I·SEOUL·U

SEOUL RIVERFRONT VISION 2030

한강변 관리 기본계획

본보고서 2권 지구별 가이드라인 II

2015

서울특별시

제 출 문

본 보고서를 서울특별시에서 외뢰한 **『한강변 관리 기본계획 수립용역』**의 최종성과품으로 제출합니다.

2015년 12월

(주)인토엔지니어링도시건축사사무소, (주)ANU디자인그룹건축사사무소

『한강변 관리 기본계획 수립용역』은 본보고서 1권 '총론 및 부문별 계획', 본보고서 2권 '지구별 가이드라인'(Ⅰ·Ⅱ),
도면집, 부록으로 자료집 그리고 한강변 현황사진집으로 구성되어 있습니다.
이 책은 **본보고서 제2권의** Ⅱ으로서 **'지구별 가이드라인 E.압구정~성수권역 ~ G.암사~광장권역'** 내용을 수록하고 있습니다.

100년후에도 빛나는 시민생활의 중심
미래 자연문화유산 한강

목 차

본보고서 2권_지구별 가이드라인 II

* 지구별 가이드라인 중 A.강서~난지권역 ~ D.반포~한남권역은 지구별 가이드라인 I권에 수록

II. 지구별 가이드라인

E.압구정~성수권역

17. 옥수지구 005
18. 성수지구 041
19. 압구정지구 077

F.잠실·청담~자양권역

20. 자양지구 113
21. 청담지구 147
22. 영동지구 183
23. 잠실지구 211

G.암사~광장권역

24. 광장지구 247
25. 풍납지구 281
26. 천호지구 321
27. 암사지구 357

지구별 가이드라인 |

Ⅰ 지구별 가이드라인의 개요

1.지구별 가이드라인의 성격
2.지구별 가이드라인의 주요 기준

Ⅱ 지구별 가이드라인

A.강서~난지권역

1. 난지지구
2. 강서지구
3. 마곡지구
4. 가양지구

B.합정~당산권역

5. 망원지구
6. 합정지구
7. 서강지구
8. 당산지구

C.여의도~용산권역

9. 마포지구
10. 용산지구
11. 여의도지구
12. 노량진지구

D.반포~한남권역

13. 이촌지구
14. 한남지구
15. 흑석지구
16. 반포지구



SEOUL RIVERFRONT VISION 2030

II

지구별 가이드라인

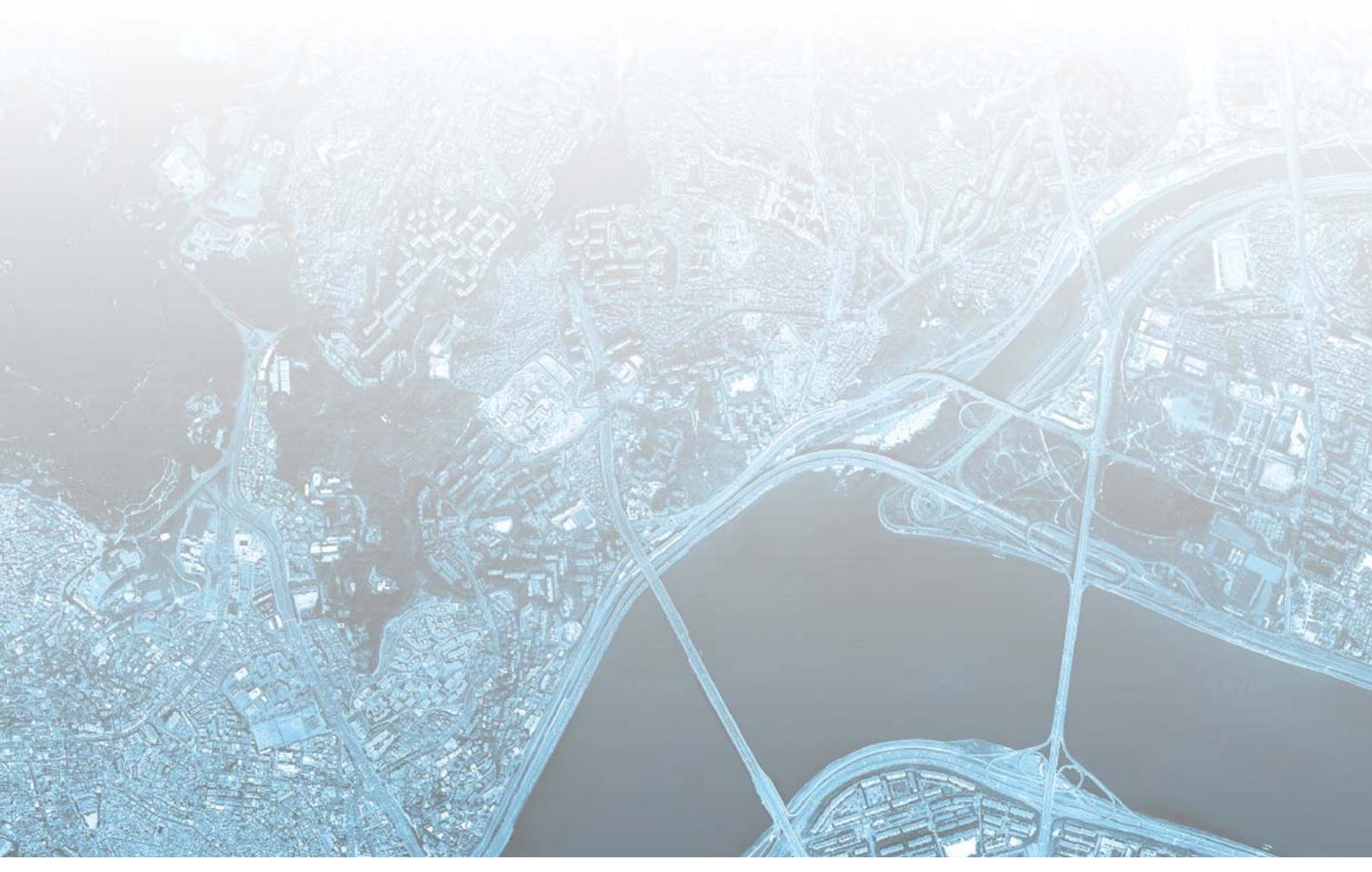
E.압구정~성수권역
F.잠실·청담~자양권역
G.암사~광장권역

SEOUL RIVERFRONT VISION 2030

E 압구정~성수권역

17. 옥수지구
18. 성수지구
19. 압구정지구

17
옥수지구

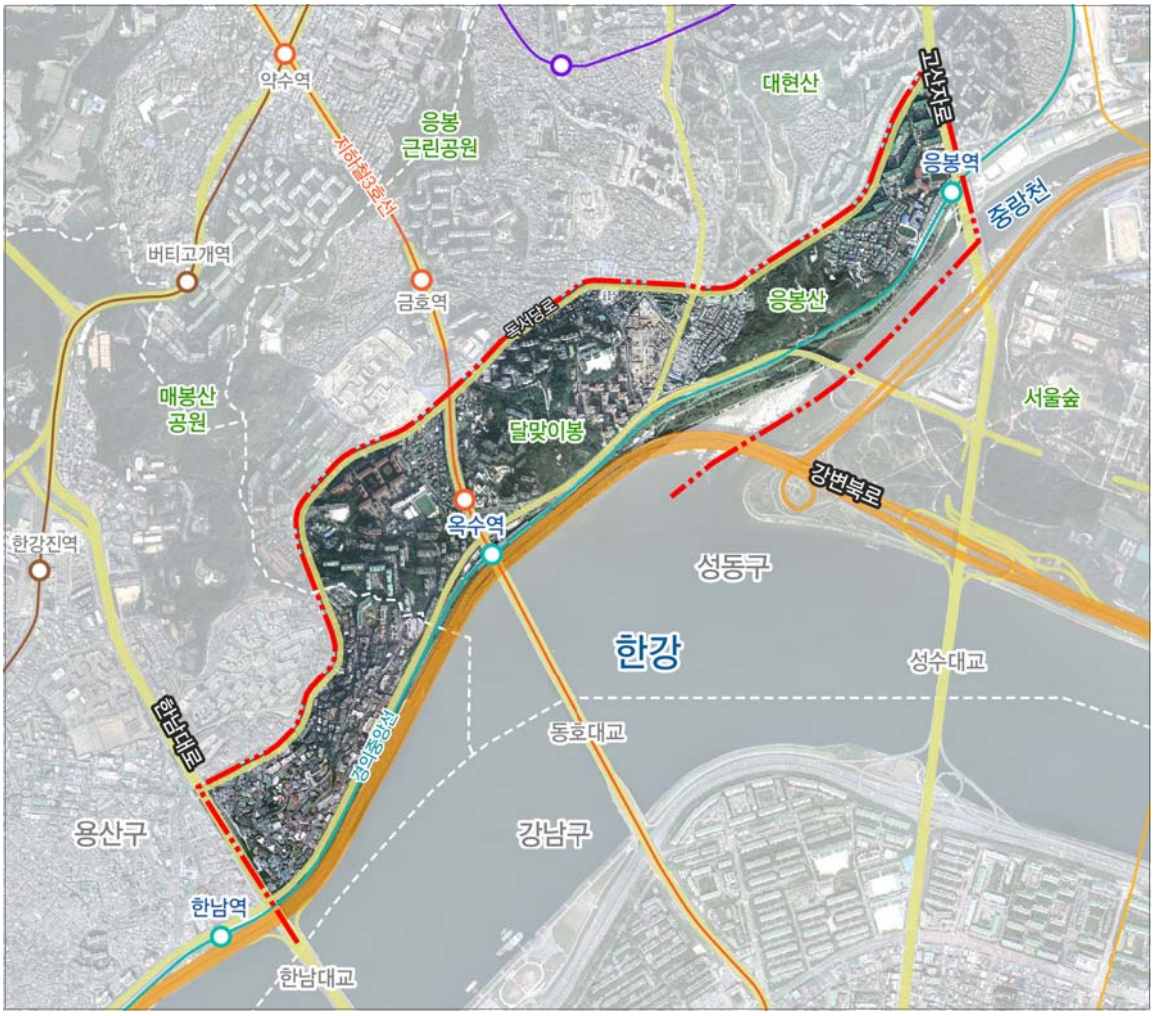


1. 현황 및 관련계획

1.1. 지구 개요

위치 및 면적

- 행정구역 : 성동구 옥수동, 금호4가동, 응봉동, 용산구 한남동 일대
  한남대로(한남대교)와 고산자로(응봉교) 사이 독서당로 남측의 한강변 지역으로, 한강과 중랑천이 만나는 합수부에 위치
- 지구 면적 : 약 1.5㎢ (이촌 한강공원 0.2㎢ 포함)



▲ 옥수지구 위치

대상지 지명유래

- 옥수동(玉水洞)의 지명은 조선시대 이 지역에 옥정수(玉井水)라는 유명한 우물이 있어 옥정숫골이라고 불리던 마을 이름에서 유래. 옥수동은 한강과 중랑천이 합쳐지는 지점으로 두 물이 어우러지는 곳이라는 뜻에서 두뭇개, 두모주, 두모포라고 불리기도 함
- 옛날 금호동(金湖洞)에서는 선철을 녹여 무쇠솥, 농기구 등을 주조했으므로 무쇠막, 무시막 또는 무수막이라 했는데 이를 한자명으로 수철리(水鐵里)라 하였음. 마포구의 수철리(지금의 신수동, 구수동)와 구분하기 위해 철(鐵)에서 금(金)을 수(水)에서 호(湖)를 인용하여 금호 또는 동무수막이라고 함
- 응봉동(應峰洞)의 지명은 응봉산의 이름을 따서 붙인 것으로, 응봉산의 이름은 산 모양이 매처럼 보였기 때문에 붙여졌다고도 하며, 조선시대 역대 왕이 매사냥을 하였기 때문에 매봉이라고도 한 것에서 유래

지구 특성



▲ 도심~강남연결 주거지


▲ 합수부 모래톱 형성지

도심~강남을 연결하는 배후주거지, 지구 전체가 대부분 주거지로 구성된 지역

- 용산구 한남동 일대는 고급 저층주택 입지
- 성동구 옥수동, 금호2·3가동 일대는 독서동로, 동로호 주변의 소규모 건축물을 제외하고는 대부분 아파트위주 주거지로 구성

중랑천~한강의 합수부에 위치하여 생태·자연환경이 비교적 우수한 지구

- 한강자연성회복 기본계획상 합수부 생태거점 조성 계획 (모래톱 형성 유도, 수변식생 및 생물서식공간 조성)

서울숲~남산 연결 광역적 녹지네트워크 형성지역

- 옥수지구 주변으로 서울의 주요 공원 중 하나인 서울숲 위치
- 지구 내부에 응봉산, 달맞이봉을 비롯하여, 인근으로 독서당공원, 응봉근린공원, 매봉산공원, 남산공원 등 서울의 대표적 공원녹지가 네트워크를 이루고 있음

한강변의 대표적인 구릉지 경관 형성 지역

- 대상지의 상당부분이 표고 40m 이상의 구릉지로 구성되어 있고, 지구 내부에는 달맞이봉, 응봉산, 인근으로는 매봉산 등이 분포하고 있어 한강변의 대표적인 구릉지 경관을 형성하고 있는 지역

• 성수지구 뚝섬로에서 응봉산을 정면으로 조망가능하고, 강변북로에서 달맞이봉의 조망이 가능



▲ 서울숲~남산 연결 광역적 녹지네트워크



▲ 강변북로에서 바라본 달맞이봉



▲ 뚝섬로에서 바라본 응봉산 경관



▲ 한남대교 남단에서 바라본 용산구 한남동 구릉지경관 (남산 및 매봉산 조망 가능)

한강, 강남일대 도시·자연경관 조망을 위한 조망명소 위치

- 서울의 아름다운 도시경관을 시민들에게 알리기 위해 2006 ~2007년 서울시에서 선정한 우수경관 조망명소로서 응봉산(2006), 달맞이봉(2007)이 위치
- 조망명소에는 서울숲, 한강경관 등을 감상할 수 있도록 접근로, 산책로, 휴식처 등이 설치되어 있으며, 주변 시민의 산책 및 휴식공간 역할을 담당



▲ 응봉정(응봉산)에서 바라본 한강 및 강남일대 도시경관



▲ 달맞이봉에서 바라본 한강 및 강남일대 도시경관

지구 내 주요공간 및 시설

응봉(매봉산) 근린공원



▲ 응봉정

- 한강과 중랑천이 만나는 합수부에 위치하고 있으며, 한강과 지천의 수계축과 남산~매봉산~응봉산으로 이어지는 생태연결축의 교차점에 위치
- 원래는 하나의 줄기였으나 그간의 도시개발로 인해 응봉산, 대현산, 대현배수지공원, 금호산, 매봉산 5개 지역으로 나뉘어짐
- 산 정상부의 응봉정은 한강변 주요 조망명소 중 하나로 서울의 해맞이 명소로 유명. 중랑천~서울숲~압구정 일대를 파노라마 경관으로 감상할 수 있으며, 또한 한강을 종방향으로 조망 가능



▲ 강변북로에서 바라본 응봉산 전경

달맞이 근린공원



▲ 달맞이 근린공원

- 옥수동 및 금호4가동 일대에 위치한 봉우리로 예전부터 정월보름에 주민들이 이곳에 올라가 달을 맞이하였다하여 달맞이봉으로 불림
- 달맞이봉 또한 한강변의 주요 조망명소로 서울숲에서부터 한강, 청계산, 관악산에 이르는 파노라마 경관을 조망할 수 있으며, 야경명소로도 많은 시민들이 찾고 있음

응봉산~독서당공원 생태통로





▲ 응봉산~독서당공원 생태통로

- 금호 제1-7주거환경개선정비구역 내 독서당공원의 조성과 연계하여 응봉산과 독서당공원을 잇는 생태통로로 2009년 조성
- 독서당공원과 응봉산 사이의 독서당로 상부에 육교 형태로 조성하였으며, 폭 8m, 길이 24.8m 규모로 교량 양옆 2m에는 관목 및 초화류를 식재
- 독서당로 북측에서 접근이 어려웠던 응봉산을 쉽게 올라갈 수 있도록 하고, 서울숲~중랑천~응봉산~독서당공원~호당공원을 잇는 녹도축을 연계하는 역할

금호유수지(성동구 견인차량보관소)

- 뚝섬로와 금호로의 교차점인 금호동길 307에 위치하고 있으며, 약 8,800㎡ 면적으로 유수지를 복개하여 상부는 공영주차장 및 견인차량보관소로 활용 중



▲ 금호유수지 현황



▲ 독서당터 (옥수극동아파트)



▲ 미타사 전경

• 성동구에서는 유수지를 활용, 배드민턴장 등 주민체육시설 및 평생학습관 건립 등 검토 중

독서당터

• 사가독서(賜暇讀書)는 조선시대 젊은 문신들이 임금의 명으로 직무를 쉬면서 글을 읽고 학문을 닦던 제도로, 글을 읽던 곳을 독서당(讀書堂) 또는 호당(湖堂)으로 불렀음

• 원래는 용산 청암동의 남호독서당이 있었으나 연산군 때 일시적으로 폐쇄되었다가, 중종12년 지금의 옥수동에 동호독서당을 건립

• 조선시대 성리학자 율곡 이이가 독서당에 머무르며 정치개혁보고서인 「동호문답」을 집필하는 등 많은 인재를 배출하여 그 권위가 높았으나 임진왜란으로 소실되었으며, 현재는 옥수극동아파트 정문에 표지석만 남아 있음

미타사

• 대한불교조계종 직할교구 본사인 조계사의 말사

• 888년(신라 진성여왕 2) 대원(大願)이 창건

• 대승암·칠성암·금보암·금수암·정수암·용운암·관음암·토굴암 등 8개의 부속암자와 유물로서 1883년(고종 20)에 제작된 칠성탱화 등 조선 후기에 제작된 탱화를 여러 점 보유

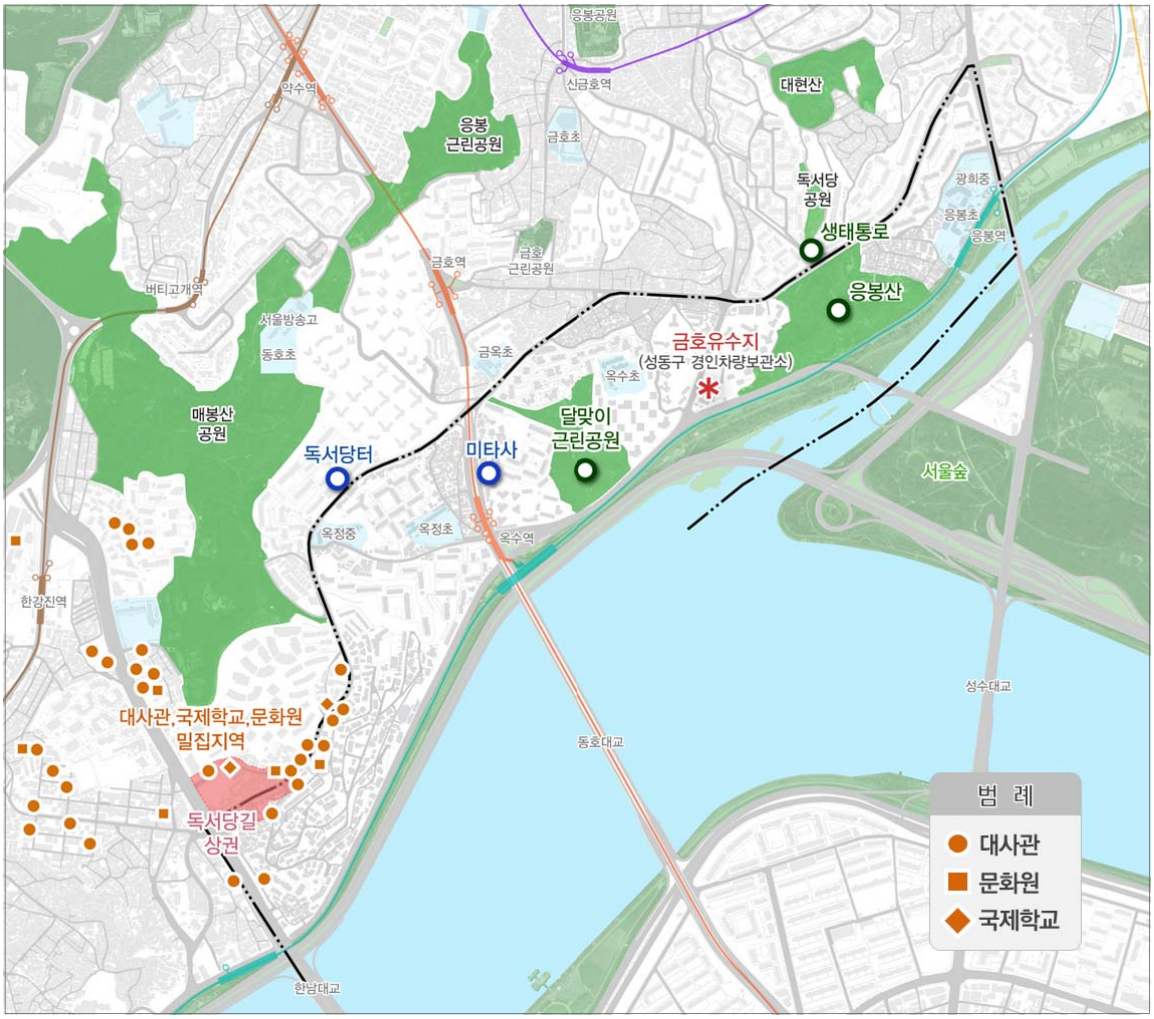
한남동 대사관 밀집지역(독서당로)

• 이태원, 동빙고동을 포함 한남동 일대는 각국 대사관 및 대사관저, 문화원, 국제학교 등이 밀집한 지역으로 외국인 대상의 주거시설 및 상점들이 위치
이집트, 남아프리카, 아랍에미레이트 대사관, 인도문화원 등

• 6,70년대 외국인 전용 주택단지를 조성하고, 주한 공관을 당시 비교적 지가가 낮은 한남동 일대로 적극 유치하여 외교 단지를 형성

• 도심(한양도성) 및 강남지역 사이에 입지하여 외무(外務)상 편리하고, 미군부대 인근으로 보안상 안전 확보 등이 유리하여 외국 공관 입지에 적합

• 근래 한남오거리에서 독서당로를 따라 까페, 외국음식점 등이 증가하며 이국적인 분위기의 새로운 특화거리를 형성



▲ 옥수지구 주요공간 및 시설

1.2. 지구 일반현황

용도지역·지구

- 옥수지구는 거의 대부분이 주거지역으로 구성
- 용산구 한남동 구릉지와 응봉근린공원, 달맞이봉공원이 제1종일반주거지역으로 지정되어 있으며, 성동구 옥수동 일대를 중심으로 주택재개발이 완료된 지역은 제3종일반주거지역, 그 외 지역은 대부분 제2종일반주거지역으로 지정
- 한남오거리, 금남시장 삼거리 일대로 준주거지역 일부 분포
- 한남동 구릉지 일대가 자연경관지구로 지정되어 있어 용도지구를 통해 지구경관이 엄격히 관리되고 있으며, 한강변 및 동호로변으로 역사문화미관지구 지정
- 그 외, 한남대로 및 한남오거리 일대 독서당로는 중심지 미관지구, 독서당로 및 금호로변으로 일반미관지구 지정

〈 자연경관지구 지정목적 및 행위제한 〉

- 산자구릉지 등 자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍치를 유지하기 위하여 필요한 지구
- 건축물의 용도를 비롯하여 건축물의 건폐율은 30%이하, 건축물의 높이는 3층 이하 및 12미터 이하로 제한하고 있음 (단, 별도 지정공고 지역은 건폐율 40% 이하, 높이 4층 이하, 16미터 이하 가능)

토지이용

- 도심(한양도성)의 배후주거지로 주거중심의 토지이용을 보이고 있으며, 한남동을 제외한 지구 대부분 지역이 주택재개발구역으로 지정되어 1990년대 후반부터 현재까지 재개발사업이 활발하게 진행
- 옥수역 일대 및 금남시장 삼거리 일대는 근생시설이 분포하여 생활권 중심기능을 수행

토지소유

- 응봉산, 달맞이봉 등 자연녹지를 제외하고는 대부분 사유지 분포
- 국공유지는 한강변에 인접하여 금호유수지(성동구 견인차량보관소), 옥수빗물펌프장 등이 있으며, 그 외 공공시설(금호4가동 주민센터), 공원(독서당어린이공원, 한남어린이공원, 두뭇개 나루터공원) 등이 있음

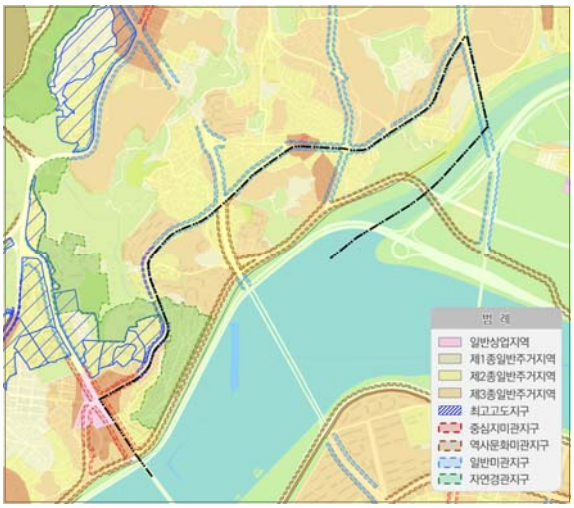
건축물 노후도

- 노후주거지역을 대상으로 1990년대 후반 이후 아파트재개발이 활발하게

진행됨에 따라 대부분 20년 미만의 아파트 단지들이 분포하고 있으며, 최근 신축된 아파트 단지들도 다수 분포

지구 내 노후아파트단지는 한남하이츠아파트(1982년, 535세대), 한남시범아파트(1970년, 120세대)에 불과

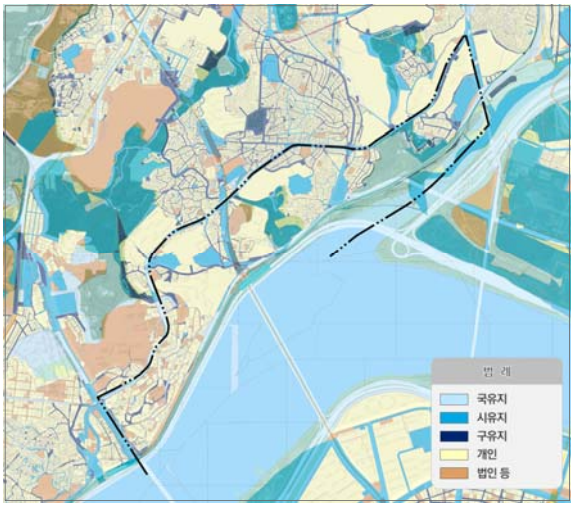
- 옥수역 주변지역 및 금남시장 삼거리 주변 등 지구 내 상업활동중심지를 대상으로 일부 20~30년 이상의 노후도를 보이는 건축물들이 다수 분포



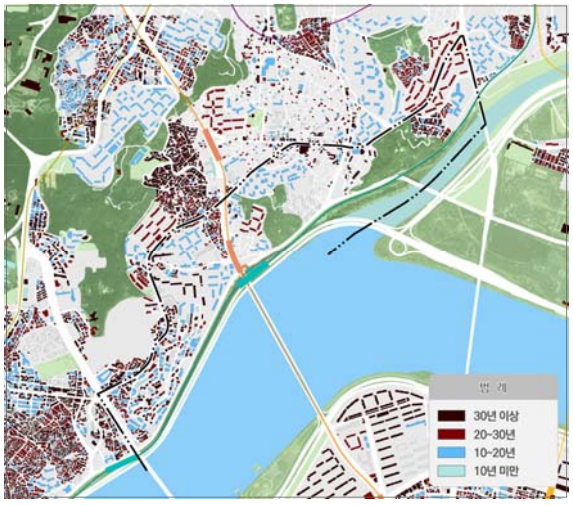
▲ 용도지역지구 현황



▲ 도시계획 현황



▲ 토지소유 현황



▲ 건축물 노후도 현황

교통

- 옥수지구는 한양도성과 강남도심을 연결하는 중간에 입지하여 양 도심으로의 접근성이 양호
- 지하철 3호선과 한남대교(한남대로), 동호대교(동호로), 성수대교(고산자로)를 통해 도심과 강남으로 접근 가능
- 그 외 경의·중앙선(한남역, 옥수역, 응봉역 입지)을 비롯하여 강변북로, 동부간선도로, 서울내부순환도로가 인접 입지해 있는 등 양호한 광역적 접근교통망 보유
- 지구를 동~서방향으로 연계하는 주요도로로 북측의 독서당로과 한강변의 서빙고로, 뚝섬로 등이 위치



▲ 옥수지구 교통현황

1.3. 관련계획·사업



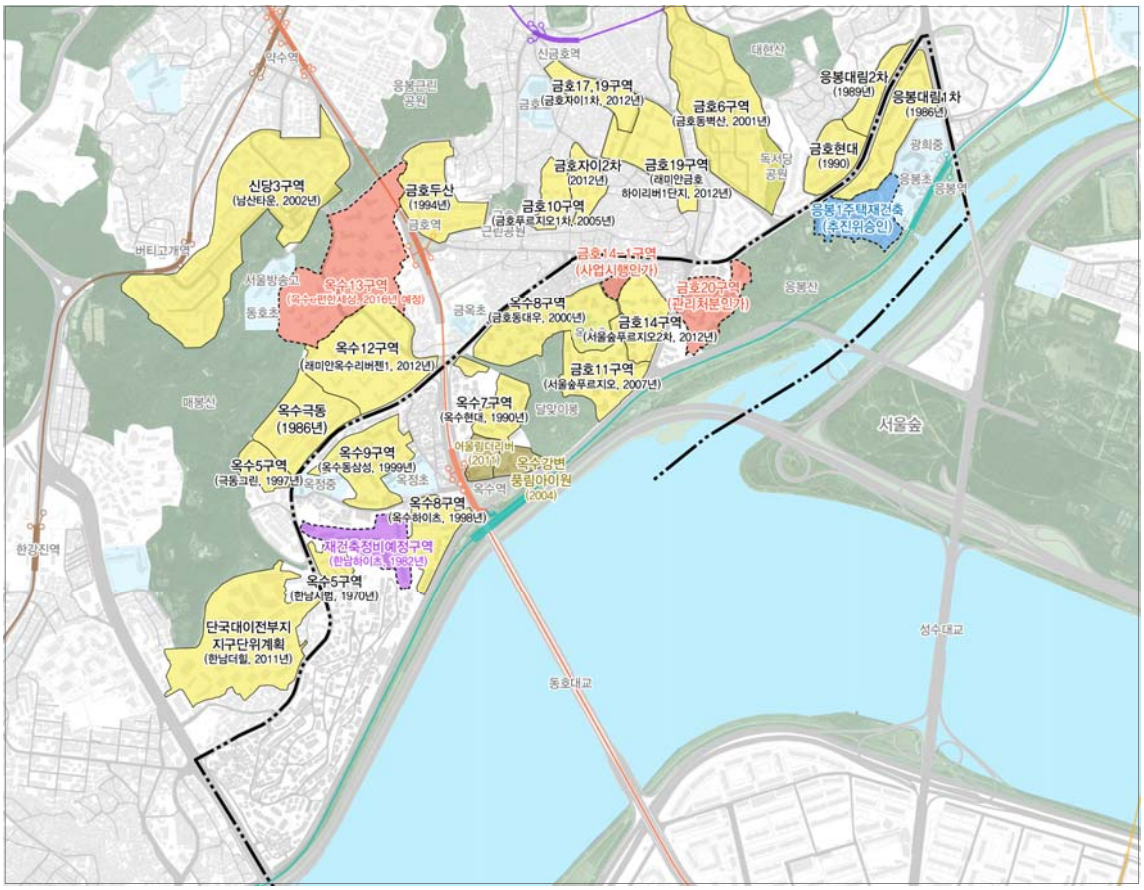
▲ 금호14-1구역 재개발 조감도



▲ 금호20구역 재개발 조감도

주택재개발·재건축 정비사업

- 옥수지구 내에는 재개발정비구역 10개소, 재건축정비구역 1개소가 위치하고 있으며, 이중 재개발정비구역 7개소의 정비사업이 완료되었으며, 지구 주변으로 추진중인 정비사업 또한 대부분 완료되었거나 사업시행 중에 있음
- 2015년 3월 현재, 재개발정비구역 2개소(금호14-1, 금호20구역) 및 재건축정비구역 1개소(응봉1) 등 3개의 정비사업이 시행 중
- 또한 정비구역 이외에도 지역주택조합사업을 통한 아파트 재개발 2개소(어울림 더리버, 강변풍림아이원)의 사업이 완료되었으며, 독서당로 156 일대(옥수 한남하이츠아파트)가 재건축정비예정구역으로 지정되어 있는 등 용산구 한남동 일대 저층 주택지를 제외하고는 대부분의 지역이 아파트로 개발 진행(완료) 중



