

Seoul Finance Snapshot #10

January 2024

SEOUL
FINANCIAL
HUB



서울국제금융오피스

‘여의도 국제금융 특화 주거단지’ 조성계획

48년된 여의도 한양아파트, 국제금융 특화 주거단지로 조성

용도상향을 통한 최고 200m 이하, 100세대 규모의 복합단지, 국제금융오피스, 핀테크랩을 조성해 사람과 자본, 기술과 일자리를 끌어모으는 국제 금융 특화 주거단지로 조성



주요 내용

- ✓ 제3종일반주거지역 (300%)
→ 일반상업지역 (최대600%)
- ✓ 복층 이용성을 높이는 기부채납토지 위치 변화
① 공원 → ② 공공공지 (신설시설 위한 공간)
- ✓ 수요조사 및 지역특성을 반영한 기부채납시설 변화
③ 문화/복지시설 → ④ 공공업무시설 / 공공시설



여의도 한양아파트 재건축사업신속통합기획

지난 2018년 ‘여의도 통개발(마스터플랜)’ 논란에 가로 막혀 재건축 사업 추진이 보류된 바 있지만 지난 1년 간 자치구, 주민, 전문가가 함께 팀을 이뤄 적극적인 참여와 소통으로 신속통합기획안 마련

유연한 용도지역 관리, 서울시 비온드 조닝 시범사례로

- 신속기획통합안에 따라 여의도 한양아파트 단지 일대를 ‘비온드 조닝(beyond zoning)’의 시범 사례로 계획
- 비온드 조닝이 실현되면, 도시 상황에 맞춰 용도 도입에 자율성을 부여해 주거, 상업, 공원 녹지 등 복합적인 기능 배치를 실현시켜 다채로운 미래 도시 모습 연출



- | | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | 금융중심지에 어울리는 특화주거 및 용 복합적 토지이용 다양화, 고급화된 주거유형 공급, 용도지역 융상향을 통한 복합지구 형성 등 | 2 | 활기와 휴식이 있는 상업, 업무 가로 조성 상업업무가로, 스트리트뷰 가로, 국제금융특구와 연계한 공공업무시설 설치 |
| 3 | 신설 역사권 대중교통 연계체계 구축 신설역 주변공간을 공공공간으로 활용하여 주변 교통 연계 및 활력 유도 | 4 | 도시가 하나로 조화로운 경관 인접한 빌딩 및 여의도 전체 경관을 고려한 주동배치 |

'여의도 국제금융 특화 주거단지' 조성계획

금융중심지 지원형 도심 주거 단지로

미래 여의도의 도심기능을 지원하고 24시간 활성화된 주거지를 목표로 다음 4가지 계획 원칙 도입



Strategy 1 여의도 국제업무지구와 연계해 24시간 활력 넘치는 지역으로 조성



Action plan

- 상업, 오피스, 커뮤니티, 문화시설 등 비주거시설을 복합적으로 계획하고 오피스텔, 외국인 금융 종사자 지원 등 여의도 도심에 걸맞는 주거단지 조성, 업무-주거지 간 단절을 해소할 수 있도록 용도지역 상향 (제3종일반주거→일반상업지역)
- 여의도 일대가 '금융 특정개발진흥지구'로 지정 되었음을 감안하여 공공기여 시설인 서울국제금융 오피스, 서울핀테크랩 등을 설치해 운영
- ▶ 금융권 종사자에게 쾌적한 사무공간 제공, 핀테크 스타트업 창업가에게 업무지원 및 저가임대 제공



서울국제금융오피스



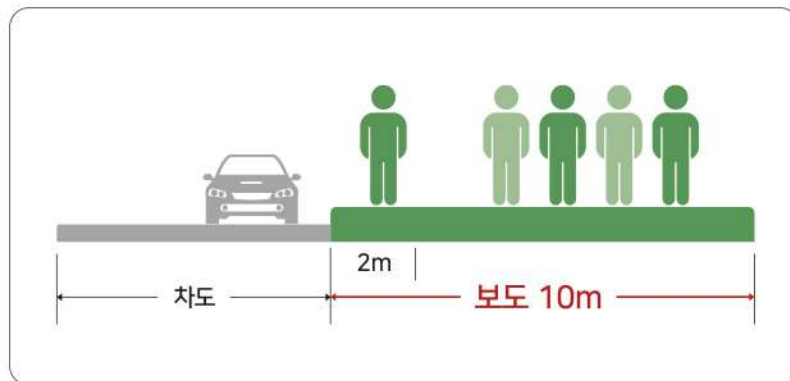
서울핀테크랩

'여의도 국제금융특화 주거단지' 조성계획

Strategy 2 아파트 담장으로 막혀있던 '국제금융로'와 '여의대방로'를 활기와 휴식이 있는 상업·업무가로 재조성

Action plan

- 국제금융로는 현재 2m 남짓한 보도 폭을 10m로 넓히고, 저층부에 포디움 디자인의 연도형 상가를 계획해 걷고싶은 거리로 조성
- 여의대방로는 수변문화도서관, 커뮤니티 센터 등 공공개방 커뮤니티시설을 계획하고, 한강으로 이어지는 길을 활성화



「여의도 국제금융특화 주거단지」 조성계획

Strategy 3 신설역(한양아파트역)이 예정된 곳에 공공공지를 설치해 지역을 활성화 하는 공간으로 재탄생

Action plan

- 이용편의성을 고려한 지하철 출입구 신설 및 대중교통 환승시설(모빌리티 스테이션 등) 설치
- 선큰 광장(지상에 노출된 지하공간) 등 특화설계 방식을 통해 단지내 개방 커뮤니티시설과 연계



모빌리티 스테이션



선큰광장

'여의도 국제금융특화 주거단지' 조성계획

Strategy 4 여의도 전체 경관이 조화를 이룰 수 있도록 설계

Action plan

- 200m이하 범위 안에서 서울과 한강을 상징하는 입체적 스카이라인 형성
- 200m 이하의 범위 안에서 63빌딩-parc1을 기준으로 'U'자형 스카이라인을 형성
- 북측 대교아파트 변으로 일조영향이 최소화되도록 국제금융로변 고층 타워 배치



63빌딩&parc1