



보도자료

담당부서 : 도시계획국 도시관리과

도시관리과장	하대근	2133-8370
도시주거관리팀장	정광재	2133-8396
담 당 자	한인식	2133-8399

사진없음 사진있음 매 수 : 9매

서울시 「여의도 금융중심 지구단위계획안」 공개·용적률 100% 초과 적용 등 도시건축 규제 완화

- 시, 여의도 지구별 이용현황 및 입지특성 고려·금융중심지역을 4개 지구로 구분해 공간계획방향 마련
- 국제경쟁력 갖춘 금융 투자여건 조성 위해 용적률 인센티브 제공, 용도지역 조정 가능지 지정
- 업무·상업·주거 등 다양한 도시기능 복합화 계획...정주환경 향상으로 금융산업 지원
- 보행 중심의 걷고 싶은 도시환경 조성 위해 개방형 녹지공간 도입 등 입체적인 보행네트워크 계획
- 한강변의 상징적인 경관 거점으로 창의·혁신 디자인 도입해 세계적인 도시경관 창출 도모

서울시가 여의도를 국제 디지털 금융중심지로 도약하기 위한 도시계획적 지원방안을 담은 밑그림을 공개했다.

서울시는 국제적 금융중심지로 새로운 금융생태계 형성 및 수준 높은 국제적 도심 환경 창출이라는 큰 방향성을 갖고 ‘여의도 금융중심 지구단위계획(안)’을 수립하여 오는 25일(목)부터 열람공고에 들어간다고 밝혔다.

○ 서울시는 '21년 전세계 TOP5 글로벌 금융허브 도약을 목표로 설정하면서 여의도에 대하여 디지털금융(핀테크) 중심의 금융산업 성장 생태계를 구축하고, 올해 1월 「2040 서울도시기본계획」을 통해 국제디지털금융지구, 한강 중심 글로벌 혁신코어 조성을 선언한 바 있다.

* '21.11월 「아시아 금융중심도시, 서울」 기본계획, '23.1월 「2040 서울도시기본계획」

- 이번에 마련된 지구단위계획안은 지난 3월 유럽 출장 시 오세훈 시장이 발표한 내용에 대한 구체적 실행 계획안으로 금융기관이 집적된 동여의도 일대(1,120,586 m^2)를 대상으로 용도지역 상향, 용적률 인센티브 제공 및 높이 완화 등의 내용이 담겼다.
 - 오세훈 서울시장은 지난 3월 14일(현지시간) 영국 런던증권거래소에서 열린 '2023 런던 콘퍼런스'에 참석해, '디지털 금융중심지 서울'을 주제로 발표하면서 여의도 금융중심지에 대한 용도지역 상향, 용적률 인센티브 제공, 높이규제 완화 등 대폭적인 도시계획적 지원을 발표한 바 있다.
- 현재 여의도 지역은 금융감독원, 대형증권사 28곳, 금융투자회사가 밀집해 있고 2009년 종합금융중심지, 2010년 금융특정개발진흥지구로 지정되면서 금융중심지로서 발전해오고 있다. 하지만 전통금융업 중심의 산업생태계, 도시기능의 다양성 부족으로 인한 주말·야간공동화 심화, 잦은 차량 출입구, 외부공간 주차장화 등 차량 위주의 도시공간, 오픈스페이스 및 시민 공간 부족 등으로 금융 투자 여건 조성을 위한 개선도 필요하다는 의견도 제기되어왔다.
 - 1900년대 초까지 모래 바닥이었던 여의도는 1968년 한강 제방공사를 시작으로 고층건축물과 간선도로망 인공대지, 한강치수, 중앙집중식 냉난방, 엘리베이터 등 당시 최고 수준의 도시 기술을 결집하고, 아울러 국회의사당, 대규모 아파트단지, 증권거래소 등 공공·주거·업무 등이 동시에 계획된 신도시였다.
- 이에 서울시는 이번 지구단위계획을 통해 ① 금융 투자여건 조성 및 적극적인 금융기능 도입 ② 다양한 도시기능 복합화 ③ 보행중심의 도시환경 조성 ④ 세계적인 수변 도시경관 창출 등으로 국제금융중심지 육성을 지원한다는 계획이다.