▲ 옥수지구 재개발·재건축 추진현황



▲ 한남 지구단위계획 획지 및 건축물에 관한 운영지침도



▲ 금호지구중심 지구단위계획



▲ 행당도시개발계획



▲ 주상복합용지 (서울숲더샵)

한남 지구단위계획

- 한남교차로(한남오거리) 주변 토지이용의 합리화 등을 위해 1996년 지구단위계획 결정
- 한남대로 주변으로 특별계획구역을 설정하고 있으며, 옥수지구 내에는 2개소(특별계획구역 ⑤, ⑥) 계획

  한남교차로 인근 소규모 근린생활시설 밀집지역에 대하여 맹지 해소, 단차 및 옹벽으로 인한 내부 기반시설정비 및 지구중심기능 활성화를 위한 시설 도입을 위해 특별계획구역을 설정
- 한남대로를 따라 기존의 녹지공간 등을 대상으로 연결녹지를 계획하고 있으며, 한남대교 북단의 소규모필지 밀집지역을 대상으로 보차혼용통로 및 공동개발(권장) 계획 수립

금호지구중심 지구단위계획

- 금남시장 삼거리 일대 금호지구중심을 대상으로 1996년 지구단위계획구역으로 결정하고, 2011년 지구단위계획 변경 결정
- 독서당길 남측으로 부정형필지 및 차량진입이 곤란한 필지를 특별계획구역으로 설정하여 도시계획도로 확충 및 전면공지 및 공개공지를 하도록 계획

* 행당도시개발사업(진행중)

- 한양대병원 사거리 일대의 체계적인 도시개발 및 토지이용의 효용증진을 위하여 도시개발사업 시행

  위치 및 면적 : 서울시 성동구 행당동 87-4번지 일원 70,794㎡

  사업시행자 : 한국토지주택공사

  시행기간 : 2005.12~2016.12
- 주상복합용지, 공공용시설, 자족기능시설용지 및 도시기반시설용지 등으로 구성. 한양대병원 사거리에 면하여 주상복합용지(최고높이 150m)가 위치하고 있으며, 살곶이길을 따라 중랑천변으로 공공용시설 및 자족기능시설 입지

2. 지구 기본구상

토지이용 부문

압구정~성수권역의 일부로서 구릉지 조망이 도시활동과 함께하는 지구 조성

재개발예정지, 한강변 저이용부지 등의 효율적 활용을 통해 한강변의 활동다양성 증대 도모

- 금호유수지 등 한강변의 국공유지를 활용한 한강변 복합문화공간 등을 확충

한강변 역사문화자원의 복원 및 네트워크화

- 천일정 등 주요 역사자원의 복원 검토

접근성 부문

주요 조망명소를 연결하는 탐방로 구축

- 주변의 역사문화자원 연결 (제천정 및 천일정 복원과 연계)
- 달맞이봉, 응봉정 등 주요 조망명소공간과 서울숲 등을 연결하는 탐방로 조성



▲ 압구정~성수권역 육성방안

압구정~서울숲(중랑천)간 광역적 보행, 자전거 네트워크 구축 검토

주변 자연자원의 연결성 강화 및 한강가는길 접근성 강화

- 지구 주변으로 분포하는 서울숲, 남산숲길과 중랑천, 한강 물길 등 자연자원의 연결성 및 배후 생활중심지 ~ 한강가는길의 접근성 강화

도시경관 부문

한강변으로 구릉지와 어우러진 주거지 경관형성 관리

- 남산으로 열린경관 형성 관리 및 매봉산, 응봉산 등 구릉지 인접부 경관관리

한강 및 도시경관 조망을 위한 조망공간 추가 확충

자연성 부문 (한강 자연성회복 기본계획)

중랑천과 한강의 합수부에 생태거점을 조성하고, 용비교 남측에 위치한 낙차공의 구조를 개선

- 지천 합류부에 대해서는 자연복원력에 의한 모래톱을 형성하도록 유도하고, 수변식생 및 생물 서식공간을 조성

강변도로변 완충숲 조성

- 옥수지구 전면 한강공원(이촌지구)에 대해서는 강변도로변으로 완충숲을 조성하도록 계획

3. 주요이슈 및 관리방향

3.1. 지구 현안이슈

(1) 토지이용

한강변으로 수변공원이 거의 없는 지구

- 옥수지구와 면한 한강변 대부분 구간에 고가도로가 조성되어 있으며, 하부 공간은 자전거도로와 일부 주민체육공간으로 조성
- 중랑천과 인접한 금호나들목 일대의 수변 휴식공간을 제외하고는 보행로 및 자전거로 이외의 둔치공간이 거의 없어 통과하는 공간 또는 인근 주민들의 생활권공원 성격으로 활용되고 있음



▲ 한강~중랑천 합수부 금호나들목 일대 수변공간 조성현황

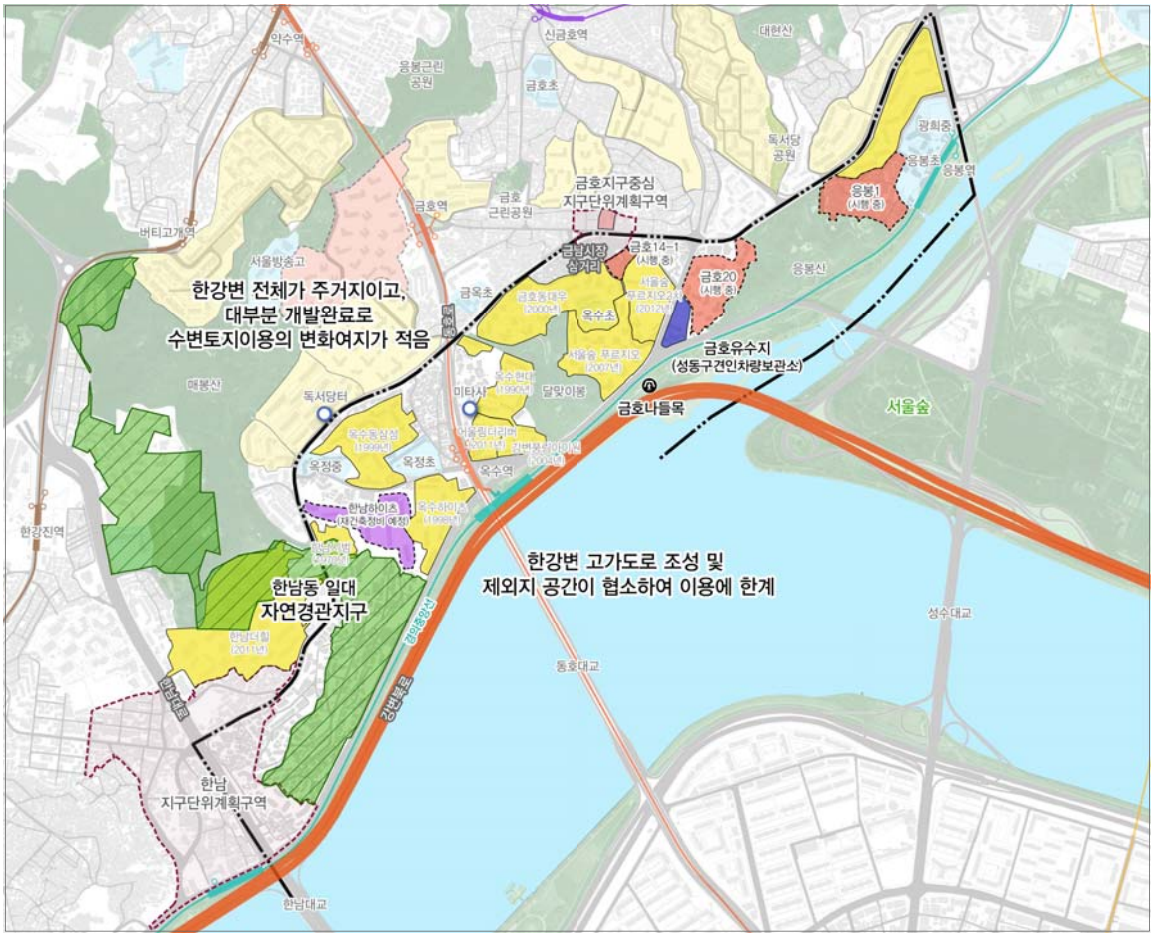


▲ 옥수지구 수변공간 이용현황 (자전거도로)

한강변 토지이용 변화유도 한계

한강변 전체가 주거지이고, 한강변 대부분 지역의 개발완료되어 수변토지이용 변화에 한계

- 용산구 한남동 일대 대사관 밀집지역의 경우 제1종일반주거지역 및 자연경관지구로 지정되어 기존 주거환경이 유지·관리되고 있는 지역
- 그 외 성동구 일대는 일부지역을 제외하고는 대부분 재개발사업 추진 및 주거환경개선이 완료되어 추가적인 토지이용 변화의 여지가 많지 않음
- 한남대로, 동호로, 금남시장 삼거리 주변으로 지구 내 근생기능을 담당하는 소규모 건축물들이 분포하고 있으나 민간소유의 소규모 부지들로 적극적 환경개선에는 한계



▲ 옥수지구 토지이용 현안이슈

(2) 접근성

한강변이 지형차, 철도, 도로 등으로 단절 심화



▲ 한남동일대 지형단차 현황

구릉지형으로 지형단차에 의한 한강접근성 단절

- 용산구 한남동 일대는 배후 주거지역과 한강변의 지형단차로 인하여 배후 주거지에서 한강으로의 접근성이 단절되어 있음

한강변이 서빙고로(2층도로), 경의·중앙선 철도로 단절

- 한강변으로 강변북로(고가 도로), 2차선·2층 규모의 서빙고로, 지상철도인 경의·중앙선 철도가 지구 전체에 걸쳐 한강변을 따라 지나가고 있어 한강접근성의 단절이 심화

지구 내부~한강 등 자연자원으로의 보행·녹지연계 부족

배후 주요가로에서 한강으로의 접근로 단절



▲ 서빙고로 현황 (동측방향)

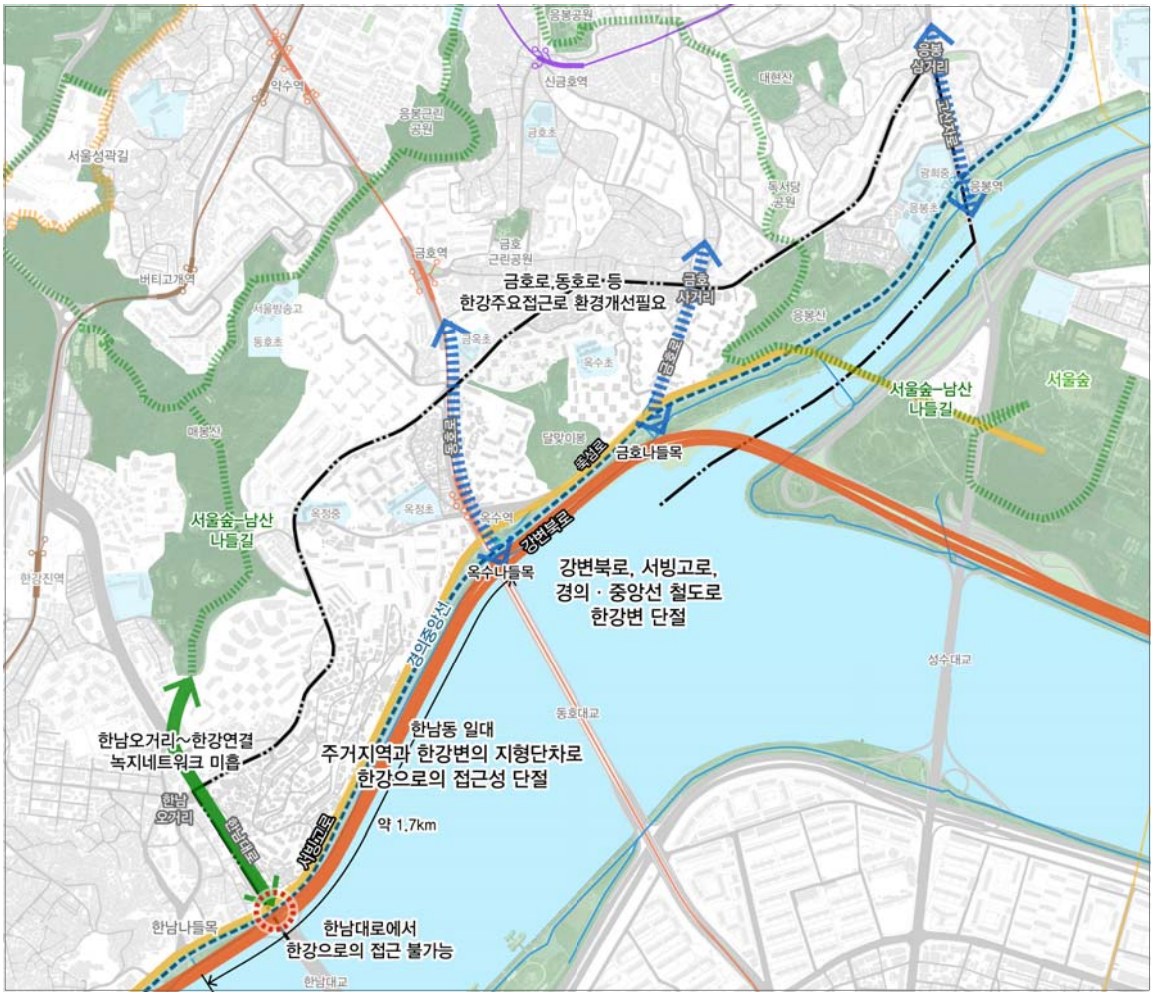
- 지구전체 동서방향 폭 3.3km 범위 내 한강접근가능 나들목은 3개소에 불과 (옥수역 일대, 금호나들목, 응봉역 일대)
- 한남대로에서 한강으로의 접근나들목 부재

지구 내부에서 한강으로의 접근로 환경 불량

- 응봉삼거리, 금호사거리, 한남오거리, 동호로 고가하부 등에서 한강으로 접근하는 한강주요접근로의 환경개선 필요

주요 자연자원을 연결하는 보행·녹지네트워크의 단절

- 서울숲~중랑천~응봉산 공원 등을 연결하는 연결로 단절
- 한남대로를 따라 한남오거리 ~ 한강연결 녹지네트워크 미흡



▲ 옥수지구 접근성 현안이슈

(3) 도시경관

주요 자연경관이 아파트단지로 위요된 경관 형성

• 구릉지 일대 주택재개발 추진으로 응봉산, 달맞이봉공원 등 한강변의 주요 자연자원이 아파트단지로 위요된 경관 형성



▲ 압구정에서 바라본 옥수지구 전경

한강변 인접지역의 지구내부 가로경관 취약

• 경의·중앙선 철도 방음벽, 옹벽, 고가도로 등으로 인해 지구 내부의 가로환경이 열악



▲ 응봉역, 빗물펌프장 일대 도로현황



▲ 한남대교 북단 주변 연결녹지공간

지구 내부에서 한강으로의 조망경관이 대부분 차단, 열린경관 형성에 한계

• 서울을 대표하는 우수조망명소가 지구내부에 분포하고 있으나 그 외 지구 대부분의 지역에서는 한강으로의 조망이 철도, 고가도로 등으로 차단되어 있어 지구 내부에서 한강으로 열린 경관 형성 한계

(4) 자연성

• 지구 전체의 한강변이 고가도로로 되어 있고, 하부로 자전거도로 및 보행로로 활용되고 있어 한강변 자연성 회복에 한계

• 중랑천 합수부의 경우 퇴적지가 분포하고 저자도 흔적이 일부 나타나고 있어 자연퇴적구조에 대한 유지방안과 저자도 복원에 대한 검토 필요



▲ 옥수지구 한강변 고가도로 및 하부공간활용 현황

3.2. 관리방향

목표

남산숲~중랑천·한강 물길이 연계되는
"자연과 함께하는 수변 구릉지 주거지역" 조성

부문별 중점관리원칙

토지이용

- 재개발예정지, 한강변 저이용부지 등의 효율적 활용을 통해 한강변의 활동 다양성 증대

접근성

- 서울숲, 남산숲길과 중랑천, 한강 물길과의 연결성 및 배후 생활중심지~한강가는길의 접근성 강화

도시경관

- 구릉지와 어우러진 주거지 경관형성 관리 및 한강조망명소 확충

자연성

- 중랑천 합수부 생태환경 복원

	토지이용	접근성	도시경관	자연성
지구 특성	**지구전체가 주거지**로 구성	중랑천~한강의 합수부 서울숲~남산 나들길 연결 **광역적 녹지네트워크 형성 지역**	서울의 **대표적인 자연경관 형성지** 및 조망우수지역	**한강~중랑천 합수부**
현안 이슈	한강변으로 **수변공원이 거의 없음** **대부분 개발완료**로 한강변 토지이용 변화유도 한계	지형차, 철도, 도로 등으로 **한강변 단절 심화** 지구내부~한강 등 자연자원으로의 **보행·녹지연계 부족**	주요 자연경관이 **아파트로 위요** 지구내부~한강으로 **열린 경관 형성 한계**	한강변 전체가 고가도로 자전거도로 등 **콘크리트 위주 수변공간으로 자연성 회복 한계**
중점 관리원칙	**저이용부지 활용을 통한 한강변 활동 다양성 증대**	**숲길~물길의 연결성 및 한강접근성 강화**	**구릉지와 어우러진 경관 형성 및 한강조망명소 확충**	**중랑천 합수부 생태환경 복원**

남산숲~중랑천·한강 물길이 연계되는
"자연과 함께하는 수변 구릉주거지로 조성"


응봉
근린공원
대현산
구릉지와 어우러진
주거지 경관 형성
응봉산
숲길~물길의
연결성 강화
서울숲
매봉산
지구내부에서
한강으로의
접근성 강화
달맞이봉
저이용부지 활용을 통한
한강변 활동다양성 증대
서울숲
한강으로의
녹지축 연계
한 강
한강으로의 녹지축연계
및 한강조망명소 확충

▲ 옥수지구 관리방향

4. 계획 및 가이드라인

4.1. 부문별 주요 계획

(1) 토지이용

한강변 저이용 국공유지 등의 전략 활용



▲ 성동구견인차량보관소부지 일대 관리계획 현황

성동구견인차량보관소 부지의 생활편익공간 등 복합 활용

- 배후 생활중심지로 역할하고 있는 금호사거리와 한강을 연결하는 연계공간으로 금호동 일대의 주민생활편익기능을 담당하는 거점공간으로 계획
- 한강을 찾는 시민들이 이용하는 생활·편익기능을 제공
  한강으로의 조망을 확보할 수 있는 전망문화 복합공간 등 조성
- 금호20구역 주택재개발사업 추진시 한강변으로 계획된 근린공원용지, 응봉산 근린공원과 통합적으로 연계되도록 계획
- 응봉산근린공원 접근로, 중랑천 등으로의 접근동선 연계 계획



▲ 한남대로변 녹지공간

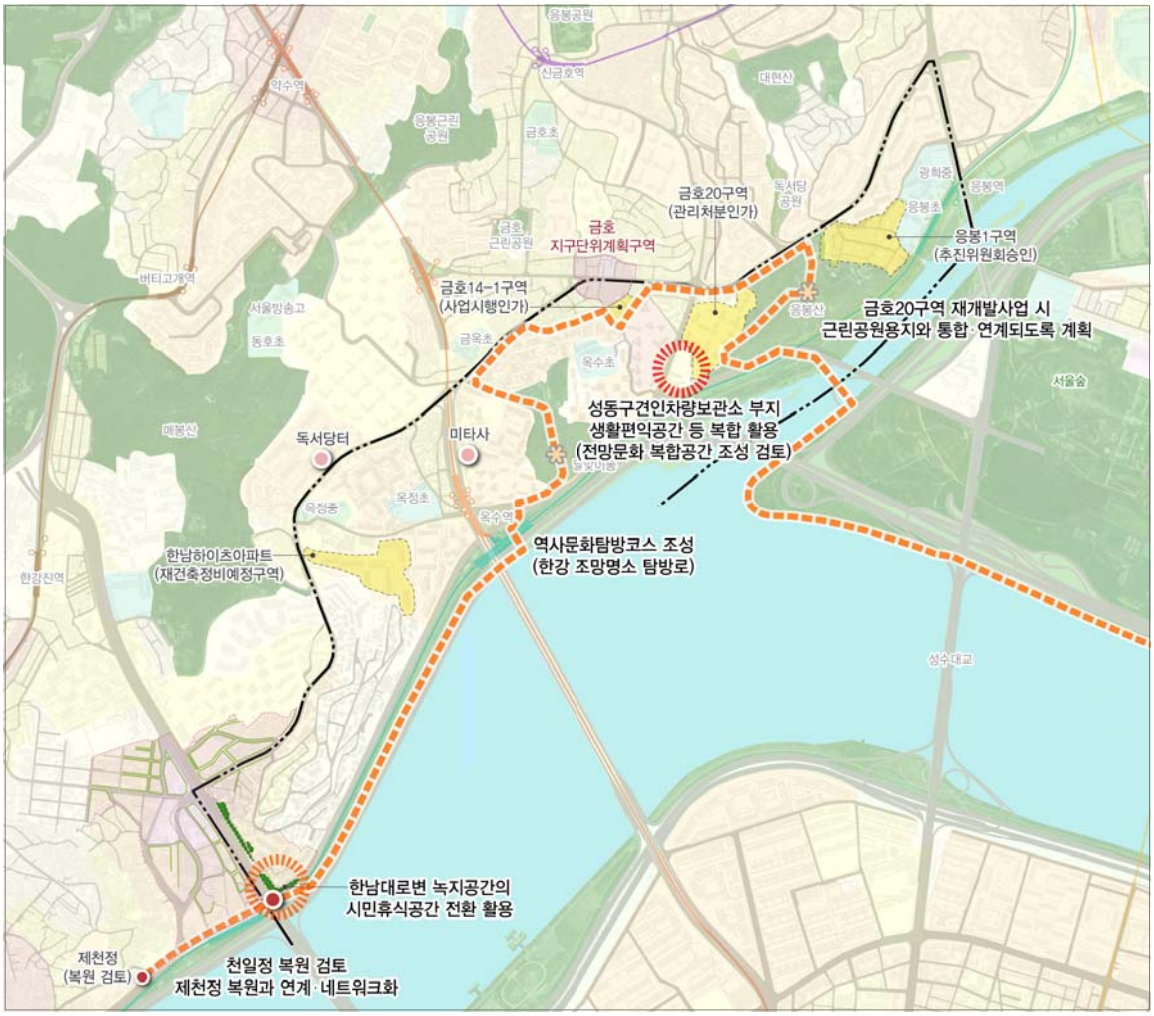
한남대로변 녹지공간의 시민휴식공간 전환

- 현재 한남대교 북단에 위치한 녹지공간은 남산에서 연결되는 남산나들길과 한강 물길을 연결하는 중요지점으로서 한강으로의 개방적 조망확보가 가능
- 현재 군부대 한남검문소, 방음벽 등 폐쇄적으로 이용되고 있는 지역을 장기적으로 한강접근 및 조망을 위한 개방적인 시민휴식공간으로 전환활용 검토

한강변 역사문화자원의 복원 및 네트워크화

한남대로변 녹지공간 내 천일정 복원 검토

- 한남대로 일대는 과거 오성부원군 이항복(1556~1618)이 별장으로 활용하던 천일정이 위치하던 자리였으나, 현재는 표석만 설치되어 있음
- 한강의 역사문화자원 복원, 시민문화공간 활용 등을 고려하여 천일정의 복원 검토
- 한남지구 내 제천정 복원과 연계, 역사문화자원을 네트워크화



▲ 옥수지구 토지이용부문 계획

(2) 접근성

남산나들길~한강과의 광역적 녹지연계 강화

남산~매봉산공원~한강으로의 녹지연계성 강화

- 한남대로변 연결녹지 조성을 통해 남산~매봉산~한강 연결
- 한남하이츠, 한남시범아파트 등 매봉산 자락에 위치한 노후아파트단지 재건축시 한강까지의 녹지연계성 확보

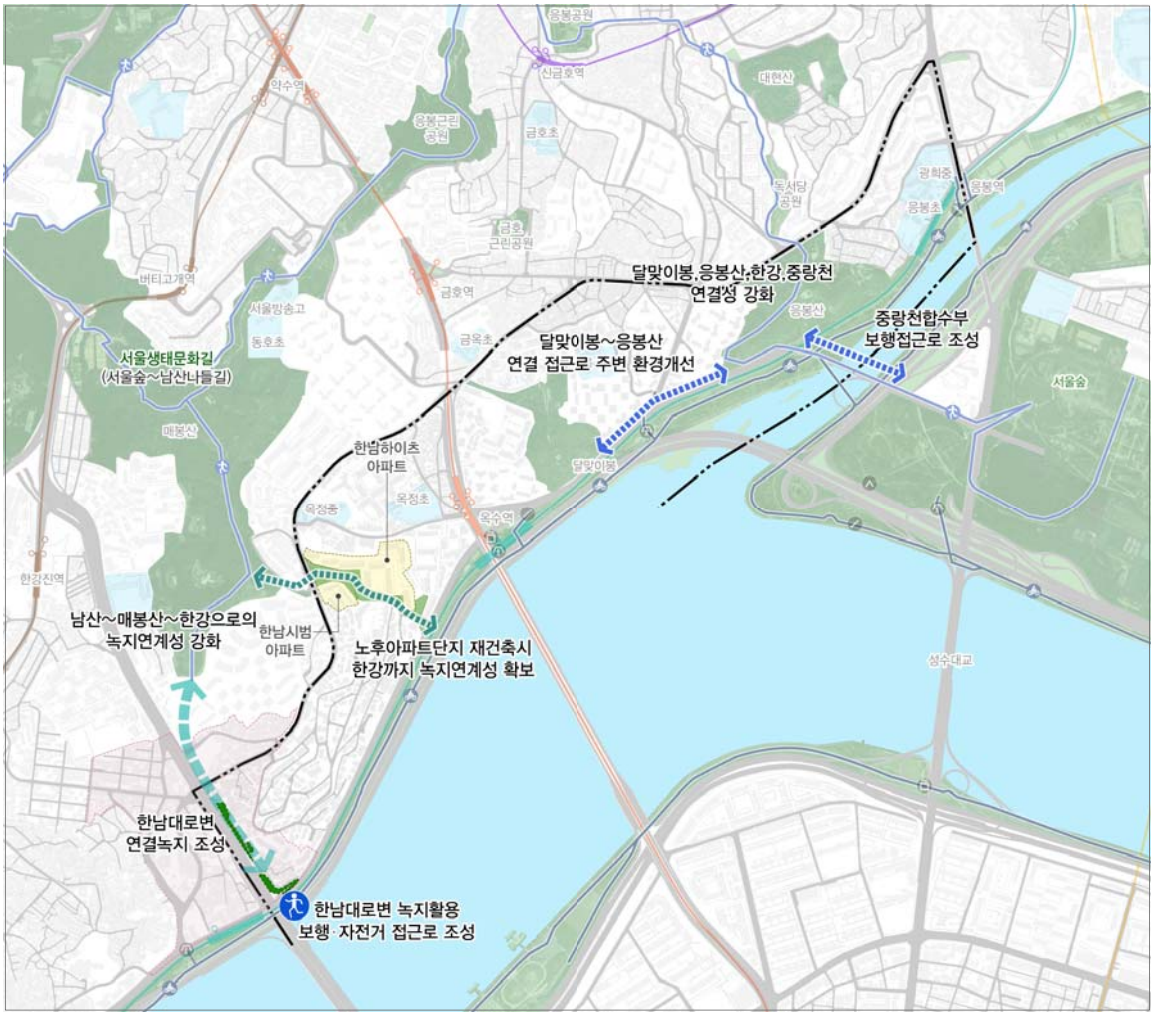
달맞이봉, 응봉산근린공원과 한강, 중랑천 간 연결성 강화

- 달맞이봉~응봉산 연결 접근로 주변 환경개선
- 응봉산~중랑천·한강 합수부~서울숲 간 연결로 확충

한강으로의 보행·자전거 접근성 강화

주요 활동 중심지~한강 연결 지점의 나들목 추가 조성

- 한남대교 북단 녹지공간 활용 한강공원 보행·자전거 접근로 조성
- 응봉산과 용비교가 교차하는 지점 하단으로 중랑천합수부 보행 접근로 조성



▲ 옥수지구 접근성부문 계획

(3) 도시경관

한강 및 도시경관 조망을 위한 조망공간 추가 확충

- 성동구 견인차량보관소, 한남대교 상부 녹지공간 등을 활용하여 한강 및 인접 도시경관 조망을 위한 전망공간 확충 (시민이용·편익공간 등 복합)

한강변 구릉지 등 자연과 어우러지는 경관관리 도모

매봉산, 응봉산 등 구릉지 인접부 중·저층 관리

• 지구 내 대부분 지역의 재개발이 완료된 상태이긴 하나, 일부 재건축 추진이 가능한 지역(응봉1구역, 한남하이츠 아파트 등)에 대해서는 향후 개발사업 추진시 구릉지 경관을 고려하여 계획하도록 유도

남산으로의 열린 경관 형성을 위한 주요산 경관시뮬레이션 기준점 설정·운영

• 배후에 위치한 남산으로의 열린 경관 확보를 위해 한남대교 남단을 주요산 경관시뮬레이션 기준점으로 설정하고, 지구 내 건축물 경관심의 시 배후산으로의 열린 경관 형성을 유도하는 방향으로 심의 추진 (주어진 지점에서의 경관시뮬레이션 의무화)



▲ 한남대교 남단(동측)에서 바라본 옥수지구 현황



▲ 한남대교 남단(서측)에서 바라본 옥수지구 현황

지구경관 다양성 및 조형성 창출

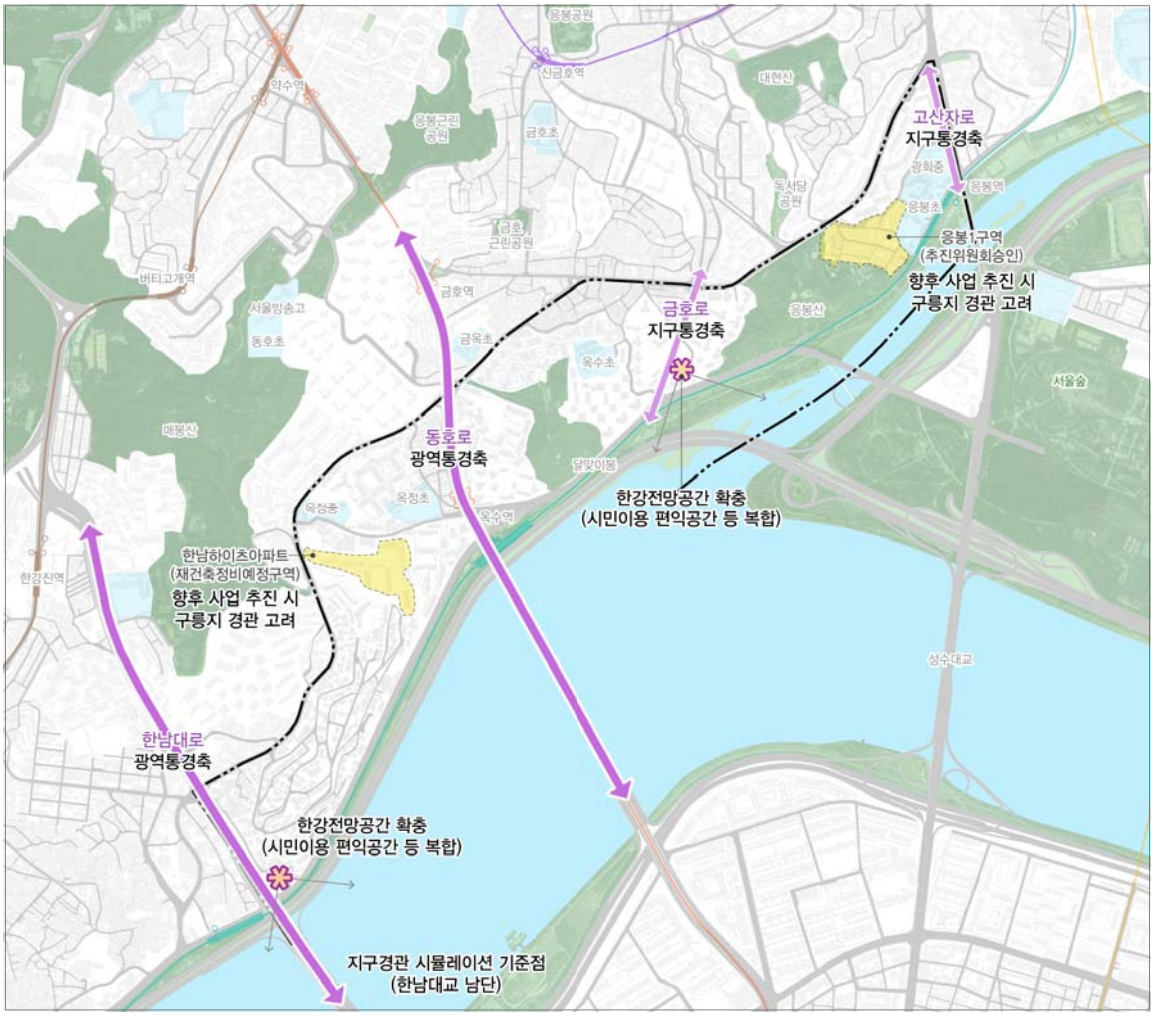
광역통경축 및 지구통경축의 지정 및 관리

• 한강변으로의 열린 경관 창출 및 지구 내 주요가로의 통경축 확보를 통하여 도시 내부에서 한강으로의 시각적 연계성 확보를 위해 광역·지구통경축을 지정하고 경관형성기준을 마련

