연계하여 인근 수변공간을 활용하는 유기적 보행동선을 계획하고, 야간경관계획을 수립하여 CPTED를 반영한 수변공간 특

화방안을 제안한다.

- 하천변을 활용하여 보행을 포함하여 PM·자전거 등 다양한 이동수단 등을 통해 지구 내외를 연결하는 이동이 편리한 보행중심의 교통체계를 마련한다.
- 친수공간에서 지구 서측 우면산 등산로로 자연스럽게 이어지는 생태네트워크를 연계하여 하천과 산을 자연스럽게 오가는 생태연결 경관공간을 구상한다.
- 원형보존공원과 공원 내 저류지에 체육시설(도시계획시설 입체결정) 등을 활용하여 주민들의 스포츠·여가·휴식·문화공간으로 연결되는 복합문화공간을 구상한다. 이때, 지역주민이 즐길 수 있는 다양한 프로그램을 제안하고 순환형 산책로를 조성하는 등 도시활성화를 제고한다.

6) 예시(F) : 커뮤니티클러스터 특화방안

- 주요 인접도로와 대응하는 가로활성화 상가와 커뮤니티 공간과 중심공원을 품는 단독주택단지 등을 조성하여 다채로운 경관이 어우러지는 커뮤니티 클러스터 특화방안을 제안한다.
- 단독주택단지가 형성되는 주거커뮤니티를 통해 원형보존공원의 녹색커뮤니티, 기 조성된 생활커뮤니티 등 인접한 커뮤니티와 연계하는 커뮤니티 클러스터를 형성한다.
- 단독주택단지의 아기자기함과 어우러지는 산책로를 조성하여 가로활성화를 제고하고, 산책로를 따라 연속되는 지역편의시설 및 체육시설을 제안하여 생활권 특화방안을 마련한다.