- 이를 위해 시는 여의도 지역 이용현황 및 입지특성을 고려하여 지구단위계획구역을 4개 지구(국제금융중심지구, 금융업무지원지구, 도심기능지원지구, 도심주거복합지구)로 구획하여 각 구역에 적합한 공간계획방향을 마련하고, 건축물의 용적률·높이·용도 등 전체적인 공간을 구상했다.

- 첫째, 여의도의 금융 투자 여건을 국제적인 수준으로 향상되도록 금융 투자 여건을 조성하고 금융기능을 적극적으로 도입하여 서울을 대표하는 국제적 금융중심지로 육성하는데 초점을 두었다.

- 우선 서울시는 ‘국제금융 중심지구’ 내 금융특정개발진흥지구 지역을 대상으로 일반상업지역에서 중심상업지역으로 용도지역을 상향할 수 있도록 용도지역 조정 가능지로 지정했다. 이에 따라 명동, 상암동에 이은 서울에서 3번째 중심상업지역으로 용적률 1,000%까지 부여한다.
 - 친환경, 창의·혁신디자인을 적용할 경우 추가로 1,200% 이상 완화할 수 있도록 하여 투자 여건 향상을 도모했으며, 만약 일반상업지역을 유지하는 경우에는 금년 3월 승인·고시된 ‘금융특정개발진흥지구 진흥계획’에 따른 권장업종을 도입하면 도입 비율에 따라 차등적으로 최대 1.2배까지 용적률을 완화하여 금융 관련 공간을 확충하고자 했다.
 - * 용도지역이 상향될 경우 관련 법령에 따라 권장업종 도입에 따른 용적률 완화 배제
 - 권장업종에는 보험업, 은행업 등의 전통적인 금융업종 외에도 IT가 접목된 핀테크업종도 포함되어 디지털금융중심지로의 전환도 동시에 꾀했다.

- 둘째, 업무시설뿐만 아니라 상업, 주거용도 등의 도시기능을 복합화하여 주말·야간 공동화 현상을 완화하고 정주 환경을 향상시켜 금융산업

을 지원하기로 했다.

- 금융특정개발진흥지구 배후에 위치한 ‘금융업무 지원지구’는 금융생태계 강화를 위한 중소규모 금융시설, 금융지원시설, 배후 상업공간을 확충할 수 있도록 금융시설, 금융지원시설을 권장용도로 계획했다.
- ‘도심기능 지원지구’는 도심활동에 필요한 다양한 생활지원기능 육성을 위하여 공공·생활편익·주거 등 다양한 입지가 가능하도록 건축물 용도 제한을 최소화하였다. ’20년 6월 실효된 학교부지는 제2종주거지역(7층이하)에서 준주거지역으로 상향할 수 있도록 하였다.
- 재건축 등 개발을 추진 중인 4개 아파트 단지가 포함된 ‘도심주거 복합지구’는 특별계획구역으로 지정하여 향후 별도 계획을 수립할 수 있도록 최소한의 계획수립 기준을 제시하였다.

□ 셋째, 보행중심의 걷고 싶은 도시환경 조성을 위하여 개방형 녹지공간 도입, 공공보행통로 설치, 철도역사·지하보도 중심으로 입체적인 보행 네트워크를 계획했다.

- 한강 및 샛강을 연결하는 주요가로변으로 개방형 녹지공간(공개공지 등)을 도입하여 녹지생태도심 조성을 도모했다.
- 또한 단절된 도시가로를 연결하는 공공보행통로 조성 및 주요 가로변 스트리트몰 조성을 통해 보행 중심 가로활력을 창출하고, 철도역사 및 지하보도를 중심으로 건축물 지하공간을 연결하여 입체적인 보행 네트워크 구축을 제시했다.

□ 넷째, 한강변의 상징적인 경관 거점으로서 금융특정개발진흥지구(금융중심지)를 중심으로 초고층 건축물을 유도하고 입체적인 경관을 형성하기 위해 창의·혁신 디자인을 도입하여 세계적인 수변 도시경관 창출이 가능하도록 하였다.

- 금융특정개발진흥지구를 중심으로 350m 이상의 초고층 건축물을 유도하

고 높이를 추가로 더 완화할 수 있도록 하였다. 현재 여의도 최고층 빌딩인 파크원이 333m임을 감안하면 금융특정개발진흥지구 내에서는 높이규제는 사실상 폐지한 것이다.