* '광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.2. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고

• 광역통경축으로 한남대로(한남대교) 및 동호로(동호대교) 지정

• 지구통경축으로 금호로(금호사거리~한강), 고산자로 지정



▲ 옥수지구 도시경관부문 계획

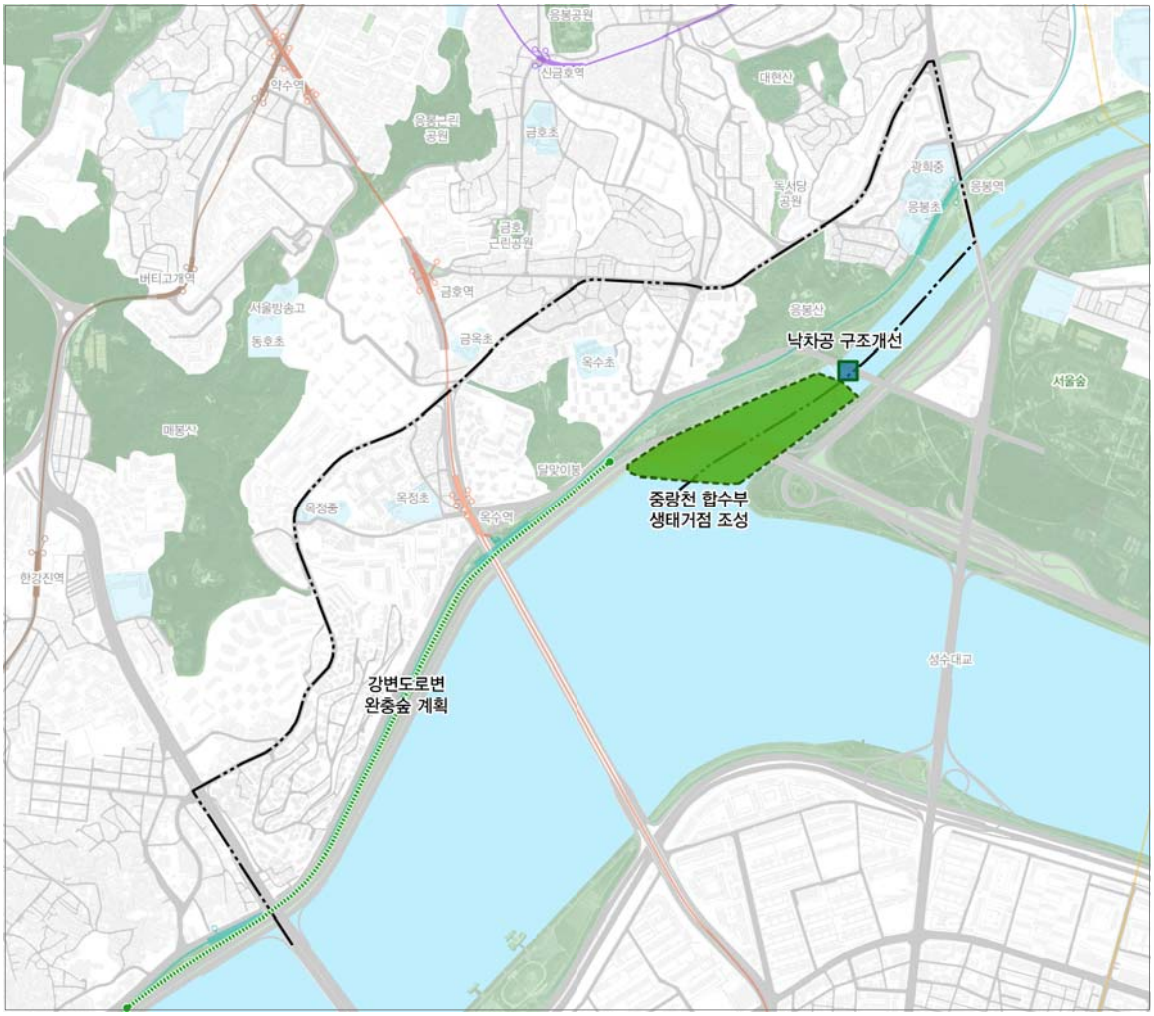
(4) 자연성

중랑천 합수부 생태거점 조성 및 낙차공 구조 개선

- 지천 합류부에 대해서는 자연복원력에 의한 모래톱을 형성하도록 유도하고, 수변식생 및 생물 서식공간을 조성
- 용비교 남측에 위치한 낙차공의 구조를 개선

강변도로변 완충숲 조성

- 옥수 지구 전면 한강공원(이촌지구)에 대해서는 강변도로변으로 완충숲을 조성하도록 계획



▲ 옥수지구 도시경관부문 계획

4.2. 계획 가이드라인

토지이용부문

1-1. 금호유수지의 복합활용

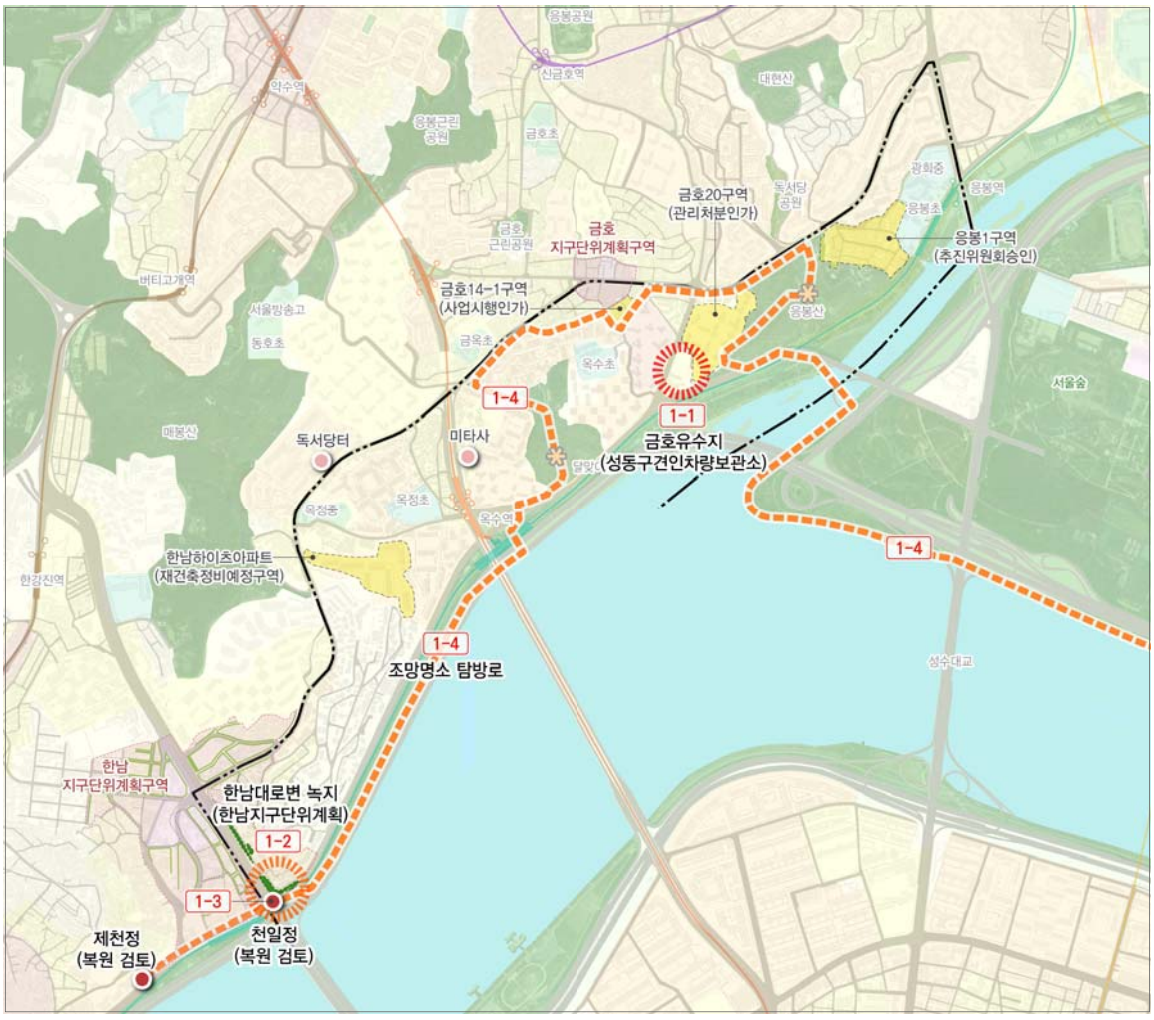
- 시민 생활·편익공간, 한강 전망문화 공간 등

1-2. 한남대로변 녹지공간의 시민휴식공간 전환

1-3. 한남대로변 녹지공간 내 천일정 복원 검토

1-4. 한강 조망명소 탐방로 조성

- 서울숲~응봉산~달맞이봉~천일정~제천정



▲ 옥수지구 토지이용부문 가이드라인

접근성부문

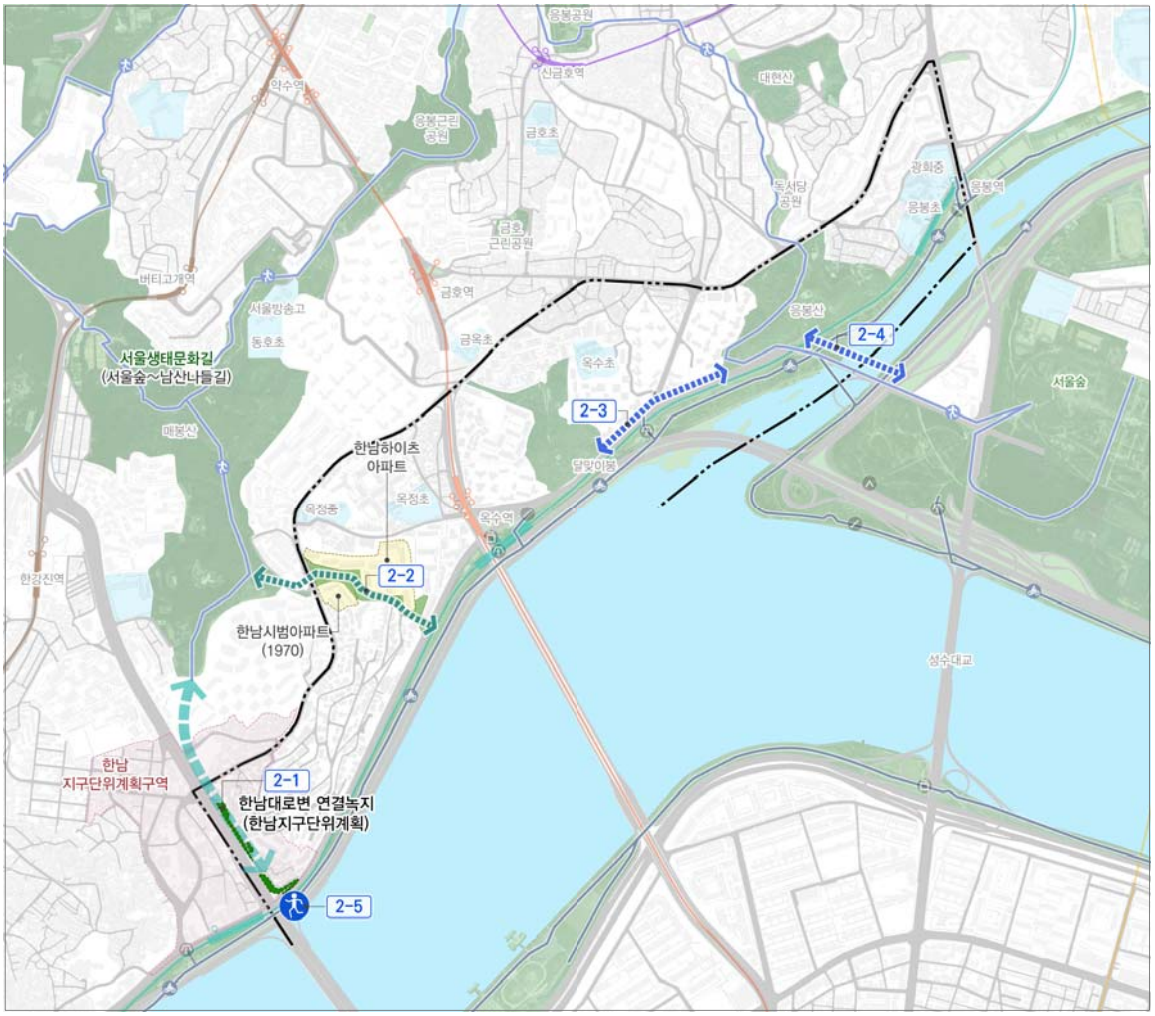
2-1. 한남대로변 연결녹지 가로공원 조성

2-2. 한남하이츠아파트 재건축시 매봉산~한강 녹지연계

2-3. 달맞이봉~응봉산 연결 접근로 환경개선

2-4. 응봉산~중랑천·한강 합수부 간 보행접근로 확충

2-5. 한남대교 북단 녹지공간 활용 한강공원 보행·자전거 접근로 조성



▲ 옥수지구 접근성부문 가이드라인

도시경관부문

3-1. 한강 및 도시경관 조망을 위한 전망공간 확충

- 금호유수지, 한남대로변 연결녹지 활용

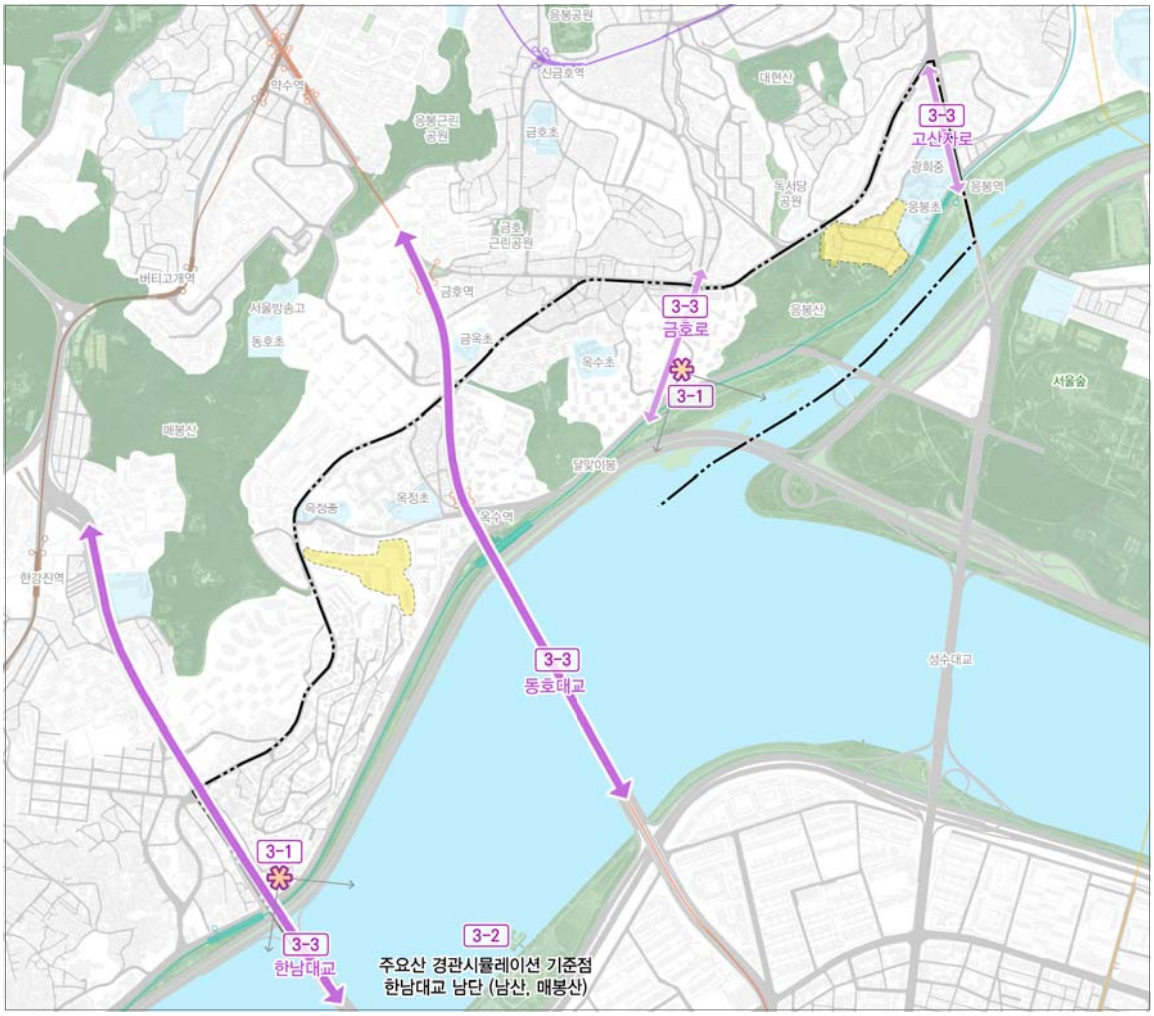
3-2. 주요산 경관시뮬레이션 기준점 설정·운영

- 한남대교 남단(동·서측)에서 남산으로의 열린조망 확보를 위한 경관시뮬레이션 기준점 설정 운영

3-3. 광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 광역통경축 : 한남대로(한남대교), 동호로(동호대교)
- 지구통경축 : 금호로, 고산자로

* '광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.2. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고



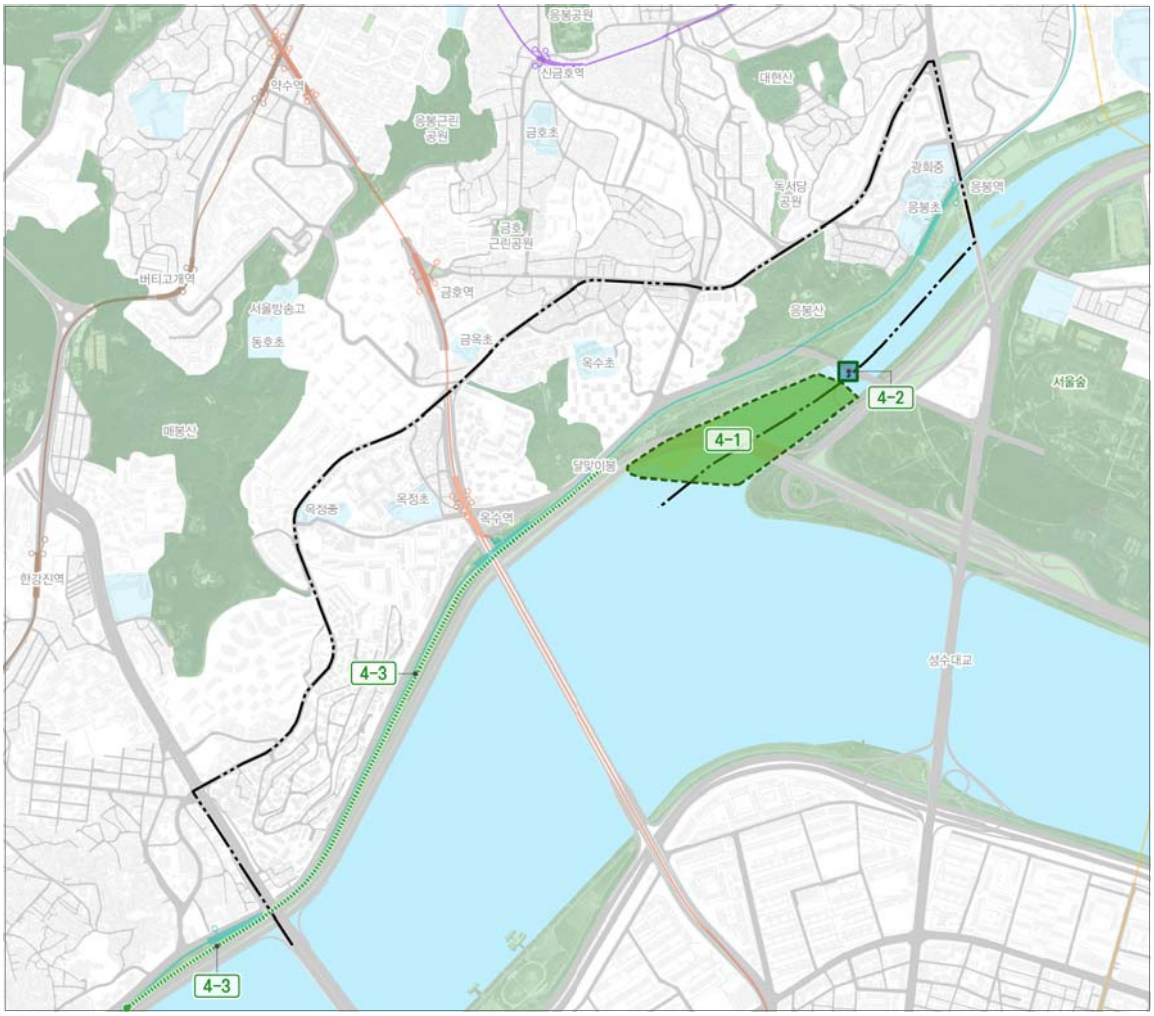
▲ 옥수지구 도시경관부문 가이드라인

자연성부문

4-1. 중랑천 합수부 생태거점 조성

4-2. 용비교 남측 낙차공 구조 개선

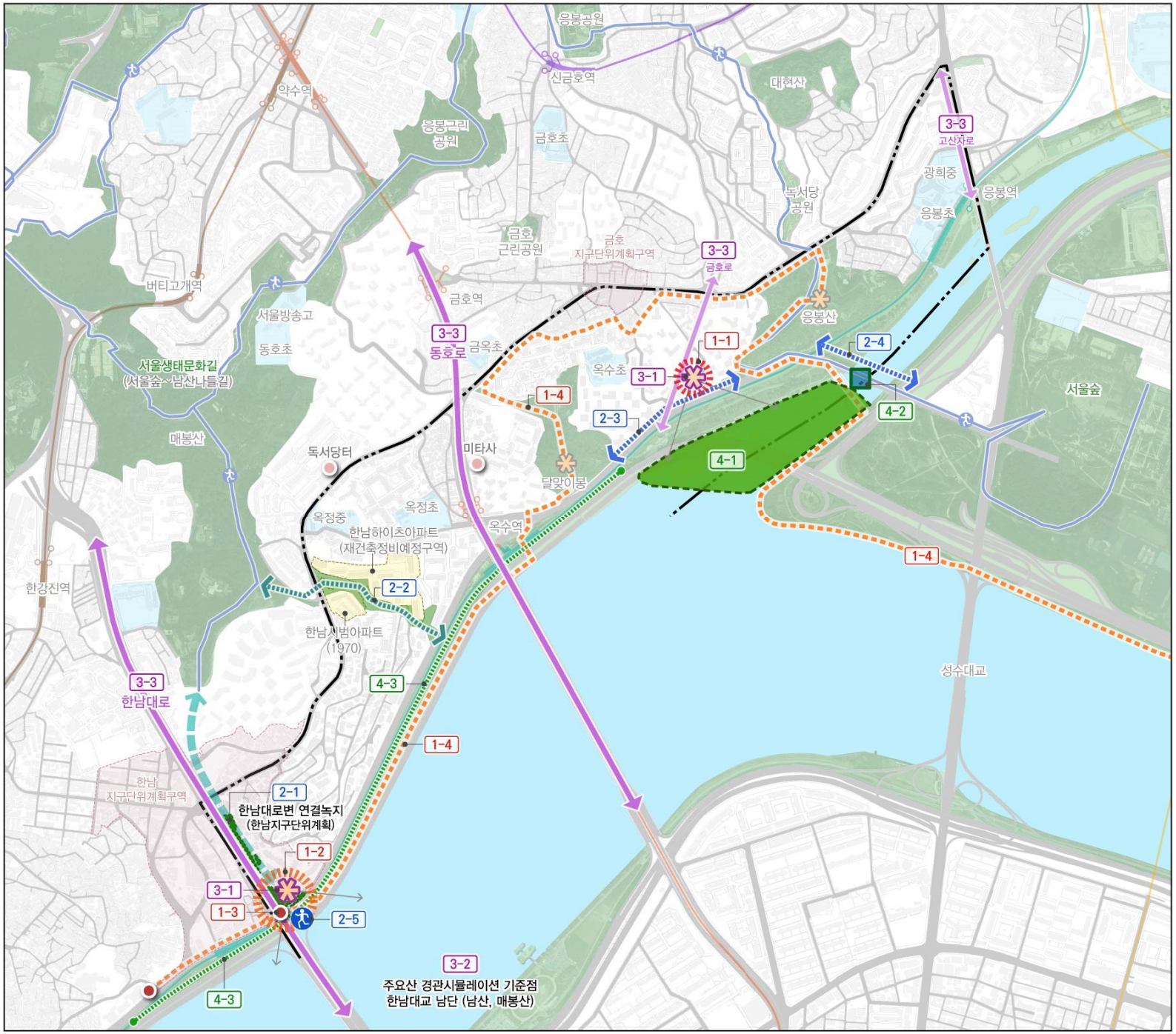
4-3. 강변도로변 완충숲 조성



▲ 옥수지구 자연성부문 가이드라인

4.3. 가이드라인 실행방안

부문	연번	계획내용	실행주체	기간	추진사항
토지이용	1-1	금호유수지의 복합활용	공공	중기	• 유수지활용 관련부서 공동으로 활용방안 마련 • 구체적 사업추진 방안 마련을 위한 후속 계획 필요
	1-2	한남대로변 녹지공간의 시민휴식 공간 전환	공공	중기	
	1-3	한남대로변 녹지공간 내 천일정 복원 검토	공공	중기	• 장기적으로 군부대 한남검문소 이전 협의 추진 • 푸른도시국과 협의 시행
	1-4	한강 조망명소 탐방로 조성	공공	중기	• 한강사업본부, 푸른도시국 협의 시행
접근성	2-1	한남대로변 연결녹지 가로공원 조성	공공	단기	
	2-2	한남하이츠아파트 재건축시 매봉산~한강 녹지연계	민간	중기	• 아파트 재건축 정비계획 수립 시 반영
	2-3	달맞이봉~응봉산 연결 접근로 환경개선	공공	단기	• 성동구 유수지 복합활용계획과 연계 시행 • 성동구, 푸른도시국 등 협의 시행
	2-4	응봉산~중랑천·한강 합수부 간 보행 접근로 확충	공공	중기	• 한강사업본부, 푸른도시국 협의 시행
	2-5	한남대교 북단 녹지공간 활용, 한강공원 보행·자전거 접근로 조성	공공	단기	• 한강사업본부, 푸른도시국 협의 시행
도시경관	3-1	한강 및 도시경관 조망을 위한 전망공간 확충	공공	중기	• 성동구 유수지 복합활용계획과 연계 시행
	3-2	주요산 경관시뮬레이션 기준점 설정·운영	공공	단기	• 서울시 경관계획에 반영, 지구 내 개발사업 및 건축물에 대한 경관 심의 시 반영
	3-3	광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용	공공	단기	
자연성	4-1	중랑천 합수부 생태거점 조성	공공	자연성부문에 관한 사항은 자연성회복기본계획에 따라 실행	
	4-2	용비교 남측 낙차공 구조 개선	공공		
	4-3	강변도로변 완충숲 조성	공공		



한강변 관리기본계획 가이드라인

옥수지구

부문별계획

- 1-1 금호유수지의 복합활용
- 1-2 한남대로변 녹지공간의 시민휴식공간 전환
- 1-3 한남대로변 녹지공간내 천일정 복원 검토
- 1-4 한강 조망명소 탐방로 조성
- 2-1 한남대로변 연결녹지 가로공원 조성
- 2-2 한남하이츠아파트 재건축시 매봉산~한강 녹지연계
- 2-3 달맞이봉~응봉산 연결 접근로 환경개선
- 2-4 응봉산~중랑천 · 한강합수부 간 보행접근로 확충
- 2-5 한남대교 북단 녹지공간 활용, 한강공원 보행 · 자전거 접근로 조성
- 3-1 한강 및 도시경관 조망을 위한 전망공간 확충
- 3-2 주요산 경관시뮬레이션 기준점 설정 · 운영
- 3-3 광역 · 지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용
- 4-1 중랑천 합수부 생태거점 조성
- 4-2 용비교 남측 낙차공 구조 개선
- 4-3 강변도로변 완충숲 조성

범 례

[주요현황]

- 지구단위계획구역
- 아파트단지
- 주요 역사 · 문화자원
- 조망명소(기존)
- 주요보행로
- 자전거도로
- 나들목(보행전용)
- 브릿지 및 육교
- 경사로
- 계단
- 엘리베이터

[계 획]

토지이용
- 지구계
- 전략용지 활용(국공유지)
- 녹지공간의 휴식공간 전환
- 주요 역사문화자원 복원
- 역사문화탐방로(네트워크) 연계

접근성
- 접근시설 신설 검토
- 보행로 확충 및 환경정비
- 녹지연계
- 연결녹지 가로공원 조성

도시경관
- 광역통경축
- 지구통경축
- 조망명소 조성

자연성
- 낙차공 구조개선
- 생태거점 · 한강숲 조성
- 강변도로 완충숲 조성

N

0 100 200 500(m)

Scale : 1/10,000

18
성수지구



1. 현황 및 관련계획

1.1. 지구 개요

위치 및 면적

- 행정구역 : 성동구 성수동1가, 성수동2가 일대
  서울숲과 자양지구 사이에 위치. 배후에 준공업지역과 인접한 주거지역
- 성수지구 면적 : 약 1.3㎢ (약 39만평)



▲ 성수지구 위치

대상지 지명유래

- 성동이란 명칭은 도성의 동쪽이란 뜻으로 수도 서울을 에워싼 성곽을 말함
- 성수라는 지명은 이곳에 있던 조선 시대 임금이 말을 기르는 것과 군대의 훈련을 지켜보던 정자인 성덕정(聖德亭)과 이곳에 위치한 뚝섬 수원지(水源池)에서 한 글자씩 가져와서 생긴 이름

지구 특성

지구 주변으로 특화된 신산업단지 입지

- 성수동 준공업지역은 1960년대 토지구획정리사업으로 형성되었으며, 현재 동북권의 유일한 산업기능 담당
- 뚝섬상업지역, 성수수제화거리 등의 도시 활력이 한강변과 만나 복합적 시너지를 창출하는 잠재력을 가지고 있음
- 공장건축물이 다수 분포하며, 대부분 저층밀집주거지역으로 되어있음