4. 중점 평가사항

제 안 내 용	중 점 평 가 내 용
1. 도시건축통합계획(안)	
-도시비전 및 개발컨셉	• 이형적 도시형성, 도시 단절 등 제약조건을 극복하고, 서울서리풀지구가 가지고 있는 도시적 문제를 해결하여 인접한 旣 개발지와의 연계하는 입체적 도시설계 방안 제시
-입체적 도시공간계획 구상	• 주변 공원·녹지 등과 연계되는 도시녹지축, 주요 관문경관을 형성하는 진입부 랜드마크, 자연과 주거, 상업, 생활SOC 공간 등이 복합된 보행환경 네트워크 제시
-도시공간계획 구상(토지이용계획, 인구·주택건설 및 생활권계획)	• 주변 지구와의 연계, 경계부의 경관적 조화, 이형적 지구 형상, 도시공간 단절, 지형 단차 발생 등 대상지의 핵심 이슈를 극복하기 위한 계획 방향 제시 • 인접 도로(경부고속도로, 청계산로 등) 및 비행안전구역 등으로 인해 발생하는 소음, 경관적 개선 방안 마련 • 소하천 유로 변경 등을 통해 토지의 효용성을 고려한 가처분 용지 확보 • 원형보존지, GB1·2등급지, 비오톱1등급지 등의 훼손도를 면밀히 검토하여 주변 여건을 고려한 개발계획(안) 제안 • 서리풀2지구는 대상지 내 근린공원, 문화체육시설, 근린시설을 국도74호선변에 배치하여 인접 지역 간의 연결성 도모
-공모의 주안점	• 대상지 내외 주요 도로(경부고속도로, 양재IC, 청계산로 등)의 상습정체구간의 문제를 진단하고 종합 도로 인프라 개선 대책 수립 방안 마련 • 경부고속도로 등 광역도로망과의 연계, 대중교통분담률 확대 등 교통 체계 개선을 통해 도시 접근성 향상 도모 • 서울 남부 진입부로서의 상징성을 제고하고 자연경관 등 주변에 대응하는 스카이라인 계획 및 경관성 확보 • 서리풀1,2지구, 서리풀 1지구 내 동서, 기존 취락지 및 주변 개발지 등 도시공간 단절 극복을 위한 연계 방안 마련 • 제약 조건(도로, 철도, 비행안전구역 등), 자연환경(비오톱1등급지, GB1·2등급지, 하천 등)을 고려한 정주 환경 개선 방안 마련 • 조기 주택공급을 위한 사업추진의 신속성 및 단계별 사업계획 수립 제시
-부문별 계획(공원·녹지, 교통·보행동선, 경관·스카이라인, 건축물·공간환경계획, 에너지·친환경, 스마트도시)	• 자연환경(산지, 하천 등), 원형보존지(GB1·2등급지, 비오톱1등급지), 주변 공원·녹지, 법정보호종 현황 등과 연계한 녹지축·그린네트워크 형성 • 우면산-우면천-양재천을 연결하는 보행녹지체계 구축 및 주변 지역과의 연계를 위한 기존 도시녹지축과 연계한 중심녹지축 조성 • 도시공간 단절(도로, 철도 등)을 극복하기 위해 입체적 공간 구성 등의 연결계획 마련 • 주요 광역도로 및 대중교통분담률 확대를 통해 광역 접근성 확보, 통행량 분산 등 광역 도로망 네트워크 구축 • 경부고속도로 연결 램프 신설, 염곡지하차도 구조 개선, 청계산입구역 출입구·신분당선 역사 신설 등 광역교통개선대책을 반영하는 입체 교통계획 수립 • 인근 산지(청계산, 우면산, 구룡산, 인릉산 등)와의 경관성을 고려한 스카이라인 및 통경축 확보 • 서울 남부 진입부로서 양재IC, 역세권, 주요 진입부 랜드마크 조성을 통한 상징적 관문경관 연출 • 경부고속도로변 방음벽 설치·저소음 포장·방음터널(예정) 등을 고려한 연접 주거용지의 소음 저감을 위한 건축물 배치 계획 제안 • 도심 지하 공간을 활용한 도심 열섬 현상 완화 및 미세기후 조절 고려 • 주변 지구(내곡지구 내 자족용지(스마트농업), 양재AI미래융합혁신지구, 양재첨단물류센터 등)와의 스마트기술 연계·상호작용을 고려한 도시기법 방안 제안