- 수변으로 갈수록 낮아지는 입체적인 경관을 도입하여 서울을 대표하는 스카이라인이 형성될 수 있도록 하고, 금융특정개발진흥지구뿐 아니라 지구단위계획구역 내 다른 지역 또한 충분한 높이를 부여하고 개발을 유도하여 국제적 위상에 어울리는 여의도가 될 수 있도록 계획했다.

□ 서울시는 이와 같은 내용이 담긴 여의도 금융중심 지구단위계획(안)을 오는 6월 8일(목)까지 열람공고를 통해 시민에게 공개한다. 이후 전략환경영향평가와 교통영향평가 심의가 완료되면 시 도시 건축공동위원회 심의를 거쳐 올해 연말까지는 고시를 마무리한다는 방침이다.

□ 조남준 서울시 도시계획국장은 “여의도는 현재 금융중심 지구단위계획, 아파트지구 지구단위계획, 제2세종문화회관 등 다양한 프로젝트가 동시 추진되고 있는 서울 도심 중 하나로 유연한 계획이 필요한 지역”이라며, “여의도 금융중심 지구단위계획을 통해 규제 중심의 패러다임에서 벗어나 여의도가 국제적인 디지털금융중심지로 도약하길 기대한다.”고 말했다.

붙임 위치도, 목표 및 공간구상 등. 끝.