도심지역 접근 유리

- 강변북로, 동부간선도로와 인접하여 광역교통체계 우수
- 용산, 종로, 광화문 등 시내와 인접하며, 성수대교와 영동대교를 통해 지구 내부로 접근이 가능하여 강남 도심에서의 차량 접근성이 유리

친환경 녹색 주거지 조성 가능

- 지구 남측으로는 한강, 서측으로는 중랑천과 접하고 있어 수변 접근성이 양호함
- 중랑천 합수부, 서울숲 등 생태거점 입지하여 자연환경 우수



▲ 성수수제화거리



▲ 서울숲

지구주변 주요공간 및 시설

성수수제화거리

- 타 지역에 비해 비교적 임대료가 저렴하여 의류, 신발 등의 봉제공장 중심의 산업인프라가 발달된 지역으로 노후된 공장지대에서 수제화거리로 성장

서울숲

- 서울시 '뚝섬 숲 조성 기본계획(2006)'에 따라 기존의 뚝섬체육공원 일대에 전체 면적 약 1,157,000㎡의 대규모 도시 숲을 조성
- 공원이 부족한 서울 동북부 지역의 시민들에게 도심 속 자연의 휴식 공간 제공을 목적으로 2005년 6월에 개장하였으며, 5개의 테마공간(문화예술공원, 자연생태숲, 자연체험 학습원, 습지생태원, 한강수변공원)으로 이루어짐



▲ 성덕정 느티나무



▲ 뚝도정수장



▲ 뚝섬나루 터

성덕정터

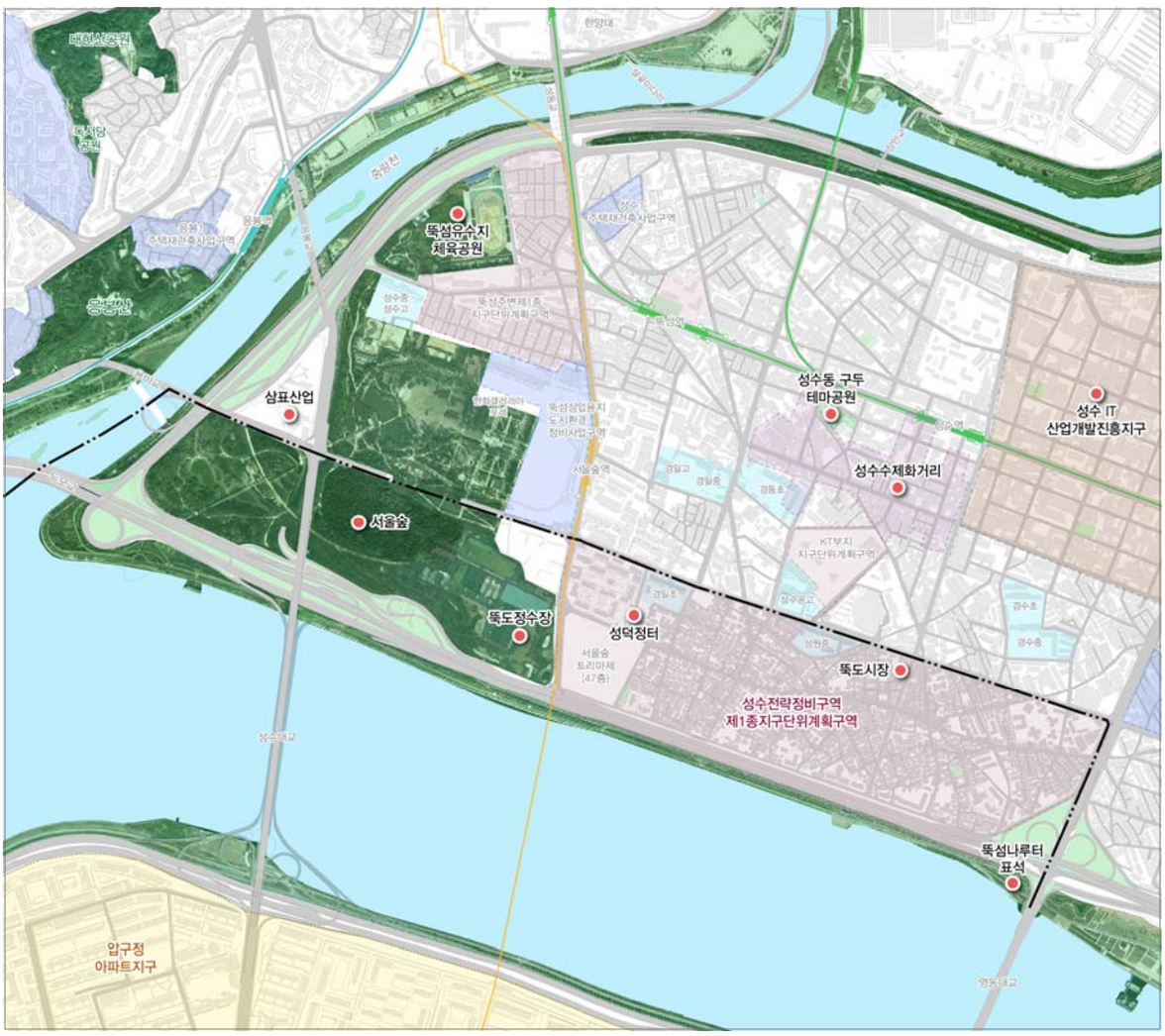
- 성덕정은 성동구 성수동 1가 110번지 지금의 천주교 성당 자리에 위치
- 성덕정은 조선시대에 임금이 가끔 나와서 말을 기르고 군대의 연무를 사열하기도 했던 곳
- 현재는 자유당 시절 이기붕씨가 면사무소터를 천주교회에 매도함으로써 그 흔적을 찾을 수 없게 되었고, 현재 수령이 300년이 넘는 느티나무 두 그루가 있음

뚝도정수장

- 서울 성동구 성수동1가 642번지에 위치했으며, 송수실은 벽돌을 쌓아 지은 근대식 건물
- 뚝도 수원지 제1정수장은 서울에 최초로 지어진 수원지 시설
- 미국인 Collbran과 H.R Bostwick가 대한제국정부로부터 상수도 시설에 대한 특허를 받아 지은 정수장으로 광무 10년(1906) 공사를 시작하여 융희 2년(1908)에 완공

뚝섬나루터

- 현재 표석이 영동대교 교각 밑에 위치
- 조선시대 때 강남과 송파를 이어주던 나루터로 현재 광진구 자양동 강변에 있는 한강시민공원(과거 뚝섬유원지 혹은 뚝도유원지)에 있었던 나루터



▲ 성수지구 주요공간 및 시설

1.2. 지구 일반현황

용도지역·지구

- 성수지구는 성수전략정비구역 제1종지구단위계획(2011)을 통해 용도지역이 변경되었음 (서고 제2011-50호)
- 지구면적의 48.1%는 자연녹지지역으로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 현재 서울숲과 한강공원으로 이용
- 주거지역은 3종일반주거지역이 24.0%로 녹지지역 다음으로 높은 비율을 차지하며, 한강 연접부를 중심으로 2종 일반주거지역(7층이하)이 분포 (전체면적의 18.1%)
- 강변북로를 따라 한강변으로 역사문화미관지구가 지정되어 있으며, 동일로변으로는 중심지미관지구로 지정되어 있음

토지이용

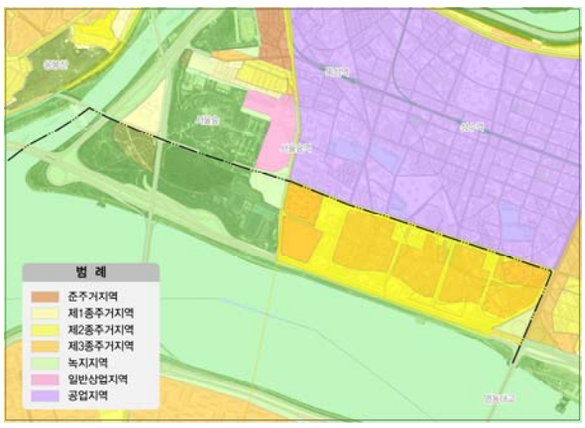
- 성수지구는 서측으로 서울숲, 동측으로 주거지역이 입지하고 있으며, 남측으로 한강과 북측으로 준공업지역 사이에 인접하여 있음
- 뚝섬로변과 성덕정길변으로 유통시설(이마트 등), 근린생활시설, 생활편의시설이 밀집되어 있고, 이면부는 대부분 저층의 노후된 단독, 다세대·다가구 주택이 밀집되어 있음
- 대부분 90년대 이전 형성된 저층주거지역으로 한강변에는 1990년대 이후에 개발된 1~2개동의 소규모 아파트 단지가 점적으로 분포

토지소유

- 성수지구 내 국·공유지는 도로, 주차장, 공공시설 및 소규모 공원 등 기반시설이 전체면적의 약 32%를 차지
- 지구 서측으로 대규모 시유지(서울숲)가 분포하고, 주거지는 대부분 사유지로 전체의 약 38%를 차지

건축물 노후도

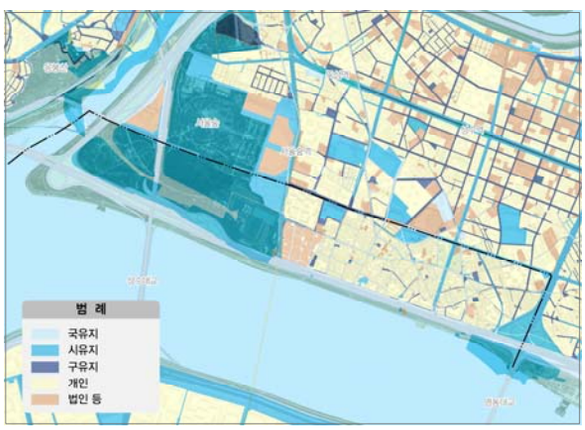
- 전체 건축물의 약 85%가 20년 이상 노후건축물이며, 뚝도시장 내에는 30년 이상의 노후건축물이 밀집
- 지구 내 일부 아파트 단지(강변동양아파트, 강변현대아파트 등)는 10년 미만의 건축물 (약 3.4%)



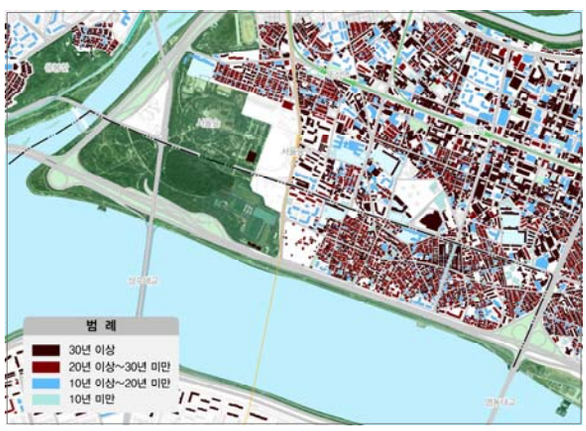
▲ 용도지역지구 현황



▲ 도시계획 현황



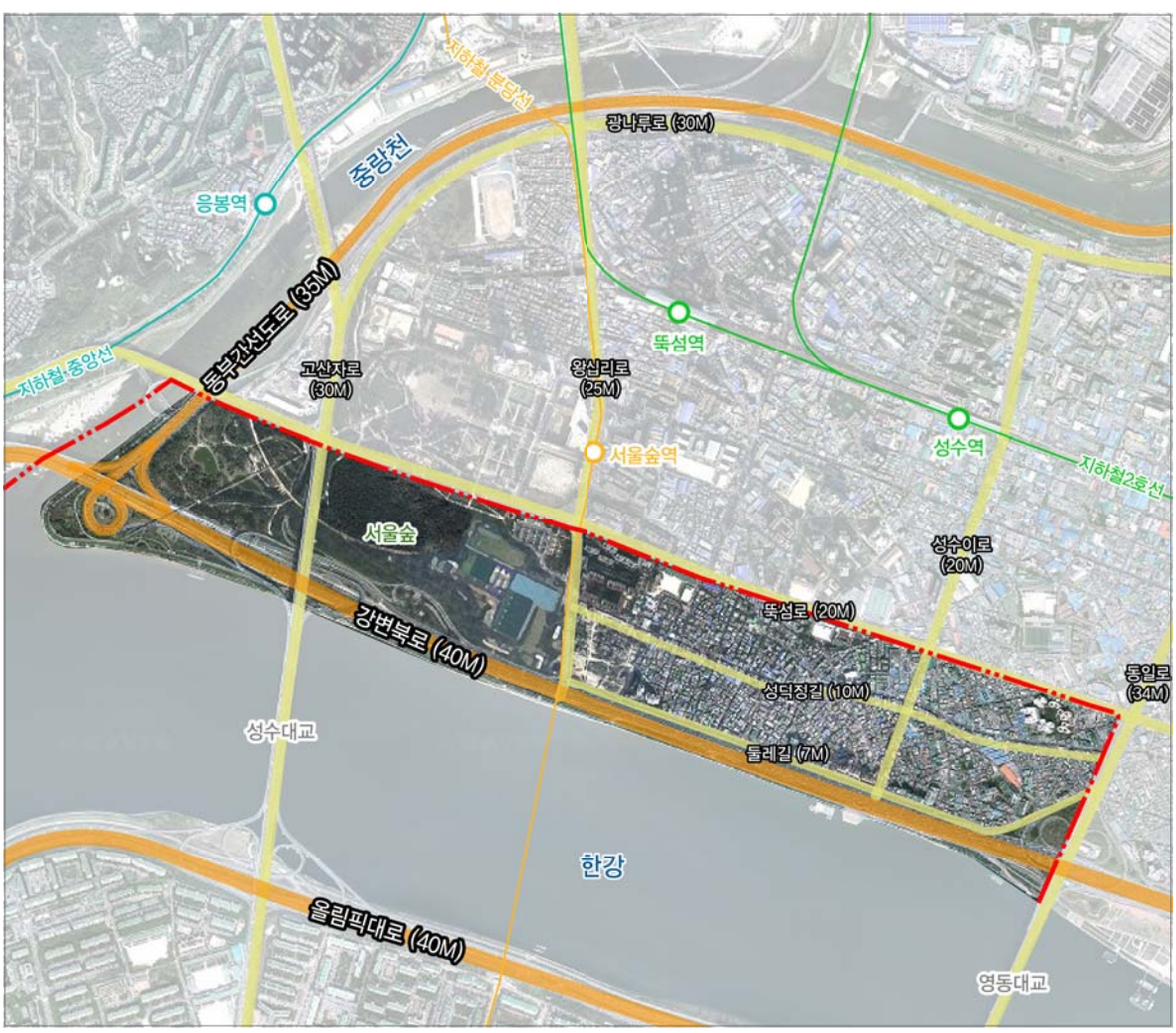
▲ 토지소유 현황



▲ 건축물 노후도 현황

교통

- 성수지구 주변 도로망 현황을 살펴보면 한강변과 중랑천을 경계로 지역을 연결하는 간선도로(강변북로, 동부간선도로)가 지남
- 지구 내부로는 고산자로, 왕십리로, 성수이로, 동일로가 남북방향으로 지나고, 뚝섬로가 동서방향을 지나고 있어 차량의 접근체계는 비교적 양호한 편
- 특히, 성수대교와 영동대교를 통해 서울의 3대 도심중 하나인 강남지역을 연결하며, 동부간선도로를 통해 강북지역과 경기북부인 의정부지역을 연결
- 지하철노선은 신분당선(서울숲역), 2호선(뚝섬역, 성수역)이 인접하고 있으며, 버스노선은 뚝섬로와 성덕정길을 중심으로 지선버스가 경유



▲ 성수지구 교통현황

1.3. 관련계획·사업

2030 서울시 도시기본계획(2014)



▲ 2030서울플랜

• 성수지구는 서울 동북권 한강변에 접한 지역중심으로 상업·업무기능의 활성화를 통해 자족성을 강화하고 주민 삶의 질 향상을 도모

건대입구의 대학잠재력과 성수준공업지역을 연계하여 창조적 지식기반산업 집적지로 전환

서울시 기본경관계획(2009)

동북권 경관구상(성수지구)

• 양호한 산, 수변의 자연경관을 보존하고, 권역 중심가로의 경관개선을 통해 동북권 상징축 형성



▲ 동북권 경관관리방안

서울시 수변경관계획(2010)



▲ 높이유도구역

높이 유도구역

• 중소규모의 산발적인 개발방식에서 탈피하여 통합적 개발을 유도, 합리적인 높이관리와 매력 있는 수변경관형성 가능구역

• 계획구역 내 다양한 층수가 도입되도록 유연한 높이계획을 수립하고 디자인된 복합용도 도입으로 활력 있는 수변경관 도모

경관변화 예상지구 중 경관특성지역 및 주요거점개발지역

• 수변의 굴곡부, 합류부(성수지구 해당) 및 구릉지는 수상 또는 한강공원과 올림픽대로 등에서 이동시 가장 눈에 띄는 지역

• 개발여건과 수요에 따라 신속한 대응을 필요로 하는 전략정비구역(성수지구 해당), 유도정비구역으로 한강변 주요거점으로 설정



▲ 성수전략정비구역 구상도

성수전략정비구역 지구단위계획(변경)(2011)

계획개요

• 지역적 범위 : 성동구 성수1가1동 72-10번지 일대(659,190㎡)

계획방향

• 서울숲과 뚝섬유원지를 연결하는 그린네트워크 구축

• 한강변으로 공연, 전시 등 문화가 복합된 수변공간 창출

• 다양한 형태의 디자인이 특화된 건축경관



▲ 토지이용계획도

사업추진현황

• 공공의 융자지원이 중단되면서 운영자금 부족에 따른 사업지연

• 현재 성수전략정비 1구역은 조합설립동의서 징구중이며, 2, 3, 4구역은 정비구역지정 완료 후 조합설립 준비중

▼ 사업추진 현황

구분	현세대수 (인구)	구역면적(㎡) (건립세대수)	사업진행상황		
			추진위승인	구역지정	조합인가
1구역	1,453 (3,123)	194,368 (2,909)	2009.10.27	2011.02.17	조합설립동의서 징구중
2구역	1,165 (2,339)	131,980 (1,907)	2009.10.27	2011.02.17	조합설립 준비중
3구역	999 (2,005)	114,193 (1,852)	2009.10.27	2011.02.17	조합설립 준비중
4구역	795 (1,580)	89,828 (1,579)	2009.10.22	2011.02.17	조합설립 준비중

출처 : 성동구 주택과

용적률계획

▼ 구역별 용적률

구분		위치 (획지번호)	용적률			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
택지	택지1 (주택용지)	A1~A3	170% 이하 (190% 이하)	190% 이하 (210% 이하)	279% 이하 (310% 이하)	특별계획구역 1지구, 평균용적률 적용
		A4	172% 이하 (192% 이하)	191% 이하 (211% 이하)	287% 이하 (318% 이하)	특별계획구역 2지구
		A5	179% 이하 (199% 이하)	195% 이하 (215% 이하)	287% 이하 (318% 이하)	특별계획구역 3지구
		A6~A9	181% 이하 (201% 이하)	199% 이하 (219% 이하)	286% 이하 (316% 이하)	특별계획구역 4지구, 평균용적률 적용
	택지2 (근생용지)	B1~B2	172% 이하	191% 이하	287% 이하	특별계획구역 2지구
		B3	179% 이하	195% 이하	287% 이하	특별계획구역 3지구
		B4~B5	181% 이하	199% 이하	286% 이하	특별계획구역 4지구
	택지3 (종교용지)	C1~C7	200% 이하			특별계획구역 1지구(C1~C3), 2지구(C4~C5), 3지구(C6), 4지구(C7)
공공용지	학교	D1~D2	200% 이하			특별계획구역 1지구(D1), 2지구(D2)
	공공청사	E1~E2	200% 이하			특별계획구역 1지구(E1), 2지구(E2)
		E3	250% 이하			특별계획구역 4지구
	노유자 시설	F1~F2	200% 이하			특별계획구역 1지구(F1), 2지구(F2)
	문화공원	G1	80% 이하			특별계획구역 1~4지구



▲ 건축물의 용적률에 관한 결정도

높이계획

- 주택용지는 최고 50층 이하, 평균 30층 이하로 계획
- 근생용지는 기성시가지와의 관계 및 통경축 확보를 위해 최고 7층이하로 계획
- 가로구역별 높이계획을 수립하여 건축법 제60조에 따라 도로사선제한을 배제하도록 계획

▼ 획지별 높이계획

구분		위치(획지번호)	높이 (최고/평균층수)	비고
택지	택지1 (주택용지)	A1~A2	30m (최고 7층 이하)	특별계획구역 1지구
		A3~A5, A8~A9	150m (최고 50층 이하/평균 30층 이하)	특별계획구역 1지구(A3), 2지구(A4), 3지구(A5), 4지구(A8~A9)
		A6~A7	50m (최고 12층 이하)	특별계획구역 4지구(A6~A7)
	택지2 (근생용지)	B1~B5	30m (최고 7층 이하)	특별계획구역 2지구(B1~B2), 3지구(B3), 4지구(B4~B5)
	택지3 (종교용지)	C1~C7	30m (최고 7층 이하)	특별계획구역 1지구(C1~C3), 2지구(C4~C5), 3지구(C6), 4지구(C7)
공공용지	학교	D1~D2	30m (최고 7층 이하)	특별계획구역 1지구(D1), 2지구(D2)
	공공청사	E1~E3	30m (최고 7층 이하)	특별계획구역 1지구(E1), 2지구(E2), 4지구(E3)
	노유자 시설	F1~F2	30m (최고 7층 이하)	특별계획구역 1지구(F1), 2지구(F2)
	문화공원	G1	20m (최고 4층 이하)	특별계획구역 1~4지구



▲ 건축물의 높이에 관한 결정도

2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획

동북권역 관리방안

• 동북권의 취약한 중심기능과 고용기반을 강화하고 서울의 지역 간 균형발전을 도모하기 위해 “자족기능 강화 및 고용창출을 통한 지역 활성화”를 발전방향으로 설정함

주거지특성

1. 자연경관 요소와 인접한 장소적 특성 주거지
   – 한강 및 중랑천 수변, 서울북부 산지의 구릉지
2. 고층주거지와 저층주거지가 혼재된 주거지
   – 동북1권역 : 저층 주거 / 동북2권역 : 고층 주거
3. 지나친 고밀주거 대규모단지
   – 노원구 상하계동 및 도봉구 도봉동
4. 대규모 공공시설 및 이전적지 입지
   – 터미널, 우편 집중국, 물재생센터 등



주요전략

• 자연지형 및 주거유형별 특성을 고려한 주거지 정비·관리

중랑천변 주거지, 최고고도지구, 다세대·다가구주택 밀집지역 등의 체계적·계획적 관리 도모

• 생활권 단위의 균형있는 문화복지시설 확충

지역주민의 삶의 질 향상을 위해 전시 및 공연시설, 체육시설, 보육·청소년시설 등이 지역생활권 단위로 균형있게 확충

• 공원·녹지의 지속적 확충

경춘선 폐선부지의 공원화, 동부간선도로 지하화에 따른 상부공간 공원화등을 통해 시민의 생활·휴식공간으로 활용





▲ 서울시 준공업지역 현황



▲ 뚝섬주변지역 제1종지구단위 계획구역 위치도



▲ 성동구 관리유형 구분도

준공업지역 종합발전계획(2009)

• 성동구 준공업지역 개발방향

준공업지역 종합발전계획을 준용하여 향후 지구단위계획과 정비계획 등을 통해 계획적 관리

인근 지역에 위치한 대학들과 연계하여 바이오산업을 신성장 동력산업으로 육성

동북권역의 경영·기술지원 거점시설로 종합지원센터를 설치하여 산업거점 역할 수행

지역의 종합적인 여건을 고려해 계획적 관리 유도(관리유형 설정)

뚝섬주변지역 제1종지구단위계획구역

• 역세권 주변개발/준공업지역 서측 일부 준주거로 용도변경 추진

• 특화기능과 주변지역간의 연계강화를 통한 지구중심 조성

• 뚝섬상업용지와 서울숲 조성사업에 따른 주변지역의 난개발을 방지하고 뚝섬상업용지와 조화되는 합리적인 기반시설 확보 등 균형 있는 개발 유도

성수IT 산업개발진흥지구

• 지역적 범위 : 서울시 성동구 성수동2가3동 277-28일원

• 계획의 배경

경제활성화와 일자리 창출 및 지역산업 기반 강화

서울시 제조업 기반의 보호와 산업경쟁력 강화

• 계획의 목적

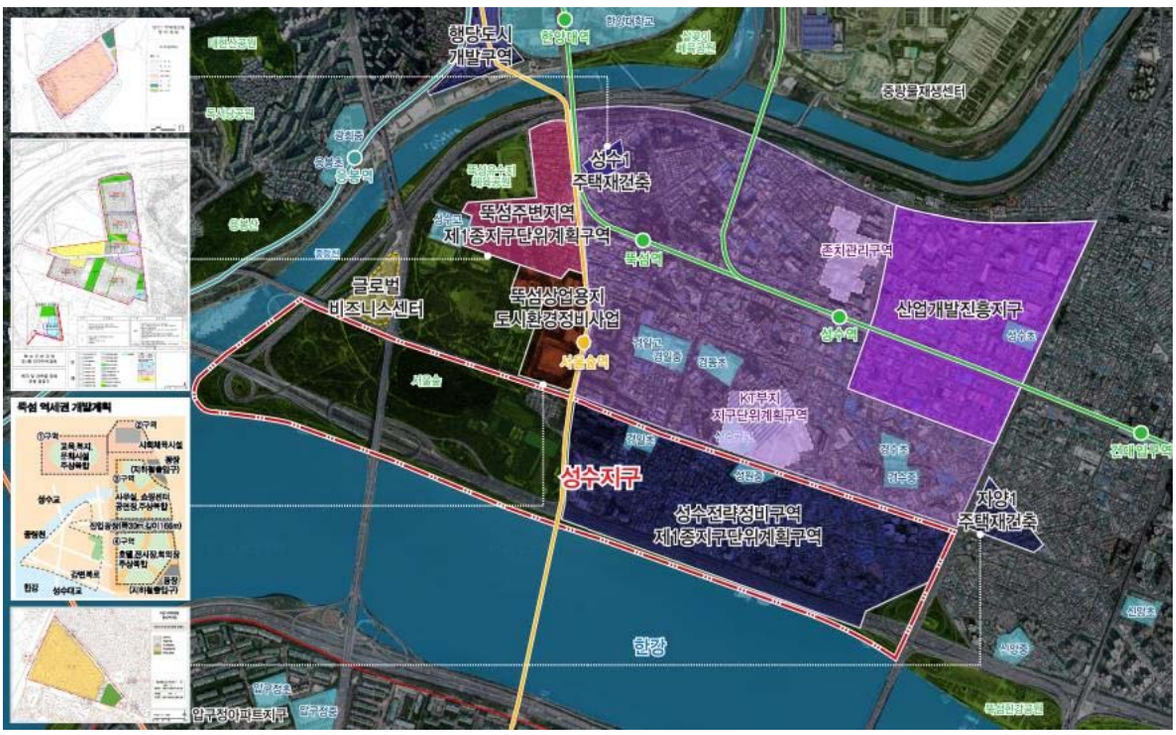
준공업지역 거점개발을 통한 도시경쟁력 강화 및 도시균형발전 기틀 마련

• 지구유형 : 관리형

물리적 환경이 양호하여 건축물의 신·증축을 유도할 필요가 없으며, 별도의 개발사업이 불필요한 지구

뚝섬상업용지 도시환경정비사업

• 서울숲 북측에 인접한 뚝섬 상업용지는 4개 구역으로 개발되며, 최고 51층 높이의 주상복합, 공연 및 전시장, 쇼핑센터 건립 예정



▲ 성수지구 주변 개발계획 현황

2. 지구 기본구상

토지이용 부문

배후산업·상업활동을 연계한 쇼핑 및 수변조망권역 조성

- 성수지구 주변으로 서울숲, 성수 수제화거리 등 문화관광명소가 입지하고, 한강 이남으로 압구정 로데오거리, 청담 패션거리 등 국제적 상권이 형성되어 있어 연계 활용 가능
- 대규모 생태공원인 서울숲과 뚝섬 한강공원 사이에 위치한 입지적 장점을 활용하여 한강변을 따라 동서축 녹지네트워크 조성

지역자산과 연계한 역사·문화탐방코스 확충

- 한강사업본부에서 운영 중인 10개의 역사탐방코스 중 성수지구 내 있는 뚝섬나루길과 주변지역과 연계
- 지구 서측의 옥수·한남지구, 남측의 압구정지구의 자산과 연계한 역사·문화탐방코스 개발 및 확충



▲ 압구정~성수권의 권역육성 계획

접근성 부문

압구정~서울숲 연계성 강화

- 한강 양안의 보행접근성 강화를 위해 보행연계 검토
- 4대지천~한강 양안 자전거 연결성 강화로 한강중심 광역적 자전거 네트워크 구축

한강변 접근로 개선

- 한강길, 지천길과 자락길, 계절길과의 연계구간 내 가로녹화를 통해 한강 접근로의 쾌적성, 안전성 증대 도모
- 한강으로 접근하는 수직방향의 주요가로에 대한 자전거도로 개선 및 조성을 통해 자전거이용 활성화 유도
- 보도 내 보행로와 자전거도로 분리를 통한 보행안전성 확보

도시경관 부문

한강으로의 조망기회 확대 및 특색 있는 도시경관 창출

- 성수전략정비구역 지구단위계획에 따른 경관변화 예상지역으로 향후 경관심의제를 활용하여 특색 있는 도시경관 창출 유도
- 수변 조망공간 정비 및 서울숲일대 경관 개선
- 도시내부~한강까지 주요 접근로의 열린 경관 형성, 개방감 확대

자연성 부문 (한강 자연성회복 기본계획)

- 중랑천 낙차공 구조개선을 통해 수생생물의 이동통로를 확보
- 자연하안 기반을 형성하여 자연의 복원력에 의한 하안 안정화를 추진
- 한강공원 내 수변 인접동선 정리 및 둔치 완충숲(생태숲, 이용숲, 완충숲) 조성
- 한강변 녹지축 확보를 위해 한강 수변, 인접지역 도시개발 및 정비시 녹지 연결

3. 주요이슈 및 관리방향

3.1. 지구 현안이슈

성수 전략정비구역 정비사업 난항

- 성수 전략정비구역은 2009년 7월 서울시의 공공관리제도 시범사업지구로 지정된 이래 3개월 만에 추진위원회 승인
- 공공의 예산 소진에 따라 정비사업 융자지원이 중단되면서 운영 자금의 부족으로 사업지연 지속
- 2011년 용도지역 상향(제2종→제3종)되면서 기부채납률 30%수준 (25%+α)에 용적률을 300%이상 적용
- 2013년 실태조사 대상구역으로 포함되면서 사업이 지연되고 조사이후 추가 분담금에 따른 주민들의 반발이 지속적으로 발생
- 현재 강변북로 지하화 비용(약 1,538억원) 주민부담에 대해 경감을 요구하면서 경감방안을 검토 중에 있음

(1) 토지이용

기존계획

- 3개 소생활권역 설정, 중심부에 소생활권 중심 조성
- 한강변 문화공원 조성 및 문화시설 집적화로 시민공간 조성
- 한강(문화공원)~뚝섬길까지 연결되는 녹지체계 구축
- 뚝섬길 상업가로 및 문화공원변 보행가로 활성화 (저층부 가로활성화 용도권장)

개선사항

기존 기부채납 축소 및 필요시설 집적

- 대규모 공원 조성 면적을 축소하여 기부채납 비율을 낮추고, 지역내 주민이 필요한 시설을 중심으로 조성 필요
- 한강변 아파트 저층부에 비주거용도(부대복리시설 등) 도입을 통한 활성화 유도

한강접근로 가로활성화 용도 유도

- 기존 1지구의 서측가로(성덕정3길)와 2지구의 동측가로(성수이로)는 역세권~한강으로 접근하는 가로로 도심활력을 한강으로 연계하기 위해 가로활성화 용도 도입 권장



▲ 성수지구 토지이용구상(안)

(2) 접근성

기존계획

강변북로 지하화 및 한강접근체계 강화

- 강변북로 일부구간 지하화(460m)로 한강접근성 강화
- 주요 역세권(뚝섬역, 성수역)에서 한강으로 접근하는 가로 골격체계를 유지하고 도로확폭을 통해 차량접근성 향상