제 안 내 용	중 점 평 가 내 용
-지구단위계획(안)	• 각 건축물 및 공공공간의 특성과 설계방향을 지침형식 제시
-단지설계 및 설계의 안전성 검토	• 제약사항(이형적 토지이용 형상, 도시공간 단절, 소음 발생 등)의 극복을 위해 기능적 연계가 가능한 토지이용계획과 완충공간(Buffer Zone) 조성 • 지구내 단절을 극복하고 주변 지구와의 연계 등을 통해 정합성 있는 도시설계개념 및 계획기법 도입 • 인접 도로, 철도로 인한 소음·매연 등 생활환경 유해 요인 저감 방안 및 개발 제약사항을 고려한 단지조성 및 설계 방향 설정 • 학교 기존 시설 및 지장물을 고려한 시범단지(우선착공지역) 선정 및 세대수 등 조성 계획 제시
2. 특화구역 입체적 도시공간계획(안)	
- 컨셉 및 전략	• 토지이용계획은 지하 또는 지상공간을 활용한 다차원적인 공간계획, 디자인 특화전략, 공공공간 및 공공시설 통합계획 등을 통하여 입체적으로 수립하고 표현 • 대상지의 제약사항 극복, 자연환경(산지, 하천 등)과 연계, 생활SOC를 반영하는 정주환경 등이 유기적으로 복합되어 시너지 효과를 발휘할 수 있도록 창의적 컨셉과 전략 수립 • 도시계획시설 간 중복결정을 적극 활용하는 입체 공원을 제안하여, 도시활성화를 유도하고 도시공간을 물리적·기능적으로 연결하는 특화방안 수립
-특화구역별 계획 예시(A)	• 역세권 및 중심지 기능 강화를 위한 코어를 제안하고, 내곡지구 청계산 입구 역세권 복합기능, 수변공원과 대응하는 복합프로그램 구상 • 청계산 입구역과 함께 입체적 연결방안을 제안하고, 주변 지역 간 활성화와 청년·1인가구 등을 지원하는 배후 주거 형성
-특화구역별 계획 예시(B)	• 미래융합혁신 축을 연결하고, 산업 혁신 및 첨단 성장을 위한 미래 新산업 지원을 위한 배후주거단지 조성 및 자족기능 연계를 위한 혁신복합 특화방안을 수립 • 산업단지 배후의 고밀복합형 주거와 특화건축물을 제안하고, 양재AI특구, 양재IC·만남의광장역과의 물리적 연계를 통해 상징적 관문경관 연출
-특화구역별 계획 예시(C)	• 각 세대의 특성과 요구를 반영한 다양한 시설을 연계 배치하여, 상호 보완적인 기능을 제공하고 자연스러운 교류를 유도하도록 설계함으로써 세대 간의 물리적 거리 축소 및 상호작용의 기회 극대화 • 복합커뮤니티 용지 공급을 통해 생활SOC를 복합화하고, 주거, 학교, 상업·업무, 공원 등과 연계하여 보행 위주의 접근성 확보 및 내·외부 공간 연결계획 • 다양한 시설(주거, 상업·업무, 학교 등) 및 수변공간과 연결되는 보행친화형 동선 체계를 제시하고, N분 생활권 실현을 위한 생활권 중심 커뮤니티 코어를 배치하여 주변지역 연계 생활권 계획 수립
-특화구역별 계획 예시(D)	• 지역 특성, 계획 여건 상 도시계획시설(공원 등)과 타 시설을 복합하여 조성하는 입체계획을 통해 다각적인 도시계획을 수립하고, 다양한 공간 활용과 연결을 통해 특화공원 마련 및 경관 개선 방안 모색 • 도시단절 극복 및 생활권 간 통합설계·연결을 위한 입체공원을 제안하고, 도심의 지하공간(근린생활시설, 공원 등)을 활용하여 녹지와 여가 공간을 확보하는 등 지역주민을 위한 열린 공간 제시

제 안 내 용	중 점 평 가 내 용
-특화구역별 계획 예시(E)	• 우면산 및 지구중심부 소하천(우면천)과 연계하여 인근 수변공간을 활용하는 유기적 보행동선을 계획하고, 야간경관계획을 수립하여 CPTED를 반영한 수변공간 특화방안 제안 • 하천변을 활용하여 보행을 포함하여 PM·자전거 등 다양한 이동수단 등을 통해 지구 내외를 연결하는 이동이 편리한 보행중심의 교통체계 마련 • 친수공간에서 지구 서측 우면산 등산로로 자연스럽게 이어지는 생태네트워크를 연계하여 하천과 산을 자연스럽게 오가는 생태연결 경관공간 구상 • 원형보존공원과 공원 내 저류지에 체육시설(도시계획시설 입체결정) 등을 활용하여 주민들의 스포츠·여가·휴식·문화공간으로 연결되는 복합문화공간 구상 및 다양한 프로그램을 제안 등을 통한 도시활성화 제고
-특화구역별 계획 예시(F)	• 주요 인접도로와 대응하는 가로활성화 상가와 커뮤니티 공간과 중심공원을 품는 단독주택단지 등을 조성하여 다채로운 경관이 어우러지는 커뮤니티 클러스터 특화방안 제안 • 단독주택단지가 형성되는 주거커뮤니티를 통해 원형보존공원의 녹색커뮤니티, 기 조성된 생활커뮤니티 등 인접한 커뮤니티와 연계하는 커뮤니티 클러스터 형성 • 단독주택단지의 아기자기함과 어우러지는 산책로를 조성하여 가로활성화를 제고하고, 산책로를 따라 연속되는 지역편의시설 및 체육시설을 제안하여 생활권 특화방안 마련