붙임 1 **위치도**



붙임 2 **지구단위계획 목표**

(YBD) 핀테크기반의新 금융과 24시간 도심활력이 함께하는

국제 디지털금융중심지

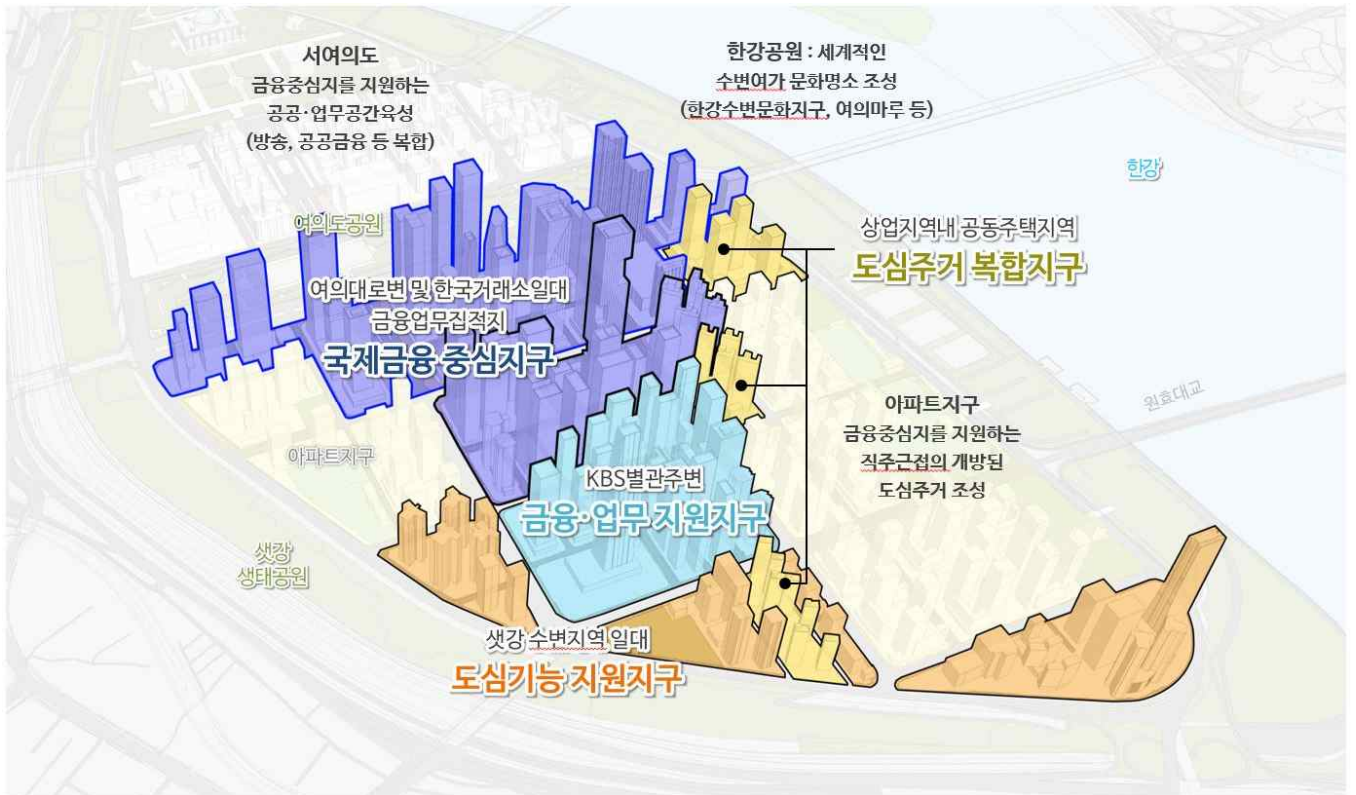
지구단위계획 목표

新금융(디지털 금융) 육성을 위한 **경쟁력 있는 금융산업 생태계 육성**
국제금융중심지의 위상에 부합하는 **세계적 수준의 도시공간 조성**

미래 금융산업의 핵심기반 구축	활력 있는 금융생태계 조성	국제 수준의 도시환경 조성	매력적인 건축·도시경관 만들기
국제경쟁력을 갖춘 금융 투자여건 조성 및 금융기능 적극 도입	다양한 도시기능의 복합 및 글로벌 인재 정주여건 조성	누구에게나 열린 보행중심의 견고 싶은 도시환경 조성	창조적 건축환경 및 세계적 도시경관 창출
핵심 전략 금융특정개발진흥지구 권장업종 연계 용적률 인센티브 제공 용도지역 조정가능지 지정 및 금융지원기능 육성	도심활성화를 위한 다양한 도시기능의 복합 외국인 정주환경 조성	축축하고 입체적·개방적인 보행 및 공공공간 네트워크 조성	한강변 대표 입체적 스카이라인 형성 유도

지구별 이용 현황 및 입지특성을 고려, **금융중심지역을 4개 지구로 구분**하여 **공간계획방향** 마련

<p>① 국제금융 중심지구</p> <p>육성 방향 진흥계획 용적률 인센티브 제공, 용도지역조정 가능지 지정 등을 통해 서울을 대표하는 국제금융 중심지 육성</p> <p>지단 수립 방향 <ul style="list-style-type: none"> • 진흥계획에 따른 권장업종 용적률 인센티브 제공 • 진흥지구 용도지역 조정가능지 지정 (일반상업지역 → 중심상업지역) • 금융산업 관련기능을 지정 및 권장용도로 계획 </p>	<p>② 금융·업무 지원지구</p> <p>육성 방향 중소규모 업무, 금융지원시설, 가로활성화용도 도입 등 금융산업 생태계를 지원하는 공간 조성</p> <p>지단 수립 방향 <ul style="list-style-type: none"> • 중소규모 금융시설, 금융지원시설 권장용도로 계획 • 휴먼네트워크를 위한 가로활성화용도 배치 (1층지정) • 대규모 저이용부지(KBS별관) 전략 활용 </p>
<p>③ 도심기능 지원지구</p> <p>육성 방향 도심활동에 필요한 다양한 생활지원기능 육성</p> <p>지단 수립 방향 <ul style="list-style-type: none"> • 의료, 공공, 생활편익, 주거 등 다양한 도심기능 입지 가능하도록 건축물 용도 관련 제한 최소화 • 舊.학교용지는 새로운 도시기능의 입지를 고려하여 용도지역 상향 고려 (세부개발계획 수립시) </p>	<p>④ 도심주거 복합지구</p> <p>육성 방향 다양한 유형의 도심주거, 외국인 생활지원공간 등 국제수준에 부합하는 쾌적한 생활·문화환경 조성</p> <p>지단 수립 방향 <ul style="list-style-type: none"> • 상업지역 내 공동주택 특별계획구역 지정 • 공동주택 재건축 추진 시, 다양한 유형의 도심주거 공급 유도 </p>



용도지역·지구는 현재 계획을 유지하되,
금융특정개발진흥지구 지역은 용도지역 조정가능지로 지정 (일반상업 ⇒ 중심상업)

용도지역 현황

용도지역		면적(㎡)	구성비(%)
주 거	제1종일반주거	16,458	1.47
	제2종일반주거	1,159	0.10
	제2종일반주거(7층이하)	50,503	4.51
	제3종일반주거	38,112	3.40
상업	일반상업	1,014,354	90.52
합 계		1,120,586	100