보행 및 자전거동선 계획

- 지하철역, 학교, 공원을 연결하는 보행자전거 네트워크 구축
- 문화공원 접근로는 보행자 중심으로 계획
  가로변 1층 전면부 용도는 가로활성화 용도 권장
- 단지 내 공공보행통로 조성(개선사항: 기존 동서축 성덕정길의 흔적 보전)
  성덕정길을 중심으로 보행로, 오픈스페이스, 부대복리시설 조성 및 흔적복원 등

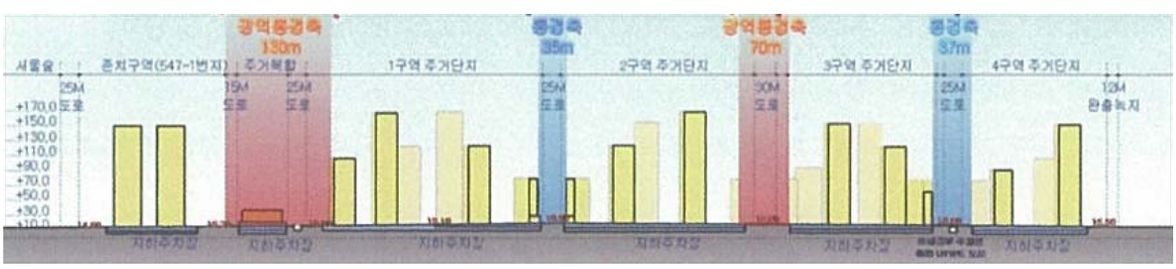


▲ 성수지구 접근체계구상(안)

(3) 도시경관

기존계획

- 한강으로 열린 경관 및 개방감 확보를 위한 광역통경축 설정
- 광역통경축을 기준으로 시각적 개방감 확보를 위한 주동계획
- 한강변으로 초고층 주동배치
- 통경축의 시각적 경관을 고려한 주동 높이 계획



▲ 성수지구 통경축구상(안)

개선사항

기존 통경축 변경 필요

- 한강, 가로변을 중심으로 통경축 확보를 통해 열린 경관형성
  강남도심에서 성수대교와 영동대교를 통해 강북지역을 잇는 지역으로 관문경관 형성을 위해 광역통경축 설정
  지구내부는 휴먼스케일의 공간감 형성을 위한 지구통경축 설정

한강변 높이관리 필요

- 한강변 초고층 주동배치계획에서 일부 조정하여 한강변 중저층으로 유도하며, 중저층 이면부로 고층 배치
- 배후 자연자원에 대한 경관제약이 없는 지역으로 지역중심의 위상강화를 위한 주동배치를 통해 도시경관형성 유도

(4) 자연성

- 자연하안 기반을 형성하여 자연의 복원력에 의한 하안 안정화 추진 필요
- 성수지구 중랑천 합류부는 퇴적지역으로 퇴적지 형성에 영향을 주는 하천 흐름의 변화 유도 선행 필요
- 성수지구 동측은 세굴지역으로 세굴에 견딜 수 있으면서 환경성이 유지될 수 있도록 호안 개선 필요
- 중랑천 합류부 주변 저이용되고 있는 녹지공간 활용을 통해 지속적으로 감소하고 있는 야생조류의 서식처로 조성 필요
- 강변북로를 이용하는 교통에 따른 소음·공해 발생으로 인해 한강공원 이용자 쾌적성 결여

3.2. 관리방향

목표

도심과 서울숲, 한강공원이 연계된
"녹음이 풍부한 도심형 주거지 조성"

부문별 중점관리원칙

토지이용

- 동북권 지역중심으로 지구내·외부의 도시활력을 한강까지 확장(뚝섬상업지역, 성수수제화거리 등과 연계된 토지이용)

접근성

- 지역 내 주요명소 및 거점과의 접근로 개선을 통한 연결성 증진 (지역중심~한강으로의 보행녹지·자전거도로 등 접근성 증진)

도시경관

- 수변경관거점 조성, 가로경관 관리 등을 통한 우수한 경관 창출 유도

자연성

- 중랑천 합류부 주변 생태거점 조성 및 자연하안 복원을 통한 자연성 회복

	토지이용	접근성	도시경관	자연성
지구 특성	성수지역중심(수제화거리) 주변으로 개발사업이 다수	역세권과 한강변이 연계된 가로망 체계	배후 경관고려대상이 없어 다양한 도시경관 형성가능	중랑천 합수부이자 서울숲 입지
현안 이슈	성수전략정비구역 정비사업 추진 난항	강변북로, 둘레길 등 지역내부에서 한강으로 접근보행환경 열악	고층아파트 개발 예상으로 입체적 경관관리방안 필요	서울숲과 중랑천과 연계한 생태거점 조성가능
중점 관리원칙	성수지역중심의 활력을 한강까지 확장	주변지역 자산 및 한강 접근체계 개선	입체적이고 다양한 도시경관 유도	합수부지역 생태거점 조성

도심과 서울숲, 한강공원이 연계된
"녹음이 풍부한 도심형 주거지 조성"


뚝섬
상업용지
성수
지역중심
서울숲
지역자산 연계
탐방로 조성
지역중심의 도시활력
한강까지 연장
압구정~서울숲
연계성 강화
한강변
조망명소 활용
한강과 배후주거지
보행·녹지연계성 증진
성수대교
한강
국제적 상권
영동대교

▲ 성수지구 관리방향

4. 계획 및 가이드라인

4.1. 부문별 계획

(1) 토지이용

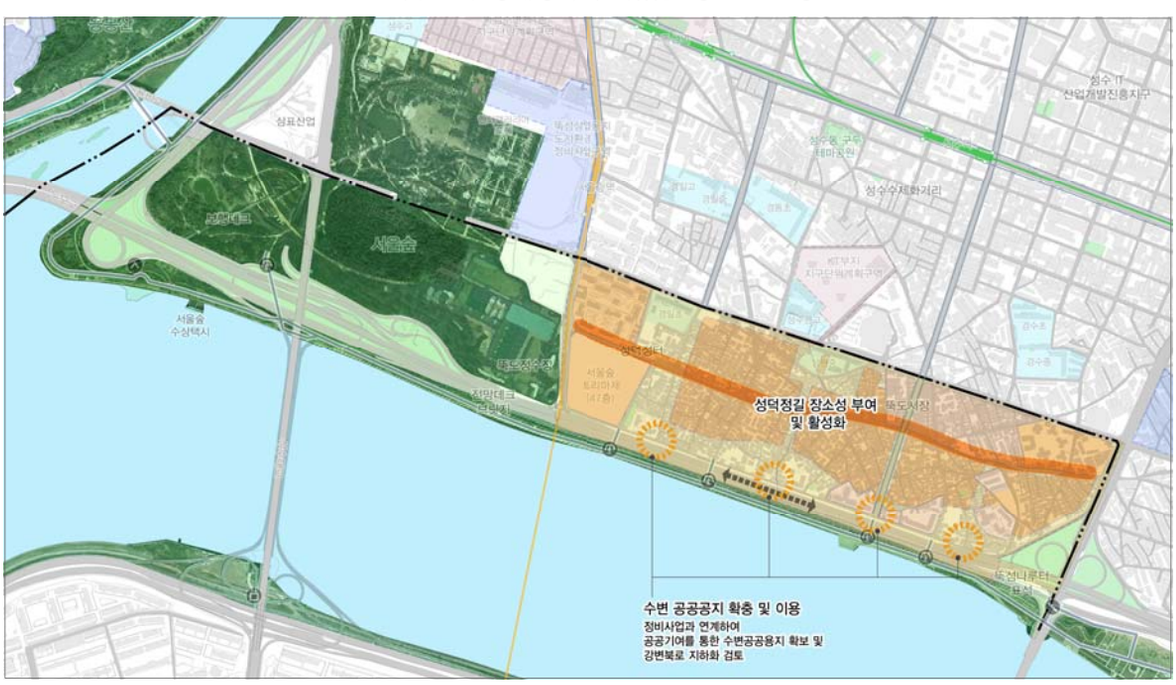
수변 공공용지 등의 확충 및 이용

정비사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보

- 기존 대규모 공원 조성을 지양하고 강변북로 지하화, 나들목 주변으로 수변 공공용지 확보
- 한강접근로와 나들목 주변으로 지역커뮤니티시설, 문화시설 등 조성을 통해 한강변으로 접근 유도(공공기여 축소 검토)

성덕정길 장소성 부여 및 활성화

- 기존 주민들이 이용하던 성덕정길의 흔적을 유지하여 단지 간, 서울숲 등 주변지역의 자원을 연계
- 공공보행통로 주변으로 주민 커뮤니티시설, 부대복리시설 등을 조성하여 지역주민의 정체성이 남아있는 장소로 조성



▲ 성수지구 토지이용부문 계획

(2) 접근성

수변 접근성 강화를 위한 환경개선

기존 한강 접근로 보행환경 개선

- 기존의 열악한 한강 접근로를 대상으로 건축선후퇴, 보도확장, 교통시설물 관리 등 보행환경개선

  보행로 정비 : 성덕정3길, 성수이로

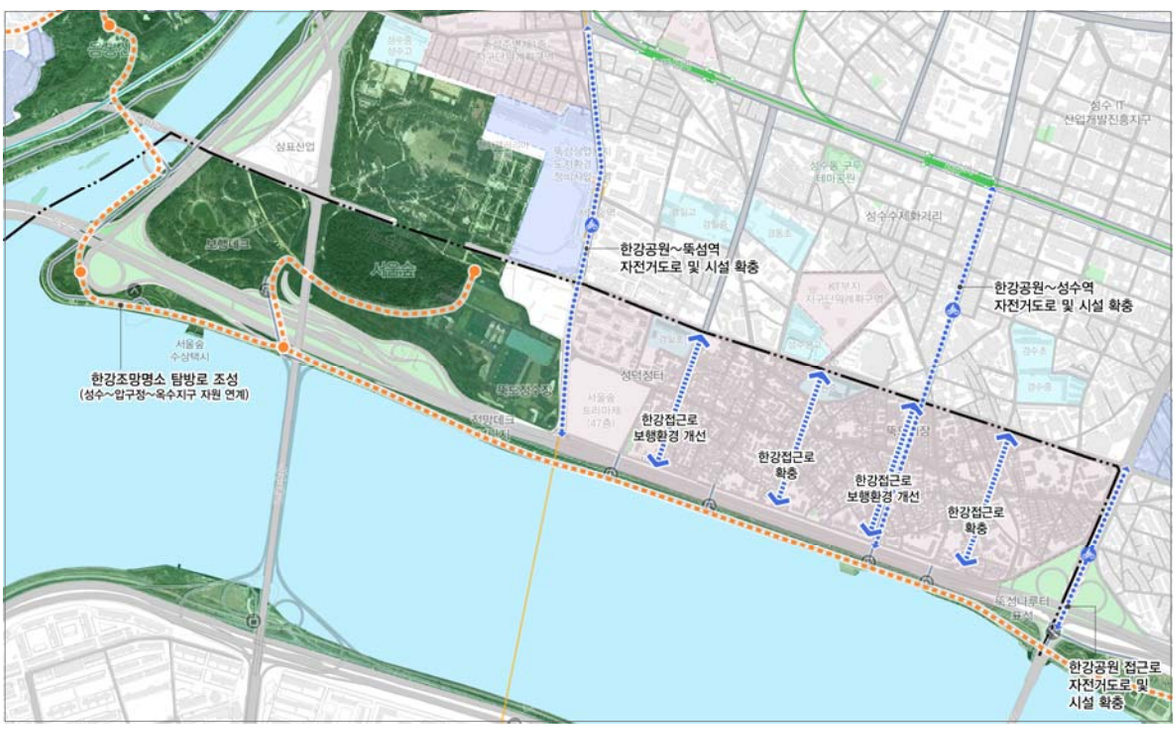
  정비사업에서 신규로 조성되는 한강 접근로 계획 유지

한강 조망명소 탐방로 조성

- 뚝섬나루길과 지구주변의 지역자산을 연결하는 탐방로 조성
- 중랑천 합류부 생태거점을 조성사업과 연계하여 장기적으로 압구정, 응봉정, 달맞이봉 등 조망명소와 연결

한강공원 접근 자전거도로 및 시설 확충

- 주요 역세권(성수역, 뚝섬역)~한강공원으로의 접근로를 중심으로 자전거도로 개선 및 자전거 이용시설 확충 도모



▲ 성수지구 접근성부문 계획

(3) 도시경관

한강 등 주요 경관자원으로의 조망명소 조성

- 한강변 수변 공공용지내 문화시설(계획)의 상부공간을 활용하여 시민이용 휴게·전망공간 확충
- 입석포의 상징적 재현, 서울숲 조망명소 조성을 통해 역사경관 및 장소성 복원
- 서울숲 전망데크브릿지 주변 정비를 통한 조망 명소화

광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 한강변으로의 열린 경관 창출 및 지구 내 주요가로의 통경축 확보를 통하여 도시 내부에서 한강으로의 시각적 연계성 확보를 위해 광역·지구통경축을 지정하고 경관형성기준을 마련

  '광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.1. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고

광역통경축의 지정 및 관리

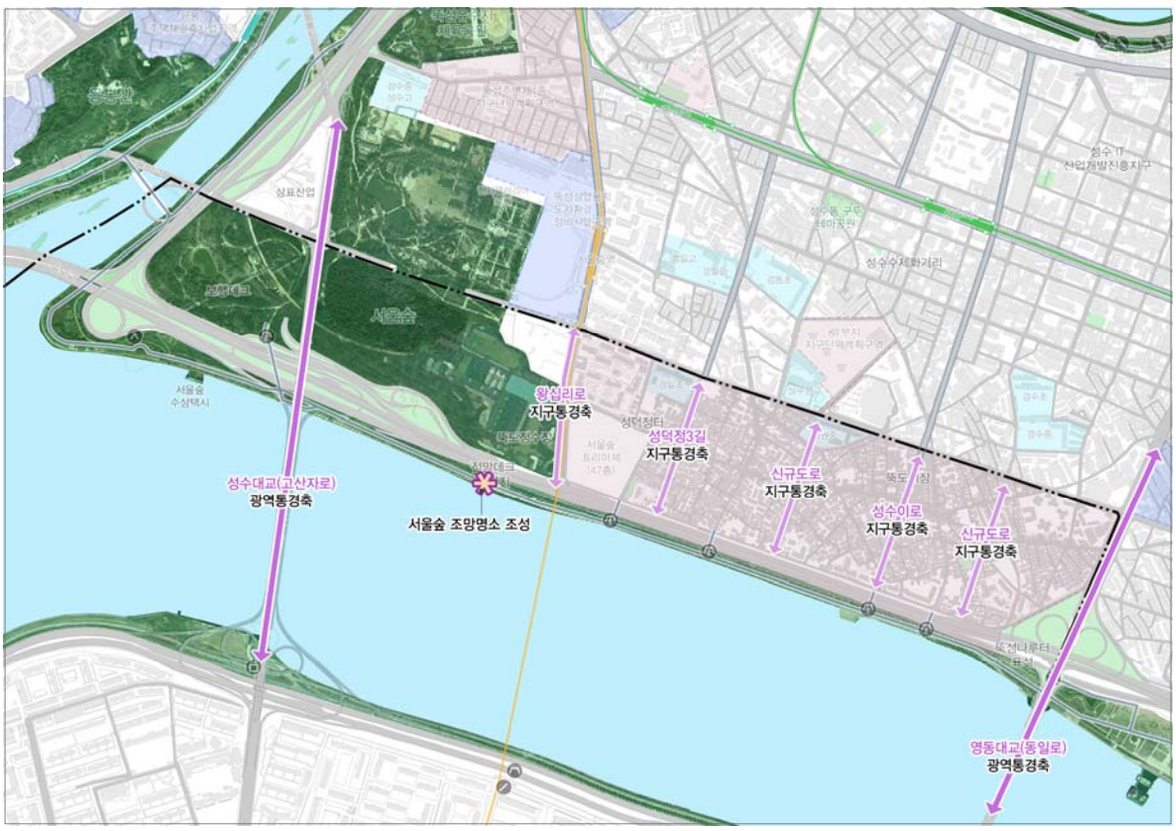
- 고산자로(성수대교), 동일로(영동대교)를 광역통경축으로 지정하며, 통경축변 경관형성기준을 마련하여 향후 도시관리 및 개발계획 수립

지구통경축의 지정 및 관리

- 왕십리로, 성덕정3길, 성수이로, 신설도로 2개구간을 지구통경축으로 지정하며, 가로변 경관형성기준을 마련하여 향후 도시관리 및 개발계획 수립

광역·지구통경축변 저층부 가로활성화용도 권장

- 저층부의 도입용도는 제1종 및 제2종 근린생활시설(리테일, 카페, 레스토랑, 서점, 음반매장, 식음시설, 일반판매점 등), 공연장(스튜디오, 복합체험관 등), 전시장(갤러리, 공공에게 개방가능한 기업홍보관 등), 정보안내소, 단지내 부대복리시설, 스트리트몰 등을 통경축변으로 유도하여 가로활성화 유도
- 가로에 활기를 창출할 수 있는 용도와 시설이 일정 면적 이상 입지할 수 있도록 유도
- 저층부 투시성 증진을 위해 쇼윈도 등을 권장하며, 이를 통해 가로환경과 건축물의 상호작용을 높이고, 이용자의 활동 및 가로활력 창출 유도



▲ 성수지구 도시경관부문 계획

(4) 자연성



▲ 중랑천합류부 퇴적지

중랑천 합류부 낙차공 구조개선

- 콘크리트 단일 구조를 자연형 다단계 구조로 개선하여 어도 조성을 통한 수생 생물 이동통로 확보
- 낙차공 구조개선에 따른 유속 조정을 통해 하상 퇴적구조 안정화 구상

자연형호안 복원(세굴구간)

- 세굴 우세지역으로 세굴에 견딜 수 있으면서, 환경성이 유지될 수 있는 자연형 호안 조성
- 호안 조성 시 자생력 강한 식물 식재 또는 여울 및 수제 조성을 통해 모래 유실 감소와 생물 서식기능 강화
- 빠른 유속에 적용 가능한 강성공법과 환경성이 유지될 수 있는 자연형 호안으로 대체

자연하안 복원(퇴적구간)

- 퇴적 우세지역으로 인공호안과 자연형 호안을 중심으로 자연하안 복원
- 하천 본래의 흐름을 회복하며 자연스러운 퇴적지 확보

생물서식처 복원

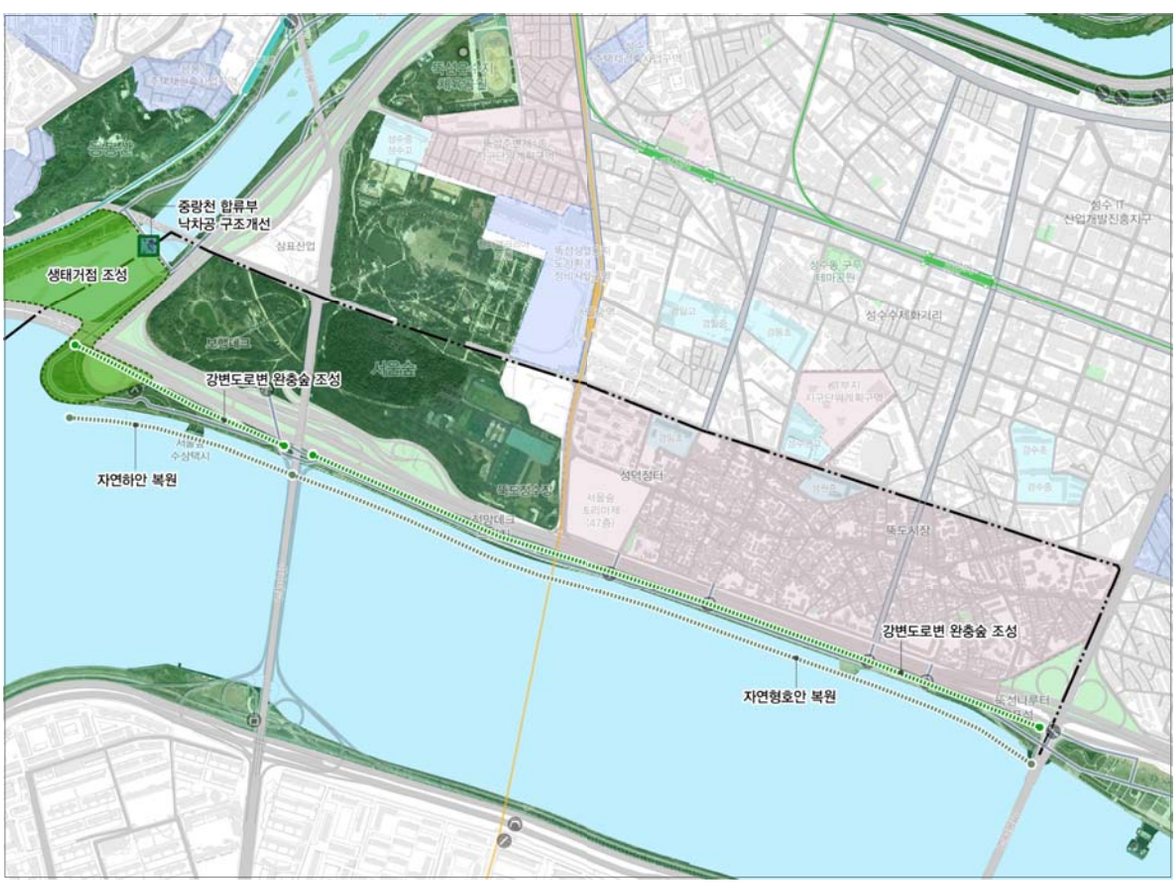
중랑천 합류부 생태거점 조성

- 야생조류의 서식처 다양화로 종다양성 증진
- 야생조류 관찰을 위한 수변지역 관찰대 조성, 수변 인접 자전거도로, 보행로 철거 또는 우회

한강숲 조성

강변도로변 완충숲 조성

- 합수부를 중심으로 자연적으로 형성된 모래 및 뻘 퇴적지 유지, 수변 완경사 지형 조성
- 수변 식생 개선을 위해 갈대 등 수변식물 식재와 기존 버드나무림 유지
- 완충기능 역할 수행을 위한 폭 30~50m의 강변도로변 완충숲 조성



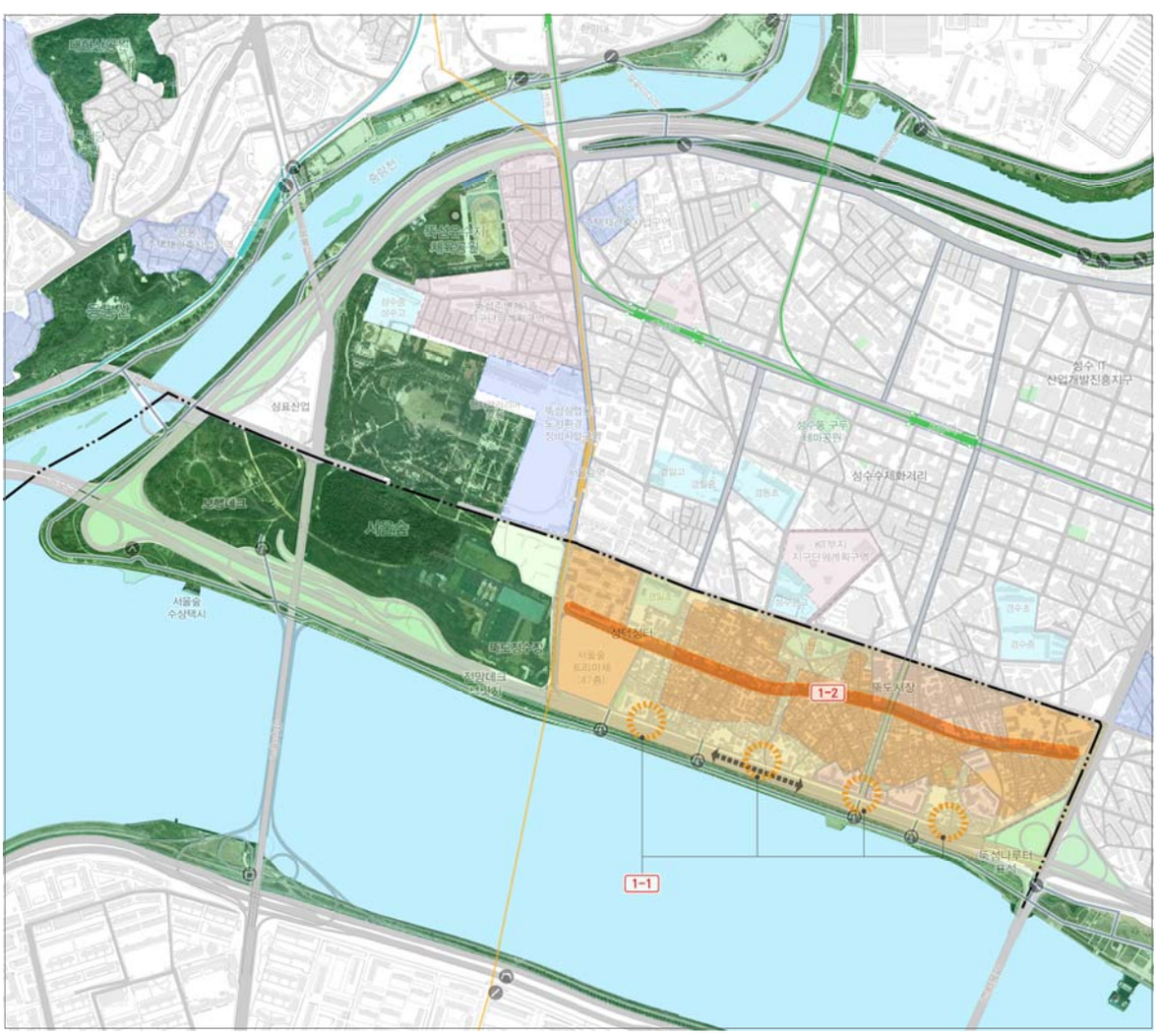
▲ 성수지구 자연성부문 계획

4.2. 계획 가이드라인

토지이용부문

1-1. 정비사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보(공공기여 축소 및 강변도로 지하화 검토)

1-2. 성덕정길 장소성 부여 및 활성화



▲ 성수지구 토지이용부문 가이드라인

접근성부문

2-1. 기존 한강 접근로 보행환경 개선

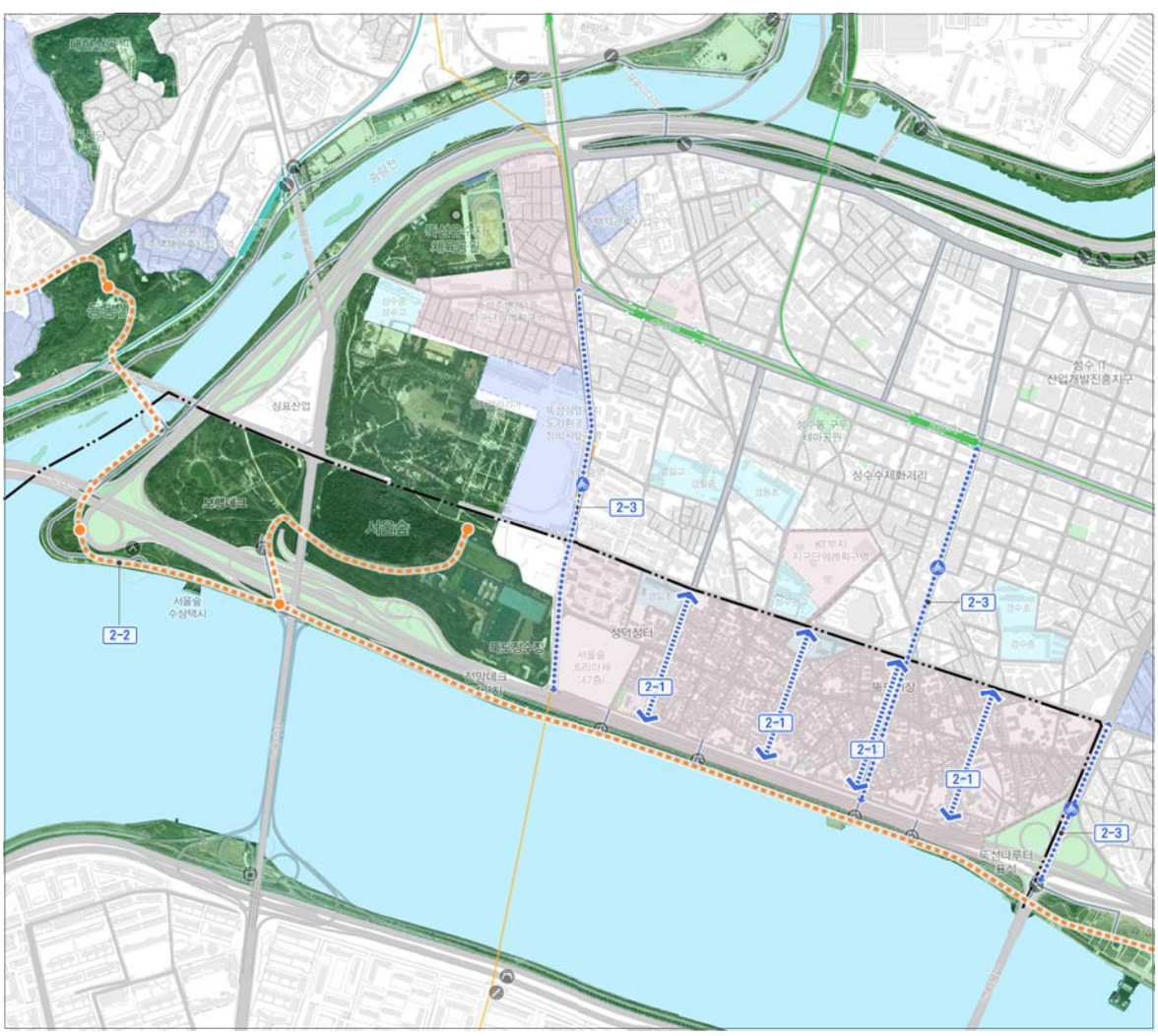
- 건축선후퇴, 보도확장, 교통시설물 관리 등 보행환경개선

2-2. 한강 조망명소 탐방로 조성

- 중랑천 합류부 생태거점 조성사업과 연계

2-3. 한강공원 접근 자전거도로 및 시설 확충

- 자전거도로 개선 및 자전거 이용시설 확충 검토



▲ 성수지구 접근성부문 가이드라인

도시경관 부문

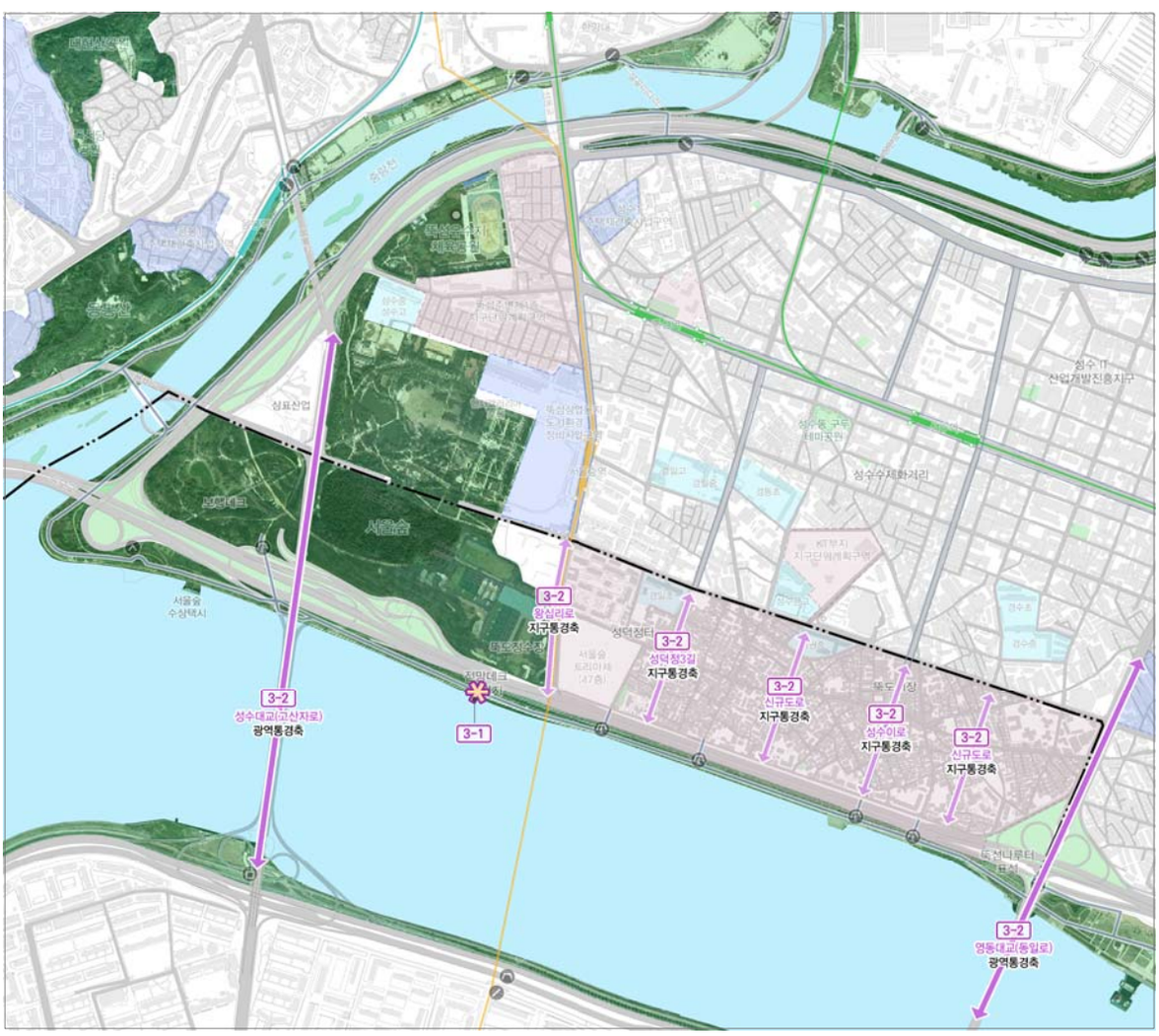
3-1. 한강 등 주요 경관자원으로의 조망명소 조성

- 시민이용 휴게·전망공간 확충
- 입석포 상징적 재현
- 서울숲 조망명소 조성

3-2. 광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 광역통경축 : 고산자로(성수대교), 동일로(영동대교)
- 지구통경축 : 왕십리로, 성덕정3길, 성수이로, 신설도로 2개구간

'광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.1. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고



▲ 성수지구 도시경관부문 가이드라인

자연성부문

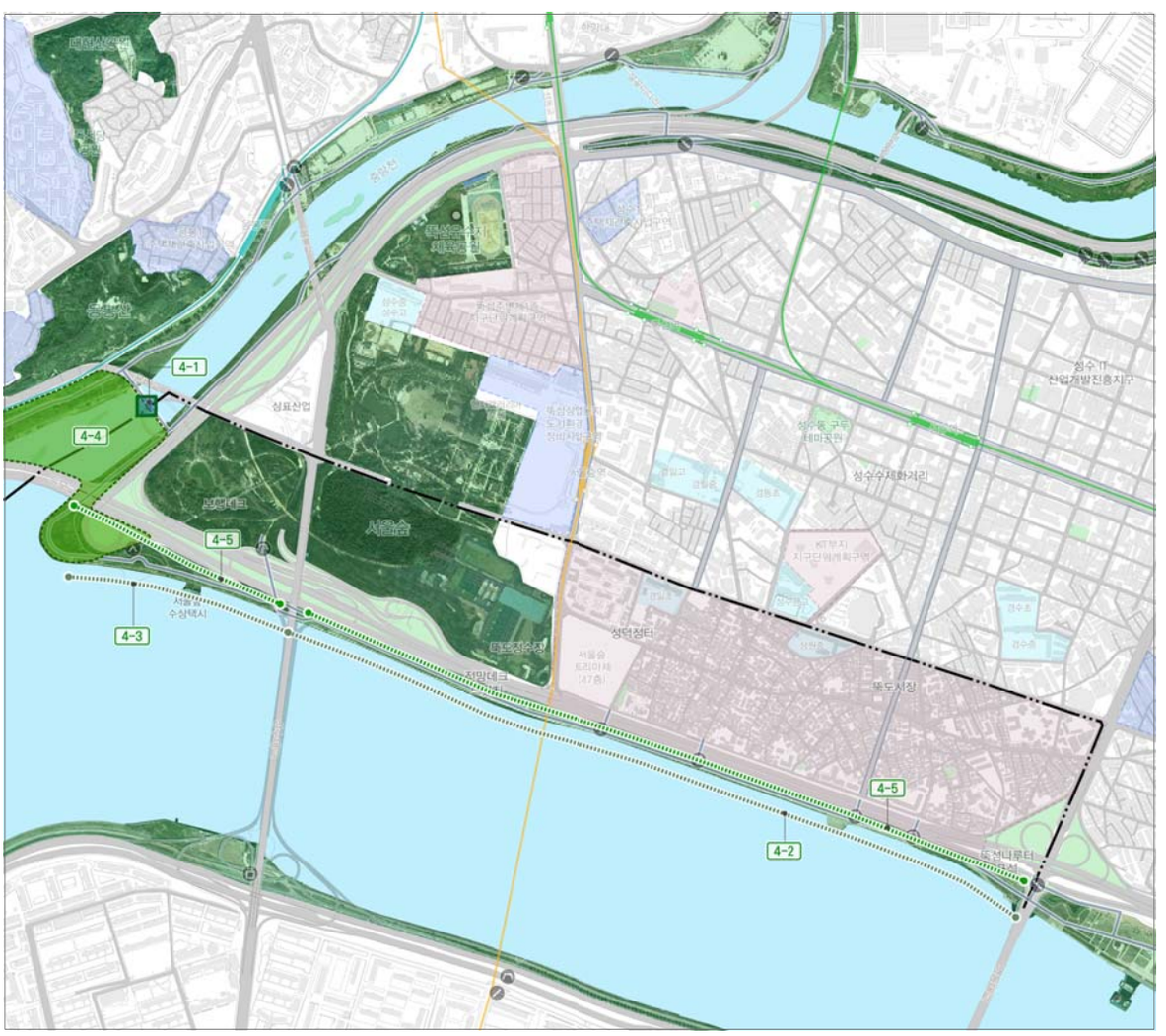
4-1. 중랑천 합류부 낙차공 구조개선

4-2. 자연형호안 복원(세굴구간)

4-3. 자연하안 복원(퇴적구간)

4-4. 생물서식처 복원

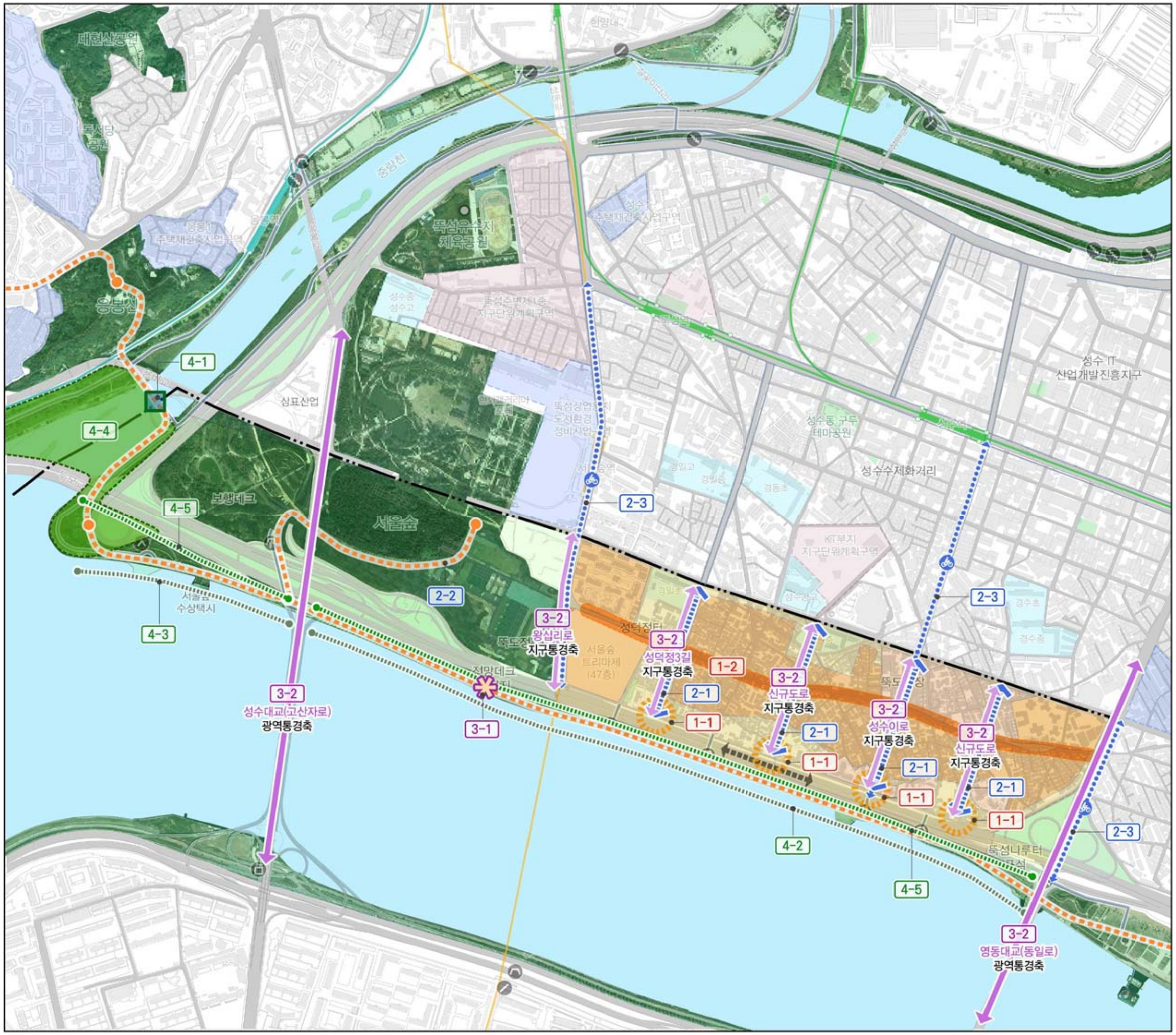
4-5. 한강숲 조성



▲ 성수지구 자연성부문 가이드라인

4.3. 가이드라인 실행방안

부문	연번	계획내용	실행주체	기간	추진사항
토지이용	1-1	정비사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보(공공기여 축소 및 강변도로 지하화 검토)	민간·공공	중기	•전략정비구역 지구단위계획 변경시 검토(주택건축국 등 관련부서 협의 시행)
	1-2	성덕정길 장소성 부여 및 활성화	민간·공공	중기	
접근성	2-1	기존 한강 접근로 보행환경 개선	공공	단기	•성동구, 도시교통본부 등 관련부서 협의 시행
	2-3	한강 조망명소 탐방로 조성	공공	단기	•성동구, 문화체육관광부, 한강사업본부 등 관련부서 협의 시행
	2-4	한강공원 접근 자전거도로 및 시설 확충	공공	중기	•성동구, 도시교통본부 등 관련부서 협의 시행
도시경관	3-1	한강 등 주요 경관자원으로의 조망명소 조성	민간·공공	중기	•성동구, 문화체육관광부, 한강사업본부 등 관련부서 협의 시행
	3-2	광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용	공공	단기	•서울시 경관계획 내용에 반영, 지구 내 개발사업 및 건축물에 대한 경관심의 시 반영
자연성	4-1	중랑천 합류부 낙차공 구조개선	공공		자연성부문에 관한 사항은 자연성회복기본계획에 따라 실행
	4-2	자연형호안 복원(세굴구간)	공공		
	4-3	자연하안 복원(퇴적구간)	공공		
	4-4	생물서식처 복원	공공		
	4-5	한강숲 조성	공공		



한강변 관리기본계획
가이드라인

성수지구

부문별계획

- 1-1 정비사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보 (공공기여 축소 및 강변도로 지하화 검토)
- 1-2 성덕정길 장소성 부여 및 활성화
- 2-1 기존 한강 접근로 보행환경 개선
- 2-2 한강 조망명소 탐방로 조성
- 2-3 한강공원 접근 자전거도로 및 시설 확충
- 3-1 한강 등 주요 경관자원으로의 조망명소 조성
- 3-2 광역 · 지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용
- 4-1 중랑천 합류부 낙차공 구조개선
- 4-2 자연형호안 복원 (세굴구간)
- 4-3 자연하안 복원 (퇴적구간)
- 4-4 생물서식처 복원
- 4-5 한강숲 조성

범 례

[주요현황]

- 지구단위계획구역
- 정비사업구역
- 나들목(보행전용)
- 나들목(보차겸용)
- 나들목(차량전용)
- 경사로
- 계단
- 엘리베이터
- 주요보행로
- 한강길
- 자전거도로

[계 획]

토지이용
- 지구계
- 후속 관리계획 수립
- 저층부 가로활성화 용도 유도
- 전략용지 활용(정비사업 연계)

도시경관
- 광역통경축
- 지구통경축
- 조망명소 조성

접근성
- 보행로 확충 및 환경정비
- 자전거도로 확충
- 역사문화탐방로 연계
- 강변도로 지하화(검토)

자연성
- 자연하안 · 자연형호안 복원
- 생태거점 · 한강숲 조성
- 낙차공 구조개선
- 강변도로 완충숲 조성

N 0 100 200 500(m)

Scale : 1/10,000

19
압구정지구



1. 현황 및 관련계획

1.1. 지구 개요

위치 및 면적

- 행정구역 : 강남구 압구정동, 청담동 일원
  압구정로, 강남대로, 선릉로를 경계로 하는 한강변 지역
- 압구정지구 면적 : 약 1.15㎢ (약 35만평)



▲ 압구정지구 위치

대상지 지명유래

- 압구정동(狎鷗亭洞)은 조선 세조 때 한명회의 '압구정'이라는 정자가 있었기 때문에 붙여진 이름
- 청담동(淸潭洞)은 현재 청담동 105번지 일대에 맑은 못이 있었고, 한강변의 물이 맑아 이 부락을 청숫골이라 한데서 유래

지구 특성

과거 경관명소, 한명회의 압구정(狎鷗亭)

- 한명회가 압구정(狎鷗亭)을 지어 여생기간동안 수려한 자연경관을 즐기던 역사적 상징성을 가진 장소
- 세도가의 명성과 함께 관악산 맥이 이어지던 맥자리로 풍수적으로 주요한 장소

영동아파트지구 계획에 의해 강남 민영아파트 개발의 시초

- 1965년 민간의 공유수면 매립으로 조성된 대규모 고급 민영아파트단지
- 1969년 한남대교(옛 제3한강교) 개통과 더불어 압구정 일대 개발로 강남 개발의 본격화
- 1972년 영동지구 1차 '영동아파트지구 개발기본계획' 수립
- 고층 건설을 위한 첨단 건축기술 도입 및 확산의 계기



▲ 1741년, 겸재(謙齋) 정선(鄭敾)의 (압구정도(狎鷗亭圖))



▲ 1976년, 압구정동

지구주변 주요공간 및 시설



▲ 잠원한강공원

잠원 한강공원

- 동호대교에서 반포대교 사이 강변 남단에 위치해 있고, 길이는 약 5.4km로 강남의 번화가인 압구정동, 신사동, 잠원동이 있는 강남구와 서초구에 연접
- 육상경기장, 축구장, 농구장, 등 체육시설이 고루 갖추어져 있고, 야외수영장, 수상스포츠시설이 입지



▲ 신사동 가로수길

신사동 가로수길

- 3호선 신사역에서 압구정 현대고등학교 앞으로 통하는 2차선 은행나무길
- '예술가의 거리'라 불리는 신사동 가로수길을 따라 디자인된 건물 내 커피숍과 맛집, 의류점 등이 입지하여 이국적 분위기 연출



▲ 압구정 로데오거리

압구정 로데오거리

- 압구정 로데오거리는 한국의 '유행1번지'란 말로 대표되며, 90년대 초 패션의 중심가로 자리 잡으면서 문화의 거리로 탄생
- 과거 압구정 로데오거리는 부유층 자녀들이 외제차와 고급브랜드 옷을 입고 활보했던 곳으로 유명하였으나, 지금은 젊음의 문화를 대변하는 곳으로 첨단 유행을 대표하는 장소로 발전
- 골목마다 명품 브랜드상점, 보세옷가게, 구두가게, 액세서리가게 등 패션관련 매장이 들어서 있음
- 매년 10월 '압구정 문화축제'를 열고 있으며, 영화제, 헤어쇼, 패션쇼, 댄스페스티벌 등 다양한 경연대회가 펼쳐지고 있음



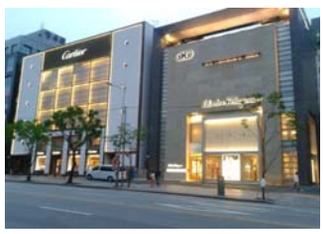
▲ 압구정 터

압구정로

- 압구정로는 왕복 8차선 도로이며, 강남구 압구정 한남나들목에서 청담동 청담사거리 사이를 잇는 도로
- 갤러리아 백화점 삼거리에서 청담사거리 사이 구간에 고급상점가 밀집지역을 지나는 구간

압구정터(한명회 정자)

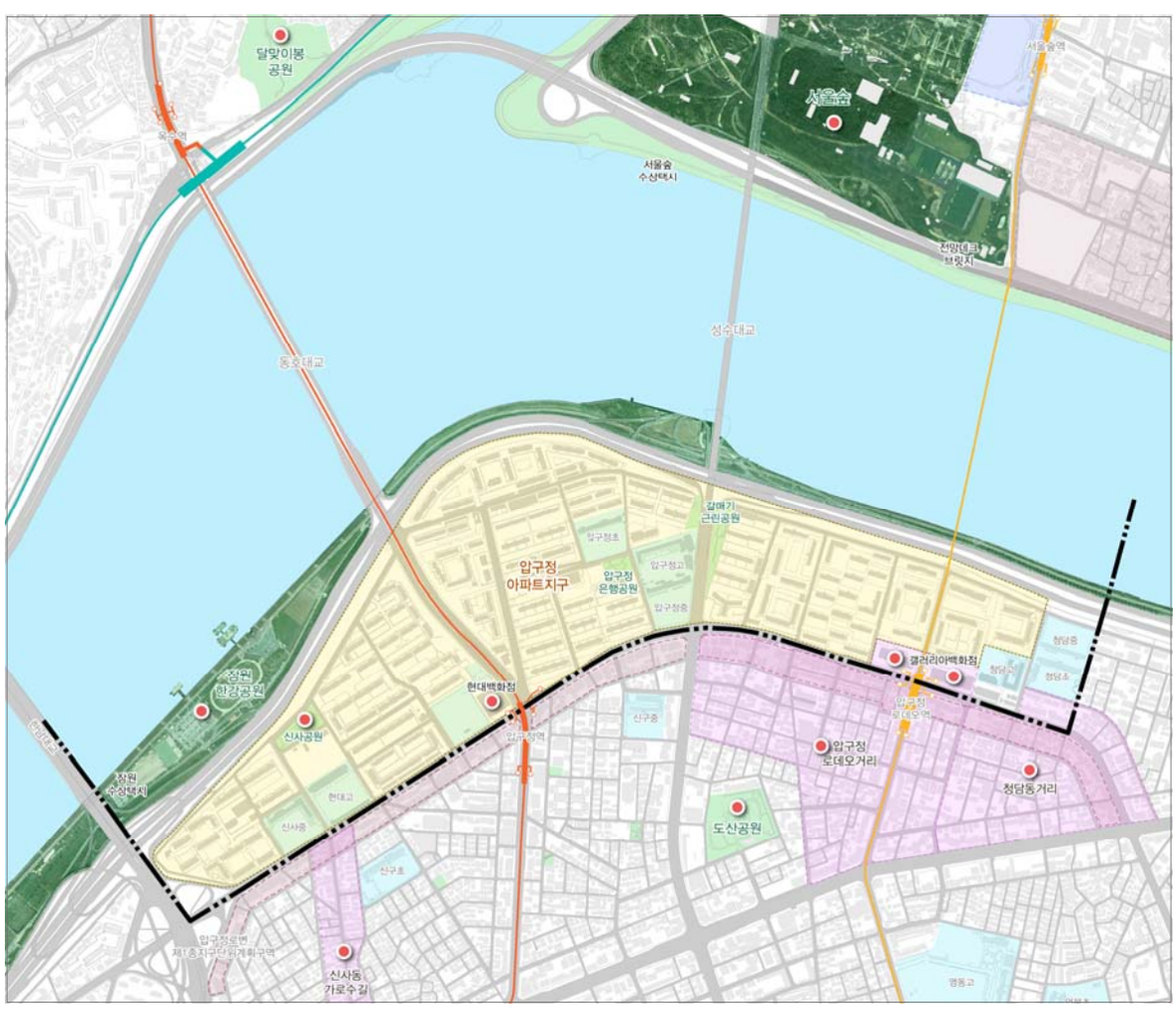
- 압구정은 갈매기와 친하다는 뜻의 정자로서 조선조 세조때부터 성종 때까지 영의정을 지낸 한명회가 그의 호를 따서 지은 압구정이라는 정자가 있던 명소
- 겸재 정선의 〈압구정도〉에서 살펴보면, 높은 언덕 위 마루둘레에 난간을 돌리고 팔각지붕을 한 형태로 압구정이 묘사되어, 당시의 소박하고 일반적인 정자와는 다르게 비교적 규모도 크고 주변 경치와 어울리고 화려했던 것으로 추정



▲ 청담동거리

청담동거리

- 청담역 사거리에서 갤러리아 백화점에 이르는 대로변에 명품 브랜드 매장이 밀집된 장소
- 국내유일의 패션특구로 최근 '청담패션거리'라는 공식명칭을 갖게 되었으며, 한류 열풍에 힘입어 일본 관광객들의 관광코스로 각광받고 있음
- 최근에는 멀티샵과 갤러리들이 대거 들어서면서 쇼핑과 문화를 동시에 즐길 수 있는 공간으로 변모



▲ 압구정지구 주요공간 및 시설

1.2. 지구 일반현황

용도지역·지구

- 대상지는 아파트지구로 대부분 제3종일반주거지역(53.56%)으로 지정되어 있고, 학교, 공원 등은 제2종일반주거지역(13.63%)으로 지정
- 대상지 북측 한강변과 압구정로변으로 역사문화미관지구, 논현로변으로 일반미관지구 지정

토지이용

- 공동주택이 전체 75.12%, 청담고등학교 주변으로 일부 저층의 단독주택(1.49%)이 위치
- 압구정로변으로 현대백화점, 갤러리아백화점 등 대형 상업시설(2.49%) 및 업무시설(1.00%) 입지

토지소유

- 전체 구역면적 대비 48.51%가 사유지이며, 기타 학교 및 대형 백화점 부지는 법인 소유
- 국공유지, 시유지는 대부분 도로, 공원 및 학교로 전체 구역면적 대비 47.10%

건축물 노후도

- 건축물 대부분 1970년대 후반 이후 건축되어 30년 이상 경과되어 상당부분 노후화
- 일부 아파트는 아직 재건축 연한이 남은 상태
  미성2차(1987년 준공), 현대빌라트(1996년), 대림빌라트(1998년)



▲ 용도지역지구 현황

▲ 도시계획 현황

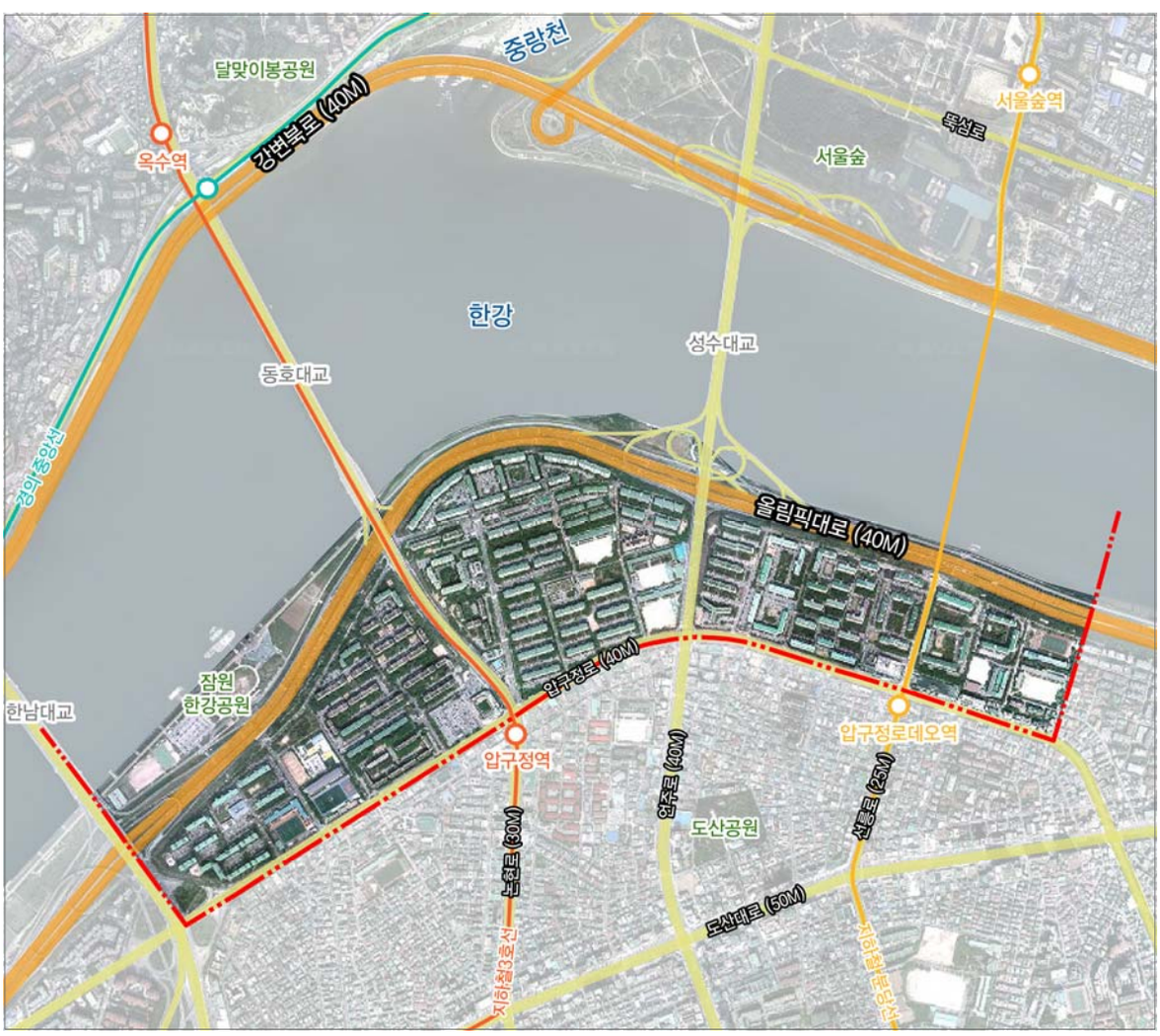


▲ 토지소유 현황

▲ 건축물 노후도 현황

교통

- 압구정지구 주변 도로망 현황을 살펴보면, 서측경계로 경부고속도로가 연결되어 수도권 및 전국으로 진출하기 용이
- 한강변과 경계를 이루는 올림픽대로를 통해 천호, 여의도지역을 연결하며, 남북축으로 3개의 대교(한남, 동호, 성수대교)를 통해 한양도성, 강남도심과 연결
- 대중교통현황을 살펴보면, 대상지 주변으로 3호선, 분당선이 남북으로 경유하고 있고, 압구정로를 중심으로 지·간선버스 정류장이 경유



▲ 압구정지구 교통현황

1.3. 관련계획·사업

서울시 기본경관계획(2009)

한강축 경관기본관리구역

- 한강 경계로부터 약 500m 내외 범위에서 도로, 공동주택단지 및 대규모 계획구역을 기준으로 경계설정
- 조망 및 개방감, 변화있는 스카이라인을 위해 배치 및 규모·높이 강조
- 한강변 경관기본관리구역에 한하여 16층 이상 건축물 시뮬레이션 의무화

서울시 수변경관계획(2010),

높이완화구역



▲ 높이완화구역

- 굴곡부 등 경관중요지역 및 전략거점 개발지역으로 한강을 통해 서울의 도시경쟁력을 제고시킬 수 있는 랜드마크 경관창출이 기대되는 지역
- 새로운 수변 랜드마크 경관창출을 위해 최고층수를 제한하지 않음으로써 창의적 디자인의 건축물 유도
- 광역차원의 대규모 공공문화시설 및 공원녹지 확보 등 공공성을 강화한 공간구조 재편 도모

압구정아파트지구 개발기본계획(변경)(1991)

주요계획

- 1977년 아파트지구 개발기본계획 수립 및 1991년 최종 변경고시 이후 변경 없이 현재까지 유지
- 세대밀도, 건폐율, 높이에 대한 계획으로, 현행 관리계획 체계와 상이

▼ 건축물 밀도에 관한 계획(영동아파트2지구 개발기본계획)

구 분	세대수/주구면적 10,000㎡	건폐율	높이
연립주택	60 내지 150	40% 이하	4층 이하
저층아파트	120 내지 300	30% 이하	5층 이하
고층아파트	200 내지 450	25% 이하	6층 이하
기타	-	50% 이하	5층 이하



2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획

동남권역 관리방안

• 한강~탄천~양재천 및 성내천 등을 연계하는 수변 네트워크를 중심으로 상업·업무·산업과 조화를 이루는 양호하고 쾌적한 주거지 조성



주요전략

• 용도지역, 주거유형별 관리방안 제시

각 용도지역에 적합한 관리방안을 마련하고 다양한 주거 유형별 관리방안을 제시하여 주거와 상업 혼재지 및 주거와 업무 혼재지에 대한 관리계획을 수립

• 인구특성에 맞는 주거유형 도입

역세권 특화주택, 소형주택, 저렴주택, 쉐어하우스 등 20대 및 1~2인 가구에 적합한 새롭고 다양한 주거유형의 공급 유도

• 단계별 재건축 및 개발사업 유도

노후 아파트에 대한 리모델링 사업 유도 및 재건축의 단계적 시행 유도



아파트지구 관리방안(2014)

압구정(고밀)지구 가이드라인

• 공통사항

아파트지구 개발기본계획 기준 유지

• 주택용지

정비계획 변경 시 주택법상 공동주택과 부대시설을 허용용도로 하되, 지역여건 및 공간체계 등을 고려하여 커뮤니티시설과 병합 설치
높이는 한강변 관리기준을 준용
건폐율 50%이하, 공공기여 15% 원칙
세대밀도로만 규정된 용적률체계는 기 결정된 타 고밀아파트지구와의 형평성 및 행정의 신뢰성 등을 위해 계획(기준)용적률을 230%로 계획

• 중심시설용지

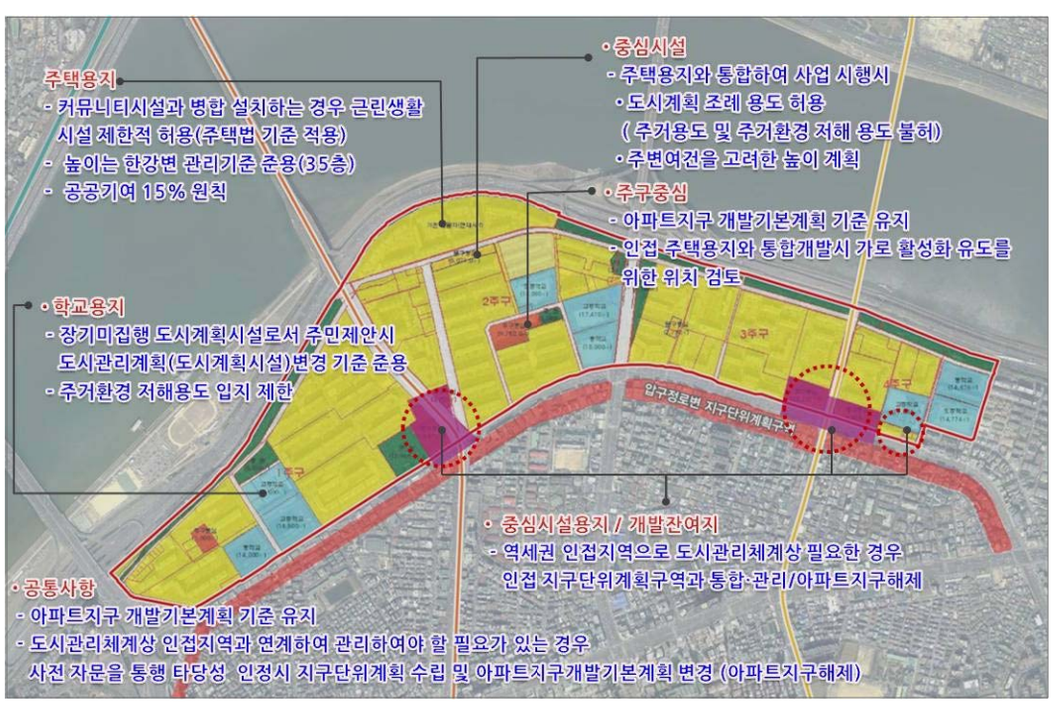
아파트지구 개발기본계획 기준을 유지하도록 하되, 인접 주택용지와 통합하여 정비사업을 시행하는 경우 가로활성화 유도를 위한 위치를 검토, 조정
현대백화점, 갤러리아백화점 등은 역세권 인접지역으로 도시관리체계상 필요한 경우 인접 지구단위계획(압구정로변 지구단위계획)과 연계하여 관리