용도지역 조정가능지 지정

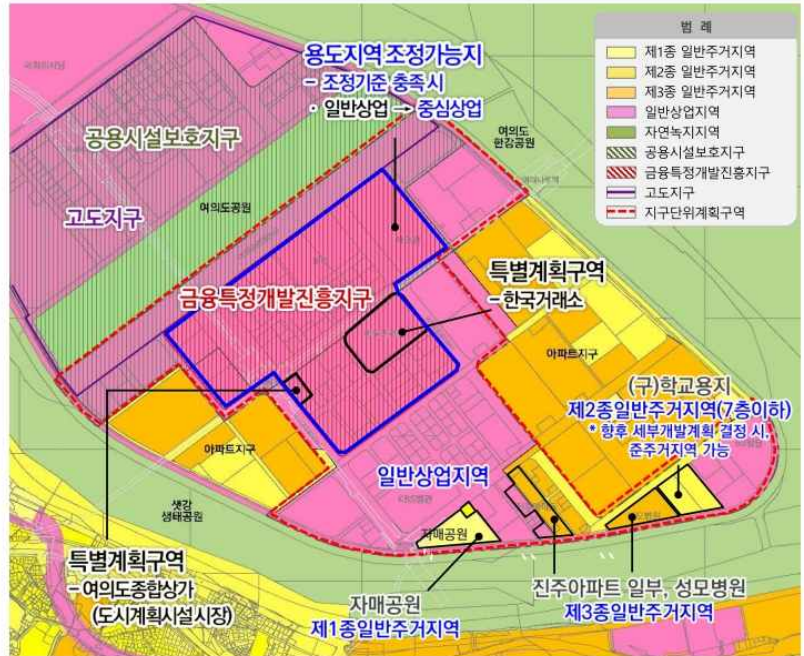
위치	용도지역		면적(㎡)	비고
	상황전	상황후		
여의도동 22번지 일대	일반상업	중심상업	387,469	금융특정개발진흥지구

※ 용도지역 상황은 개발규모 3,000㎡ 이상(공동개발 포함), 기부채납 10% 이상, 도시관리계획 변경절차 이행 필지

용도지구 현황

용도지구	위치	면적(㎡)	최초결정일
금융특정개발진흥지구	여의도동 22번지 일대	387,469	'10.01.28.
공용시설보호지구	여의도동 23번지 일대	922,500	'76.04.22.
고도지구	여의도동 2-11번지 일대	770,000	'76.07.28.

※ 금융특정개발진흥지구 진흥계획 승인 및 고시('23.03월)



한강 및 샛강등을 연결하는주요가로변으로 개방형 녹지공간(공개공지 등) 도입 및 가로숲길 네트워크 조성 등 녹지생태도심 조성 도모

(민간부문) 주요 가로변으로 개방형녹지공간의 적극 조성 유도

- 주요 보행결절부를 대상으로 **다양한 유형의 공개공지(거점 녹지센터) 확충**
- 주요 가로변 **개방형 녹지공간 도입** (공개공지 등 포함하여 **최소 20% 이상**)

(공공부문) 주요 가로변 다층식재로 가로숲길 네트워크 조성

- 도심과 한강·샛강, 여의도공원 등 거점공원 연결하는 **녹지보행가로 네트워크 조성**
- 가로수 및 다층식재 녹지대 조성으로 **도심 가로숲길 조성**

단절된 도시가로를 연결하는 공공보행통로 조성

- 100~150m 규모의 **축출한 도심보행 네트워크 조성**



한강변의 수변경관거점으로 서울을 대표하는 스카이라인 형성 계획 금융중심지를 대상으로 초고층 건축물 경관형성 유도

금융중심지 (금융특정개발진흥지구 일대)

- 여의대교변·금융특정개발진흥지구 일대
초고층 건축물 경관형성 유도
- 여의대로 블록: 기준높이 350m
(개방형녹지조성 등과 연계하여 완화 가능)

대규모 개발가능부지

- 한국거래소, KBS별관 등 대규모부지는
여의도의 랜드마크로 계획
- 한국거래소 350m, KBS별관 300m
(개방형녹지조성 등과 연계하여 완화 가능)

블럭 내부 및 도심주거지

- 금융특정개발진흥지구를 정점으로 수변으로
점차 낮아지는 입체적 스카이라인 형성
→ 가로구역 높이기준 등 고려, 중·고층 유도

수변 연접부

- 수변 개방감 확보를 위한 위압경관 방지
→ 수변 연접부 중저층 유도