• 개발잔여지

기아자동차, SM타운 부지 등은 도시관리체계상 필요한 경우 인접 지구단위계획(압구정로변 지구단위계획)과 연계하여 관리

• 기반시설

장기미집행 도시계획시설(학교)의 경우 주민제안시 도시계획시설 변경이 가능하나, 주거환경 저해용도 입지 제한



▲ 압구정 아파트지구 관리방안

2. 지구 기본구상

토지이용 부문

강남도심활력과 연계된 “쇼핑 및 수변조망 활동권역”

- 한강을 중심으로 압구정지구를 통해 강남도심과 성수지구(서울숲)와 옥수지구가 통합된 도시공간구조로 재편

잠원한강공원과 강남도심이 연계된 도시구조 형성

- 강남도심에서 연계되는 쇼핑·문화기능과 압구정로변의 활력에 대응하는 도시구조 형성
- 한강변 아파트단지 재건축사업 추진시 수변으로의 공공기여 집적을 통해 잠원한강공원과 연계하여 한강변 활성화 도모
- 주요 활동중심지의 전략용지를 활용하여 한강변 활력창출을 위한 문화·여가시설 등 확충 도모



▲ 압구정~성수권의 권역육성 계획

접근성 부문

한강으로의 접근체계 개선 및 기능강화

- 한강과의 접근성 강화를 위해 입체보행공간 조성 검토
- 압구정로변 역세권~한강공원으로 연결되는 가로공간 개선 및 특화가로 조성
- 한강변으로 접근하는 가로변으로 자전거도로 신설 및 확충을 통하여 한강 중심의 자전거 네트워크 구축

지역자산을 연계하는 탐방코스 확충

- 압구정 역사문화자원 복원 및 성수, 옥수지구의 지역자산과 연계하는 탐방코스 신설

도시경관 부문

역사적 경관 복원을 위한 조망공간 조성

- 과거로부터 경치가 빼어난 장소였던 압구정지구는 한강 굴곡부로서 강북경관 및 남산 등으로 조망이 가능한 지역
- 과거의 흔적 및 경관 복원을 위해 한강변으로 조망과 문화, 휴식이 복합된 조망명소화

수변경관 창출 도모

- 대상지 특성을 고려, 높이 기준의 차등적용으로 통경축 확보 및 입체적 스카이라인 형성 유도
- 건축물의 높이 및 디자인의 다양화를 통해 변화와 활력 있는 경관 형성
- 개방감 있는 수변공간을 형성하기 위하여 수변에 중저층의 건축물을 배치하고, 시가지 내부로 점진적으로 상향

한강접근로를 중심으로 가로경관 및 개방감 확보

- 배후지역으로부터 한강까지 연결되는 주요가로를 대상으로 광역 통경축, 지구통경축 설정
- 학교 등 단지 내 저층 공공시설 또는 공간을 연장하여 시각적 개방감 및 바람길 확보 유도

자연성 부문 (한강 자연성회복 기본계획)

- 현재 조성된 인공호안 구조물을 제거하고, 자연하안 기반을 형성하여 자연의 복원력에 의한 하안 안정화를 추진하며, 이를 통해 사행하천이 형성되도록 구상

- 잠원한강공원 둔치 내 기능이 중복되는 시설물을 집중화하고 기존 포장지역은 녹지로 복원
- 옛 압구정의 정체성을 회복하기 위해 역사경관 회복 대상지로 선정하여 한강의 생태적 복원과 적절하게 조화된 역사문화적 경관 복원
- 한강변 녹지축 확보를 위해 한강 수변, 인접지역 도시개발 및 정비 시 녹지 연결

3. 주요이슈 및 관리방향

3.1. 지구 현안이슈

(1) 토지이용

주변지역과 대응하지 못하는 자기완결적인 단지



▲ 아파트배치현황

- 압구정로를 경계로 '압구정로변 제1종지구단위계획', 주변상권(가로수길, 청담동 거리, 로데오거리)과 대응이 어려운 판상형 주동의 일률적인 배치로 도시공간의 연속성 유지 곤란
- 압구정로변 남측으로는 '압구정로변 제1종지구단위계획'이 수립되어 계획적 관리를 도모하고 있으나, 북축은 아파트단지로 인해 가로공간의 단절 및 활력 저하
- 한강변 굴곡부는 한강 및 주변 경관조망이 가장 수려한 공간이나, 한강을 향해 판상형 아파트 주동만 배치되어 있어 단조로운 공간 형성
- 압구정지구는 근린주구론에 의해 계획되어 단지중심에 생활편익시설이 배치됨에 따라 지역주민들의 이용에 불편함 초래

노후화에 따른 재건축사업 시기 도래

- 압구정아파트지구 내 건축물은 70년대 말에서 80년대 초에 준공된 건축물로 노후화가 상당수 진행되어 재건축사업 추진이 필요
- 2009년 재건축을 위해 '압구정 전략정비구역 제1종지구단위계획'구역으로 지정되어 있으나, 과도한 기부채납(25.5%) 및 주민과 합의되지 않은 사업구역 추진 등으로 인해 지구단위계획이 수립되지 못하고 구역지정 실효(2012.10.16.)
- 최근 안전진단 통과(2014.3.14.)에 따라 재건축 추진 움직임이 활발(미성2차 : 1987년 노후년수 미달로 안전진단 미통과)

입체화도로로 인해 공간적 단절

- 압구정고가차도, 성수대교 남단 고가차도로 인해 도시적 맥락의 연속성 저하 및 공간적 단절 초래



▲ 압구정지구 토지이용부문 현안이슈

(2) 접근성

한강공원 접근시설 부족에 따른 신설 필요

- 한강변 압구정지구 길이가 약 3.3㎞에 이르나, 한강나들목은 5개소만 설치되어 있으며, 대부분 잠원지구에 편중

  특히, 대교 주변은 육교, 엘리베이터로 조성되어 있으나, 보행자, 자전거이용자들이 시설까지 접근하기 불편한 구조

- 차량접근이 가능한 나들목은 잠원지구 1개소가 있으며, 대중교통 접근성은 압구정로변에 편중되어 한강접근성 저하

한강접근로 보행환경 열악

- 압구정로변으로 지하철역(압구정역, 압구정로데오역) 2개소가 입지하고 있으나, 지하철역에서 한강까지 접근하는 가로의 보도 폭원 협소, 통과교통으로 인해 보행안전성 및 편의성 저하
- 지구 남측으로 활성화되어 있는 가로수길, 압구정로데오거리에서부터 한강까지 접근하기 편리하고 쾌적한 보행환경 조성 필요

혼잡구간 및 단절구간 교통체계 개선 필요

- 압구정오거리는 올림픽대로 진·출입, 동호대교 램프구조 등으로 인해 잦은 정체 발생
- 압구정오거리 교통체계 개선을 위해 구조개선, 기능분산 등이 요구되는 시점
- 향후 재건축사업시 세대수 증가에 따른 교통량 증가로 혼잡 가중이 예상됨에 따라 대책 마련이 필요



▲ 압구정지구 접근성부문 현안이슈



육교 또는 엘리베이터 ↔ 대교상부 ↔ 한강변 접근

한강나들목앞의 불량한 보행환경

한강변 보행로 단절

고가 아래, 백화점 진입로로 인해 단절된 보도

대교(36m)·교차로로 인해 위험한 한강가는 길

▲ 한강변 접근체계 현황

(3) 도시경관

한강변 고층아파트로 인한 시각적·공간적 차폐감 형성

- 한강대안부(성수, 옥수지구)에서 압구정을 조망할 경우, 굴곡부 약 640m에 달하는 길이가 통경구간 없이 15층 높이의 판상형아파트로 막혀 있어 시각적·공간적 폐쇄감 유발
- 아파트지구 재건축사업에 따른 대규모 개발이 예상됨에 따라 주변 지역을 고려한 경관계획 및 관리방안 마련 필요



▲ 압구정지구 경관

(4) 자연성

- 자연하안 기반을 형성하여 자연의 복원력에 의한 하안 안정화 추진 필요
- 수변과 인접하여 산책로가 조성되어 있고, 둔치 내 자전거도로, 산책로 등 불투수포장도로가 분포
- 현재 이용행태에 무리를 주지 않는 상태에서 투수기능 개선 등의 둔치 자연성 회복이 필요
- 올림픽도로를 이용하는 교통에서 발생하는 소음·공해로 한강공원 이용자, 거주민 등의 쾌적성 결여
- 압구정지구는 압구정정자가 있던 장소로 한강의 역사적 경관의 주요 거점으로 경관회복이 필요

3.2. 관리방향

목표

강남도심의 활력이 한강으로 연계된
“한강의 대표적 경관거점 및 수변활력 주거지 조성”

부문별 중점관리원칙

토지이용

- 주변에 열린 토지이용 재편을 통해 한강과 배후주거지가 공유하고 소통하는 주거지 조성

접근성

- 한강으로 접근체계 개선 및 연계기능 강화

도시경관

- 경관거점으로 새로운 수변경관창출 및 조망명소 조성

자연성

- 한강변 도시녹지축 확보 및 옛 지형경관의 흔적 복원

	토지이용	접근성	도시경관	자연성
지구 특성	한강변 굴곡부지역으로 강남도심에 인접	한강변 아파트재건축 시기 도래로 접근환경 개선 가능	남산~응봉산~서울숲 조망이 가능한 지역	잠원한강공원 입지
현안 이슈	주변지역과 단절된 주거중심의 토지이용구조	간선가로로 인한 한강 등 주변지역으로 접근 불편	일률적이고 획일적인 배치로 인해 한강 차폐경관 형성	한강변으로 인공호안 구조물로 인해 수변생태계 연결성 단절
중점 관리원칙	강남도심과 한강이 연계되는 도시공간구조	배후활력공간, 한강과의 연계성 강화	한강 대표적 주거지경관 형성 및 역사적 경관 복원	한강변 도시녹지축 확보 및 옛 지형경관 흔적 복원

강남 도심의 활력이 한강으로 연계된
“경관거점 및 수변활력 주거지 조성”


남산/
응봉산
중랑천
서울숲
한강
동호대교
성수대교
압구정~서울숲
연계성 강화
굴곡부
경관거점 조성
굴곡부
경관거점 조성
한강변
조망공간 확보
한강변
조망공간 확보
지역자산 연계
탐방로 조성
압구정로 및 역세권
활성화 유도
한남대교
한강과 주거지
보행·녹지연계성 증진
도심의 도시활력을
한강까지 연장
강남
도심

▲ 압구정지구 관리방향

4. 계획 및 가이드라인

4.1. 부문별 계획

(1) 토지이용

아파트 노후화에 따른 재건축사업 추진 검토

- 압구정지구 내 아파트 노후화에 따른 재건축사업 추진이 필요하며, 정비계획 수립시 토지이용의 효율성 도모 및 도심활력창출 방안 모색

수변공공용지 등의 확충 및 이용

재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보

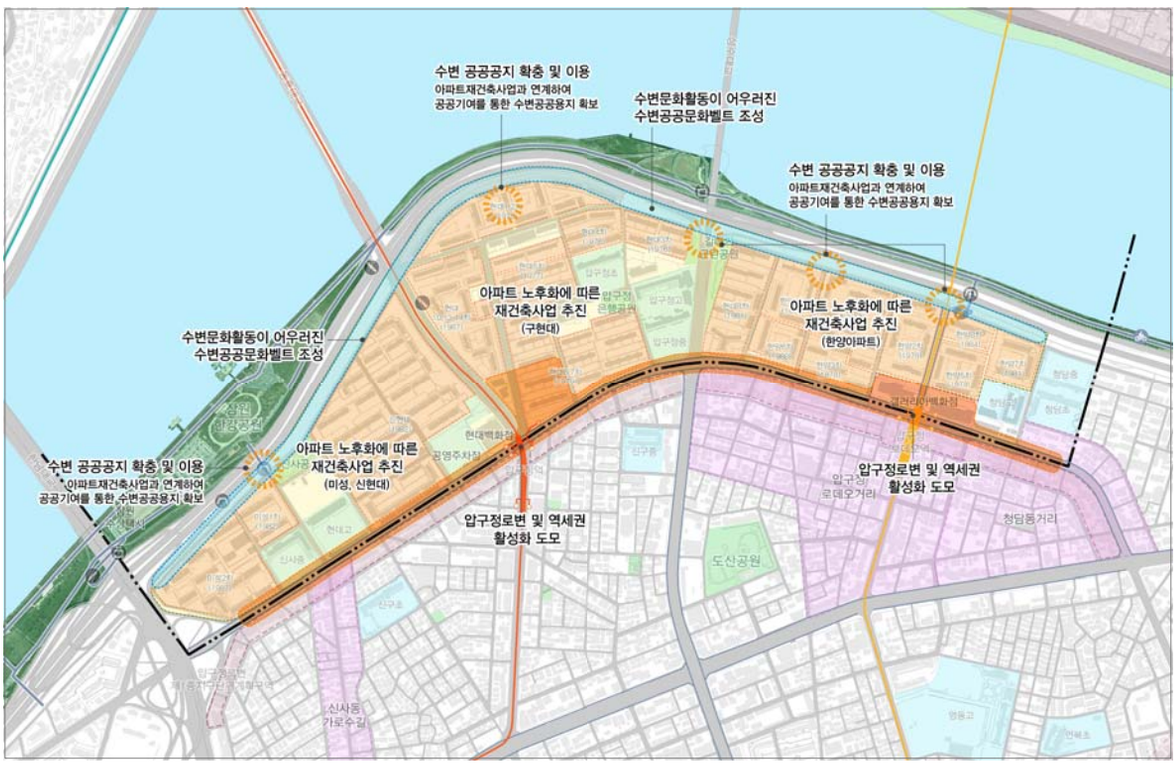
- 수변공간의 공공성회복을 위해 굴곡부내 공공기여 집중을 유도, 대규모 오픈스페이스 확보 및 역사경관의 상징성 복원(압구정 정자)
- 그 외 수변인접부는 기존 시설(근린공원, 한강시민공원)과 연계하여 문화시설, 커뮤니티시설 등을 배치하여 한강변을 시민이용공간으로 활용 도모

수변문화활동이 어우러진 수변공공문화벨트 조성

- 공공기여를 통해 한강변으로 문화시설, 공공용지 등을 배치하여 기존의 잠원한강공원, 완충녹지 등과 연계되는 수변공공문화벨트 조성
- 아파트건축물 저층부 등을 활용하여 한강변 동서축으로 다양한 커뮤니티와 문화활동이 가능한 부대복리시설 확보

압구정로 및 역세권 주변 활성화 유도

- 단지 중앙에 위치한 중심시설용지를 압구정로변 및 역세권으로 재배치하여 주변지역과 상생 및 활성화 도모
- 재건축사업 시 압구정로변으로 연도형상가 배치(동서가로), 한강접근로(남북축)변으로 커뮤니티시설, 부대복리시설을 집중 배치하여 가로변 활성화 도모



▲ 압구정지구 토지이용부문 계획

(2) 접근성

한강공원 접근성 개선

한강변 접근시설 정비 및 신설

- 압구정로변에서 한강공원으로 접근하기 위해 성수대교 부근 접근시설 신설 검토

한강접근로 보행환경 개선 및 신설

- 주요 거점(신사동가로수길, 압구정역, 압구정로데오거리 등)에서 한강으로 접근하는 가로의 보행환경 개선
- 기존의 단지내 남북축 가로는 최대한 유지하되, 재건축사업 추진시 안전하고 쾌적한 보행중심의 가로공간 조성

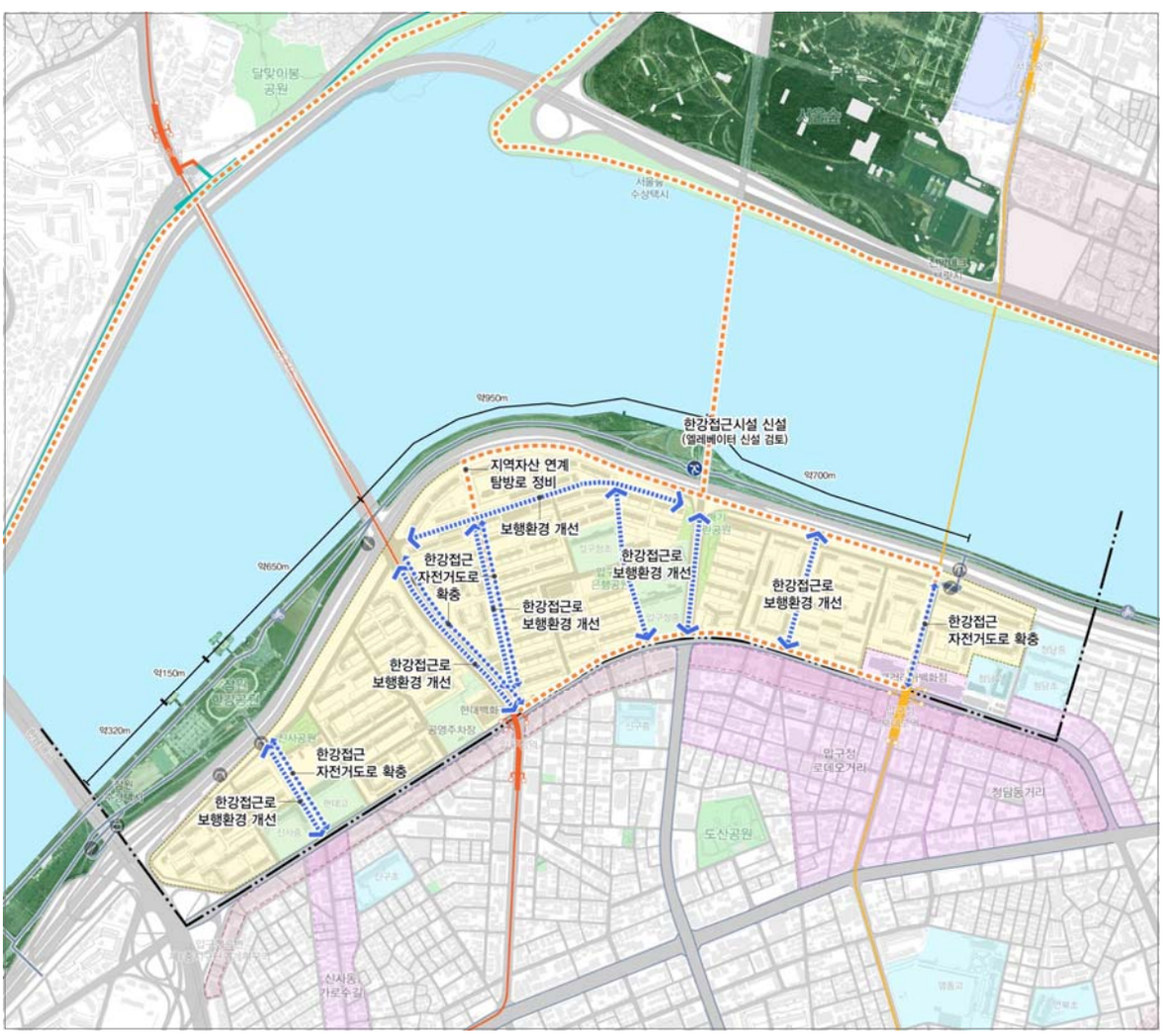
한강접근로 자전거도로 및 시설 확충

- 역세권 등 주요거점에서 한강변으로 접근가능한 공공자전거 시설 도입 검토
- 주변지역에서 접근하는 자전거도로의 연결성 확보

한강 양안의 지역자산 연계성 강화

주요 조망명소 연결 탐방로 구축

- 한강양안의 옥수, 성수, 압구정지구의 주요 조망명소를 연결하는 탐방로 조성
  공원, 압구정(복원), K-Stra Road(한류스타거리), 서울숲, 응봉정, 달맞이봉 등 연결



▲ 압구정지구 접근성부문 계획

(3) 도시경관

한강 및 남산 등 조망을 위한 조망명소 조성

- 굴곡부 대규모공원 조성 및 성수대교 상부공간에 한강, 남산 등 강북지역의 경관을 조망할 수 있는 공간 조성

  전망카페 및 다양한 편의시설(안내판, 벤치, 파고라 등) 조성, 조망권 확보, 장소성 형성(압구정 정자 복원)

재건축사업시 압구정 굴곡부 경관거점 조성

- 특별건축구역 지정 및 활용을 통하여 획일적 건축계획을 방지하고 건축물의 조형성 강화(필요시 국제공모 추진 검토)

  수변부 차폐경관 개선을 위한 저층 배치, 생활가로·단지내 가로활성화를 위해 중·저층 연도형 건축물 배치, 건축물 디자인의 다양화

광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 한강변으로의 열린 경관 창출 및 지구 내 주요가로의 통경축 확보를 통하여 도시 내부에서 한강으로의 시각적 연계성 확보를 위해 광역·지구통경축을 지정하고 경관형성기준을 마련

  '광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.1. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고

광역통경축 지정 및 관리

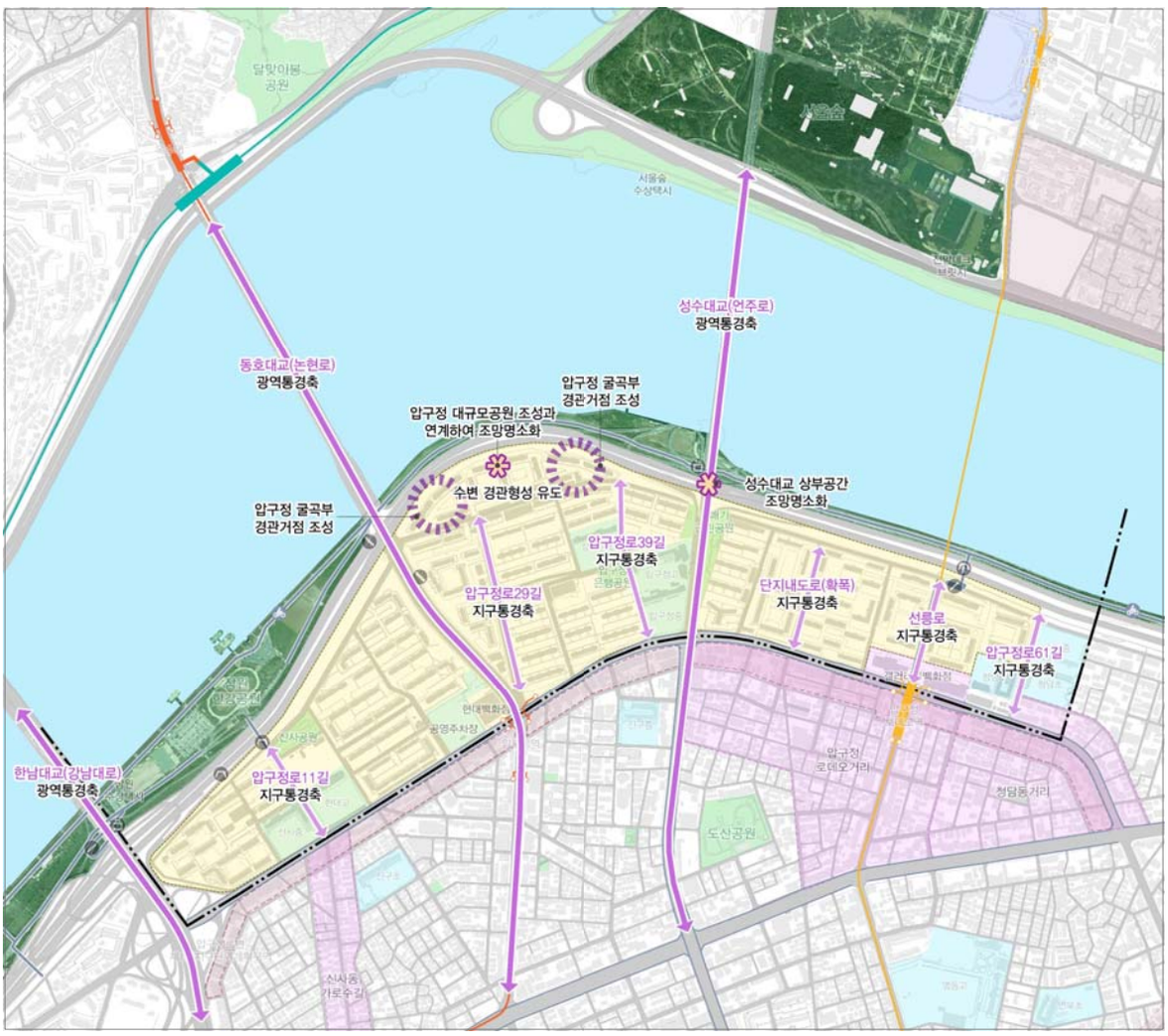
- 언주로(성수대교), 논현로(동호대교), 강남대로(한남대교)를 광역통경축으로 지정하며, 통경축변 경관형성기준을 마련하여 향후 도시관리 및 개발계획 수립

지구통경축의 지정 및 관리

- 압구정로11길, 압구정로29길, 압구정로39길, 단지내도로, 선릉로, 압구정로61길을 지구통경축으로 지정하며 가로변으로 경관형성기준을 마련하여 향후 도시관리 및 개발계획 수립

광역·지구통경축변 저층부 가로활성화용도 권장

- 저층부의 도입용도는 제1종 및 제2종 근린생활시설(리테일, 카페, 레스토랑, 서점, 음반매장, 식음시설, 일반판매점 등), 공연장(스튜디오, 복합체험관 등), 전시장(갤러리, 공공에게 개방가능한 기업홍보관 등), 정보안내소, 단지내 부대복리시설, 스트리트몰 등을 통경축변으로 유도하여 가로활성화 유도
- 가로에 활기를 창출할 수 있는 용도와 시설이 일정 면적 이상 입지할 수 있도록 유도
- 저층부 투시성 증진을 위해 쇼윈도 등을 권장하며, 이를 통해 가로환경과 건축물의 상호작용을 높이고, 이용자의 활동 및 가로활력 창출 유도



▲ 압구정지구 도시경관부문 계획

(4) 자연성

자연형 호안 복원

- 세굴 우세지역으로 세굴에 견딜 수 있으면서, 환경성이 유지될 수 있는 자연형 호안 조성
- 호안 조성 시 자생력 강한 식물 식재 또는 여울 및 수제 조성을 통해 모래 유실 감소와 생물 서식기능 강화
- 빠른 유속에 적용 가능한 강성공법과 환경성이 유지될 수 있는 자연형 호안으로 대체

둔치자연성 회복

- 음수대 및 배수로 주변 소규모 생물서식공간 조성, 주차장 투수 포장개선, 운동시설 다기능화 계획

한강숲 조성

거점 한강숲 조성

• 잠원한강공원내 체육시설 집중화 및 식물테마공간 조성

잔디식재지 및 초지지역에 느티나무 식재를 통한 경관 및 녹음공간 연출

강변도로변 완충숲 조성

• 올림픽대로와 인접한 사면부 3개소에 완충기능 역할 수행을 위한 폭 30~50m의 침엽수, 활엽수, 혼효림 조성

생태축 설정

한강변 도시녹지축 확보

• 배후도시의 정비계획과 연계하여 연결녹도 조성

잠원지구와 압구정 지역간의 녹지축 확보 및 연결을 위해 신사공원 북측으로 폭 50m, 길이 120m의 잠원 녹도(오버브릿지) 조성

역사문화 경관복원

옛 지형 흔적 경관 조망

• 사라진 옛 경관에 대한 상징적 재현을 검토하여 옛 문화자원 뿐 아니라 근대적 문화유산의 활용방안 마련



▲ 압구정지구 자연성부문 계획

4.2. 계획 가이드라인

토지이용부문

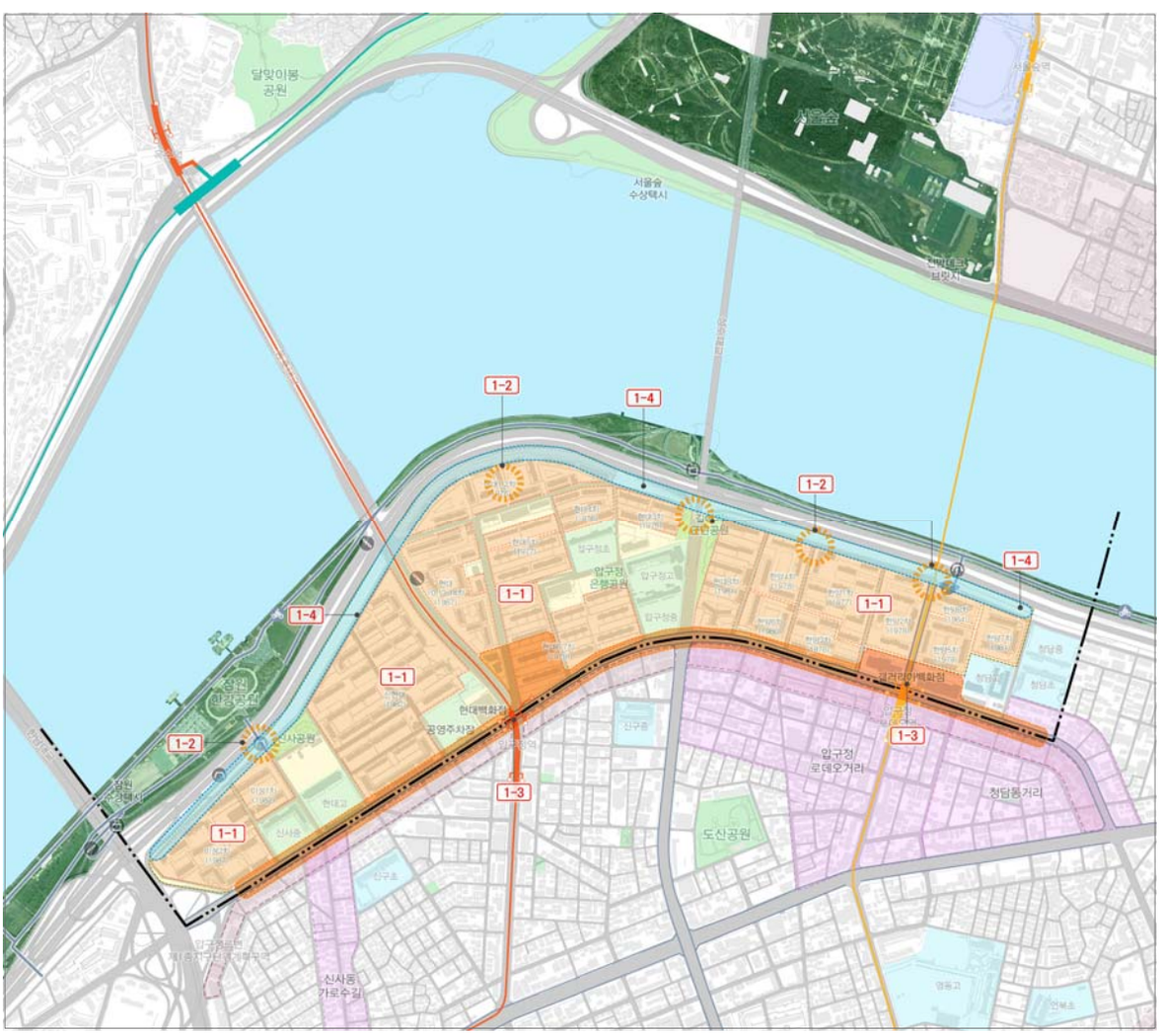
1-1. 아파트 노후화에 따른 재건축사업 추진 검토

1-2. 재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보

- 굴곡부 내 압구정 정자 복원, 수변인접부는 문화시설, 커뮤니티시설 등 배치

1-3. 압구정로 및 역세권 주변 활성화 유도

1-4. 수변문화활동이 어우러진 수변공공문화벨트 조성



▲ 압구정지구 토지이용부문 가이드라인

접근성부문

2-1. 한강변 접근시설 정비 및 신설

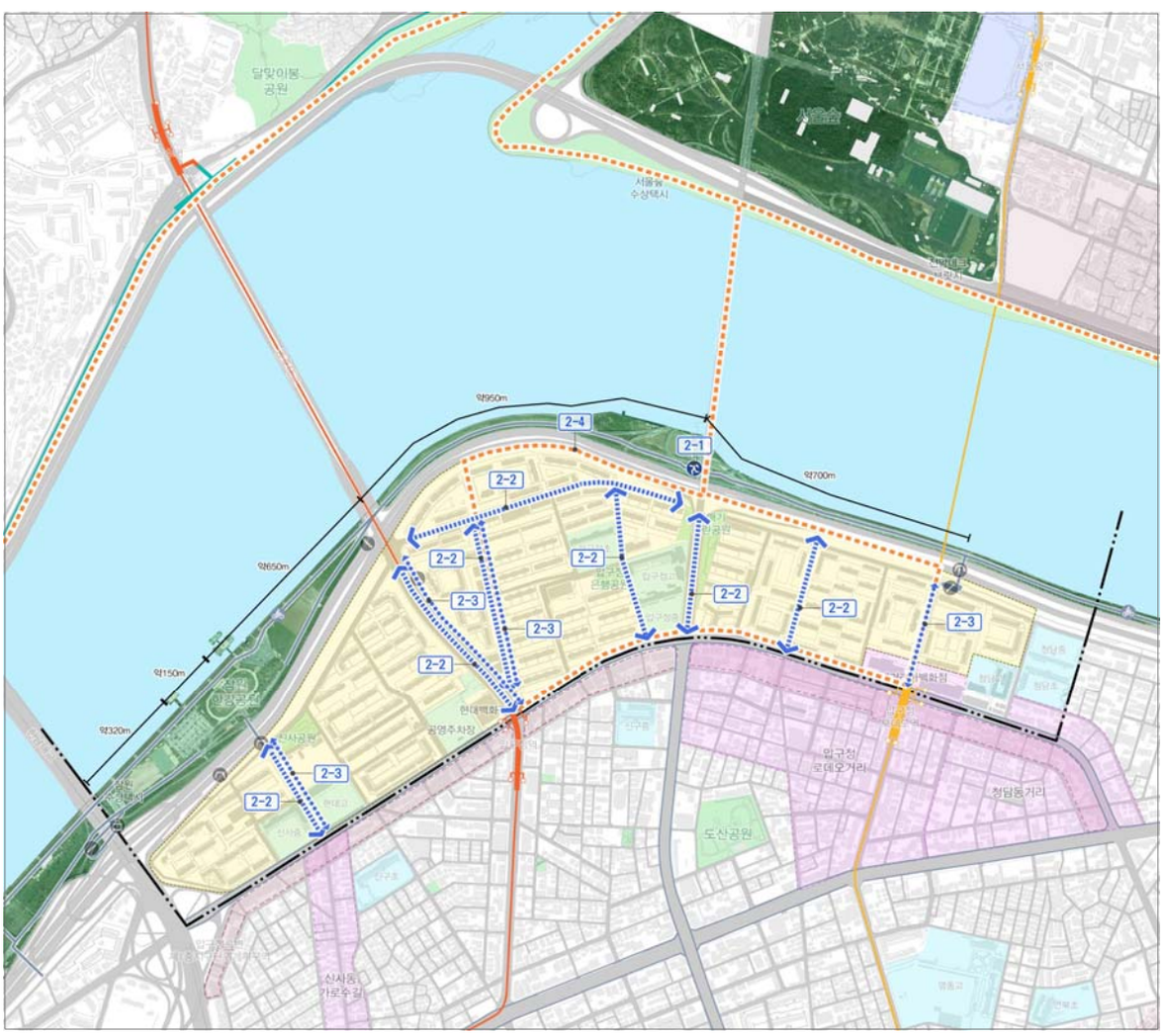
- 성수대교 부근 접근시설 신설 검토

2-2. 한강접근로 보행환경 개선 및 신설

2-3. 한강접근로 자전거도로 및 시설 확충

2-4. 한강 양안의 지역자산 연계성 강화

- 한강양안의 옥수, 성수, 압구정지구의 주요 조망명소 연결



▲ 압구정지구 접근성부문 가이드라인

도시경관부문

3-1. 한강 및 남산 등 조망을 위한 조망명소 조성

- 굴곡부 대규모공원 조성과 연계하여 조망명소 조성

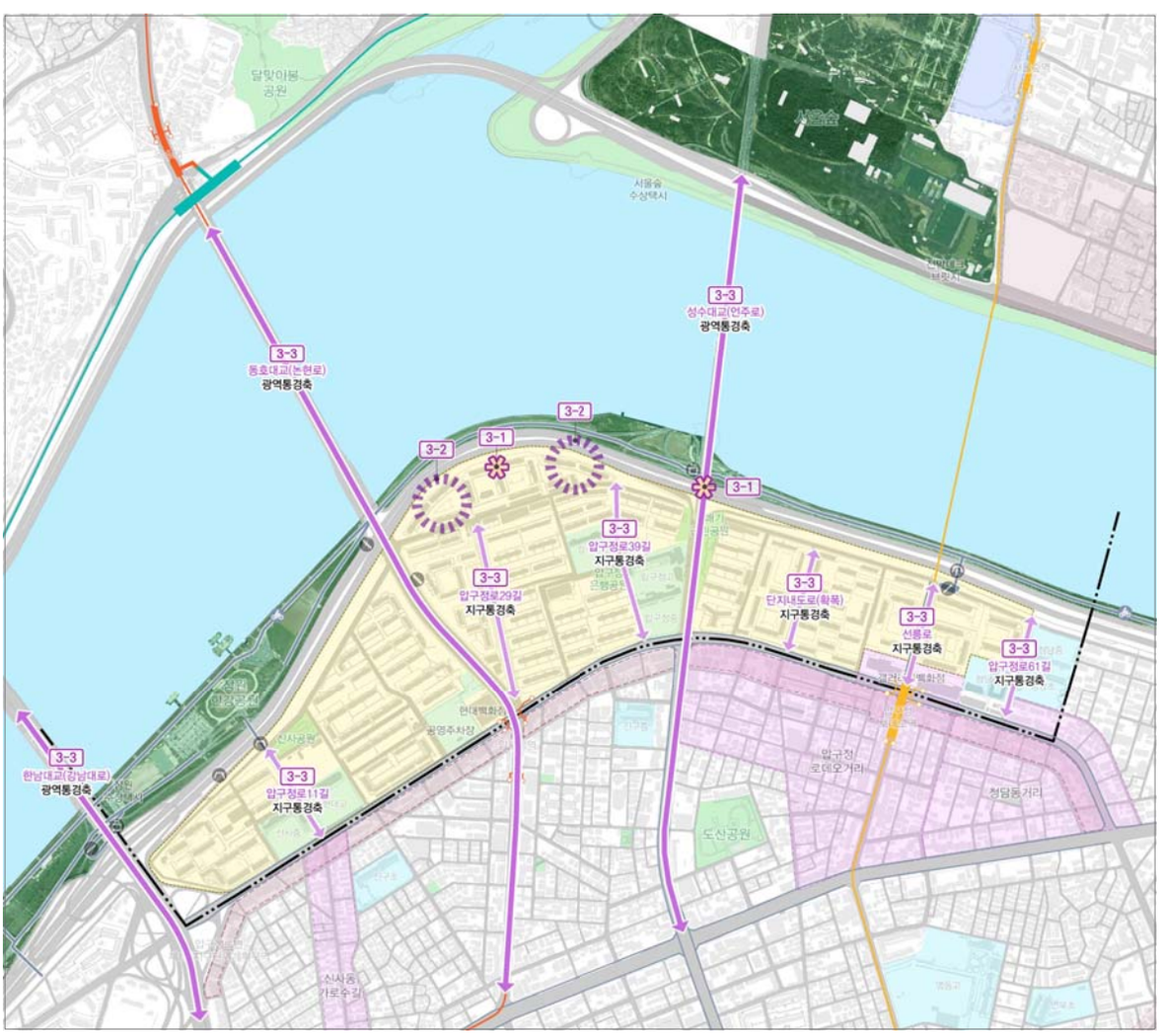
3-2. 재건축사업시 압구정 굴곡부 경관거점 조성

- 재건축사업시 굴곡부 내 건축물 경관형성 유도(필요시 국제공모 추진 검토)

3-3. 광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 광역통경축 : 언주로(성수대교), 논현로(동호대교), 강남대로(한남대교)
- 지구통경축 : 압구정로11, 29, 39길, 단지내 도로, 선릉로, 압구정 61길

'광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.1. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고



▲ 압구정지구 도시경관부문 가이드라인

자연성부문

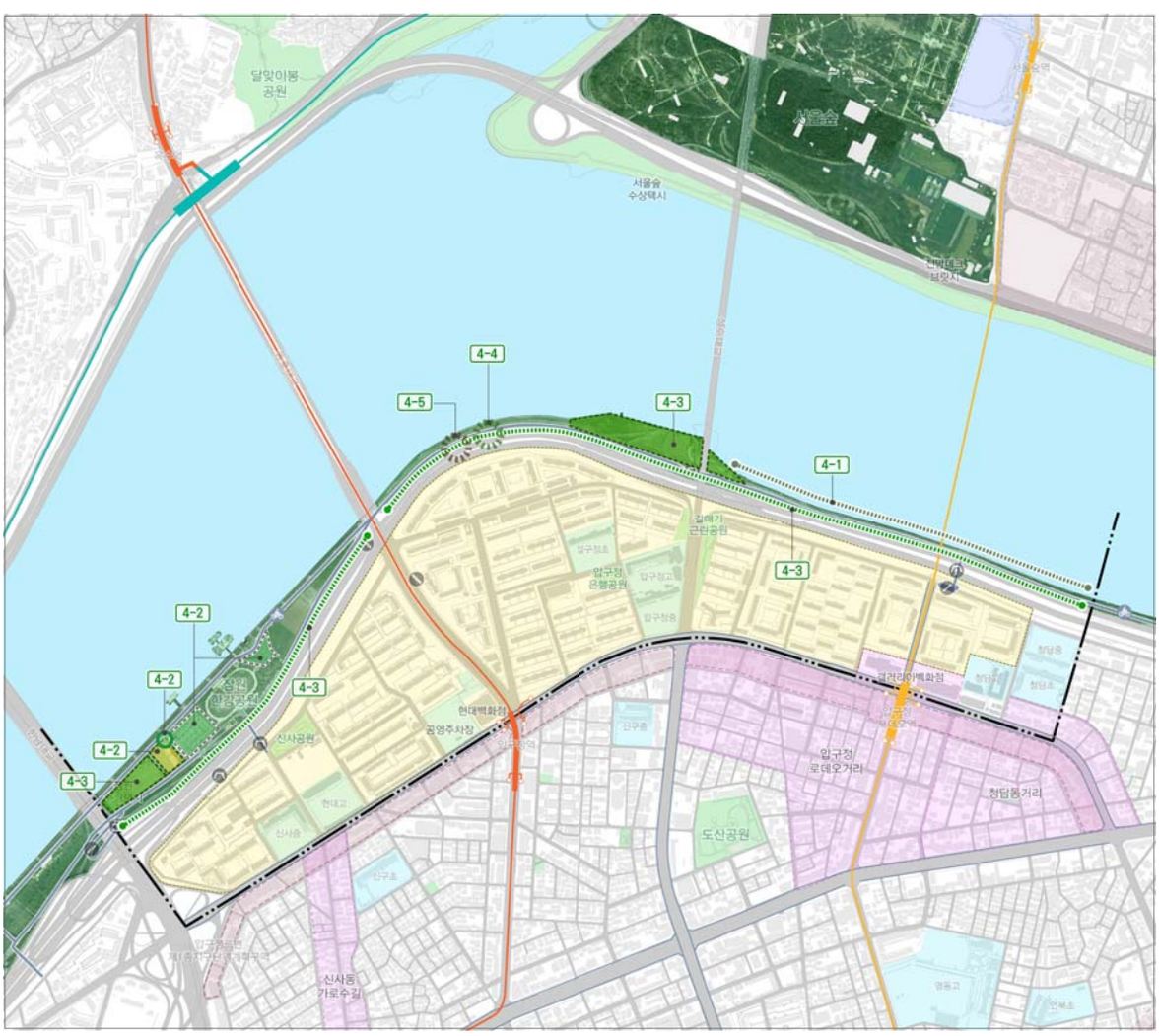
4-1. 자연형 호안 복원

4-2. 둔치자연성 회복

4-3. 한강숲 조성

4-4. 한강변 도시 녹지축 확보

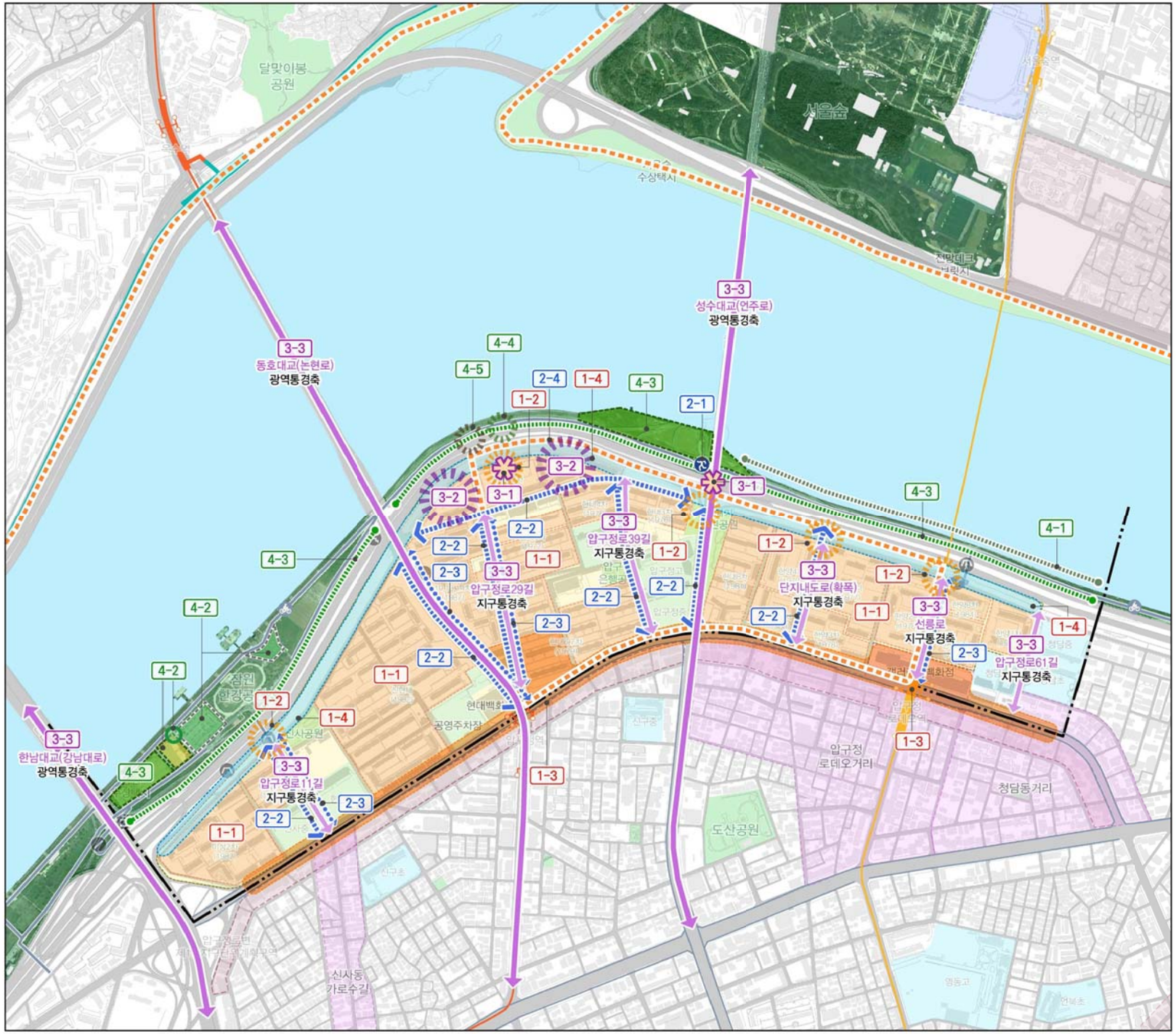
4-5. 역사문화 경관복원



▲ 압구정지구 자연성부문 가이드라인

4.3. 가이드라인 실행방안

부문	연번	계획내용	실행주체	기간	추진사항
토지이용	1-1	아파트 노후화에 따른 재건축 사업 추진 검토	민간·공공	중기	•강남구, 주택건축국 등과 협의 시행
	1-2	재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보	민간·공공	중기	•정비사업과 연계하여 추진 •강남구, 주택건축국 등과 협의 시행
	1-3	압구정로 및 역세권 주변 활성화 유도	민간·공공	중기	
	1-4	수변문화활동이 어우러진 수변공공문화벨트 조성	민간·공공	중기	
접근성	2-1	한강변 접근시설 정비 및 신설	공공	중기	•강남구, 도시교통본부, 한강사업본부 등과 협의하여 시행
	2-2	한강접근로 보행환경 개선 및 신설	공공	단기	•강남구, 도시교통본부 등과 협의하여 시행
	2-3	한강접근로 자전거도로 및 시설 확충	공공	단기	
	2-4	한강 양안의 지역자산 연계성 강화	공공	장기	•도시교통본부, 문화체육관광부, 한강사업본부 등과 협의하여 시행
도시경관	3-1	한강 및 남산 등 조망을 위한 조망명소 조성	민간·공공	중기	•정비사업과 연계하여 추진 •강남구, 주택건축국 등과 협의 시행
	3-2	재건축사업시 압구정 굴곡부 경관거점 조성	민간·공공	중기	
	3-3	광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용	공공	단기	•서울시 경관기본계획 내용과 협의 조정
자연성	4-1	자연형 호안 복원	공공	자연성부문에 관한 사항은 자연성회복기본계획에 따라 실행	
	4-2	둔치자연성 회복	공공		
	4-3	한강숲 조성	공공		
	4-4	한강변 도시 녹지축 확보	공공		
	4-5	역사문화 경관복원	공공		



한강변 관리기본계획 가이드라인

압구정지구

부문별계획

- 1-1 아파트 노후화에 따른 재건축사업 추진 검토
- 1-2 아파트재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보
- 1-3 압구정로 및 역세권 주변 활성화 유도
- 1-4 수변문화활동이 어우러진 수변공공문화벨트 조성
- 2-1 한강변 접근시설 정비 및 신설 (엘리베이터 등)
- 2-2 한강접근로 보행환경 개선 및 신설
- 2-3 한강접근로 자전거도로 및 시설 확충
- 2-4 한강 양안의 지역자산 연계성 강화
- 3-1 한강 및 남산 등 조망을 위한 조망명소 조성
- 3-2 재건축사업 시 압구정 굴곡부의 경관거점 조성
- 3-3 광역 · 지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용
- 4-1 자연형 호안 복원
- 4-2 둔치자연성 회복
- 4-3 한강숲 조성
- 4-4 한강변 도시 녹지축 확보
- 4-5 역사문화 경관복원

범 례

[주요현황]

- 아파트지구
- 지구단위계획구역
- 재건축연한도래(아파트)
- 정비사업구역
- 나들목(보행전용)
- 나들목(보차겸용)
- 나들목(차량전용)
- 경사로
- 계단
- 엘리베이터
- 주요보행로
- 한강길
- 자전거도로

[계 획]

토지이용
- 지구계
- 후속 관리계획 수립
- 전략용지 활용(정비사업 연계)
- 저층부 가로활성화 용도 유도
- 수변공공문화벨트 조성

도시경관
- 광역통경축
- 지구통경축
- 조망명소 조성
- 경관거점 조성

접근성
- 보행로 확충 및 환경정비
- 자전거도로 확충
- 접근시설 신설 검토

자연성
- 저류녹지 조성
- 자연호안 · 자연형호안 복원
- 강변도로 완충숲 조성
- 불투수포장 개선
- 역사문화복원
- 생태거점 · 한강숲 조성
- 도시녹지축 확보
- 운동시설 다기능화

N

0 100 200 500(m)

Scale : 1/10,000

F 잠실·청담~자양권역

20. 자양지구
21. 청담지구
22. 영동지구
23. 잠실지구

20
자양지구

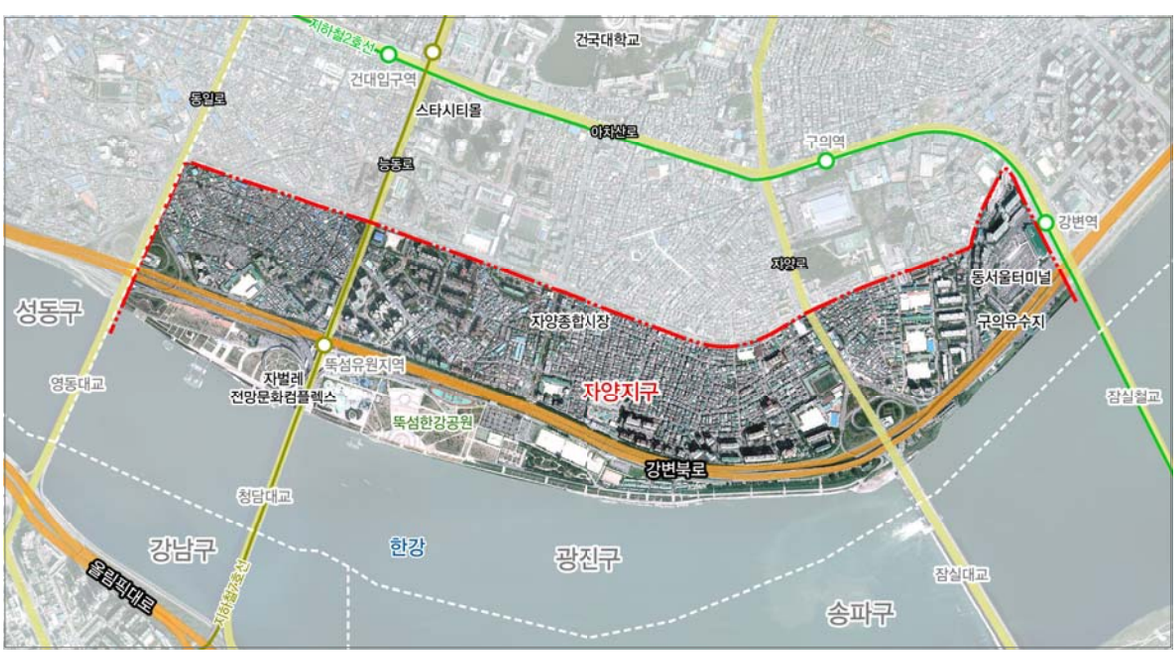


1. 현황 및 관련계획

1.1. 지구 개요

위치 및 면적

- 행정구역 : 광진구 자양동, 구의동 일대
  자양지구는 서측으로 동일로(영동대교)와 동측으로 강변역로(잠실철교) 사이에 위치한 한강변 지역
- 자양지구 면적 : 약 1.9㎢ (약 60만평)



▲ 자양지구 위치

대상지 지명유래

- 구의동은 아차산 기슭에서 한강변에 이르는 긴 지형을 지닌 곳으로 조선시대 양주군 고양주면 자연마을인 구정동(九井洞)의 구(九)와 산의동(山宜洞)의 의(義)자를 합성한데서 유래
- 자양동은 조선시대 국립목장인 사복시 살곶이목장의 암말을 기르던 곳인 '자마장리'가 자양동으로 전음 된데서 유래

지구 특성

역사적으로 서울의 주요 수운교통로이자, 강남과 송파를 이어주던 수송의 중심지

- 조선후기 뚝섬나루터는 강원도 정선에서 궁궐에 쓰일 소나무나 땔감이 내려오는 목재의 집결지로서 한강 뱃길의 길목일 뿐 아니라, 연평도에서도 조깃배가 올라오던 서울의 수운교통로[1)]
- 조선시대부터 강남 청숫골나루터와 송파 삼전나루터를 이어주던 뚝섬나루터는 독백(禿白)이라 불렸으며, 불과 50년 전까지도 뗏목을 이용했고 당시 하루 평균 500여명의 시민이 이용하던 수송의 중심지[2)]
- 1960년대에는 뚝섬~청담 간 직선코스와 뚝섬~봉은사 간 우회코스 운영[3)]
  뚝섬나루터~청담(200m,나룻배) : 주요 이동 및 운송수단
  뚝섬나루터~봉은사입구(1km,기계배) : 연 4만명의 봉은사 관광객, 유람객 이용



▲ 뚝섬나루터(1950~60년대)

한강공원 내 다양한 시민이용 프로그램 운영

- 뚝섬지구는 12개 한강공원 중 가장 처음 강변유원지가 조성된 곳으로, 1950년대에도 강수욕과 뱃놀이 등 피서를 즐기던 시민들의 휴식처
- 타 지구에 비해 다양한 수변시설로 하루 평균 유동인구가 1만 명에 달하며 특히 윈드서핑, 수상스키, 모터보트 등 수상레저스포츠가 활발한 지구
- 2014년 서울시 한강역사탐방코스 중 하나로 뚝섬나루길 선정

1) 문화콘텐츠닷컴, 2010, 한국콘텐츠진흥원
2) 문화콘텐츠닷컴, 2010, 한국콘텐츠진흥원
3) 경향신문, 1964.03.26

지구주변 주요공간 및 시설

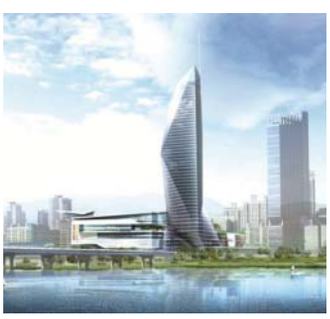




▲ 뚝섬한강공원 주요시설

한강시민공원 뚝섬지구(뚝섬한강공원)

- 한강공원이 조성되기 이전부터 강변유원지로 유명한 곳으로 공원 내 음악분수, 수변광장, 장미정원, 자연학습장, 어린이 놀이터 등으로 조성
- 뚝섬유원지역에서 연결되어 있어 누구나 이곳을 통해 편리하게 공원으로 진입할 수 있으며, '자벌레' 통로(242m)에는 카페, 찻집, 기프트숍이 입지
- 이외에도 X게임장, 인공암벽장, 유람선 선착장, 토요나눔장터 운영, 문화행사, 야외공연 등 다양한 시설과 함께 프로그램이 운영되고 있음



▲ 동서울터미널 시설현대화 사업 계획(안)

동서울터미널

- 중부고속도로 활성화 방침에 따라 동북부지역 주민의 고속버스 이용에 편의, 도심교통의 원활한 유통을 위해서 1988년 동서울터미널 건립
- 전국각지로 운행하며 1일 운행버스는 약 1,200대, 하루 이용객은 평균 약 3만 명이며 최대 수송능력은 약 7만 명
- 시설 노후에 따라 2002년부터 시설 현대화계획이 추진되고 있으며, 향후 여객자동차정류장과 업무·판매·문화시설이 어우러진 복합단지 건물로 재건축 될 예정

  사업규모: 지하5층/지상40층, 연면적: 276,593㎡
  사업내용: 터미널, 판매, 업무, 문화·집회 등 복합시설
  진행단계: 2013년 사업계획서 제출 및 협의 중



▲ 자양유수지

자양유수지

- 1984년 완공이후 오수로 인한 악취와 모기발생 등으로 민원이 제기되어 왔던 자양2동 자양유수지에 악취저감시설 및 체육시설 설치
- 2000년 부분복개로 236면의 주차장을 조성해 인근 주민들의 주차공간으로 사용해 왔으며, 2008년 말 배드민턴장, 농구장 등 체육시설을 설치하여 주민의 여가공간으로 활용

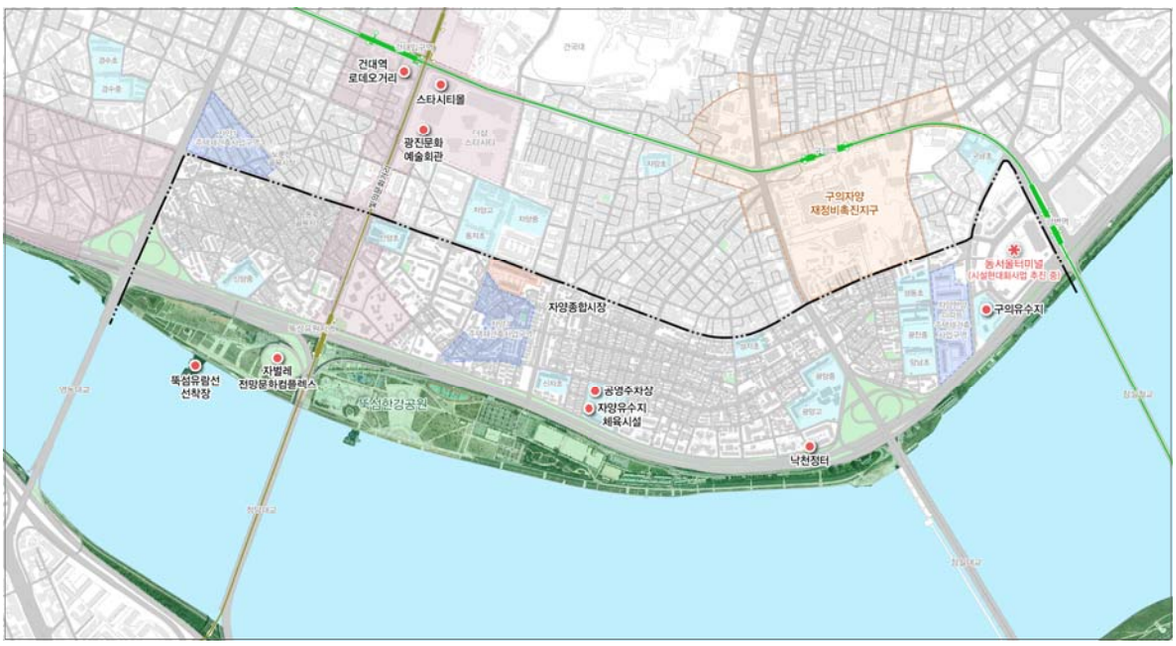


▲ 청담대교 하부공간(능동로)

능동로(걷고 싶은 거리 능동로)

- 군자역~어린이대공원~건대입구~뚝섬한강공원까지 이르는 약 2.5km 구간으로 다양한 문화시설, 공원, 야외공연장, 교육시설 등이 입지
- 능동로 일대를 보고 듣고 즐기는 문화예술의 특화거리인 아트로드(Artroad)로 만들기 위해 능동로 분수광장을 중심으로 예술품을 사고 파는 아트마켓, 인디밴드와 아티스트가 참여하는 아트브리지 공연 등을 운영
- 자양지구는 청담대교 북단과 능동로를 잇는 램프형 고가도로가 지나는 구간으로 고가도로 하부공간 개발하여 지역간 단절 완화

  지압보도, 물결모양벤치, 돛단배 분수, 안개분수, 곡선 화단 등



▲ 자양지구 주요공간 및 시설

1.2. 지구 일반현황

용도지역·지구

- 대부분이 주거지역(69.5%)으로 구성되어 있으며, 한강변으로 자연녹지지역(30.5%) 분포
- 주거지역 중 준주거지역(7.2%)은 능동로변과 동서울터미널 일대에 분포하며, 제3종일반주거지역(22.1%)은 동이로, 자양로 등의 간선도로변과 한강변으로 분포
- 그 외 제2종일반주거지역(38.0%)은 이면부주거지, 제1종일반주거지역(2.2%)은 소공원, 공공시설 등이 분포
- 동일로, 능동로, 동서울터미널 주변 도로는 일반미관지구, 자양로변은 중심지미관지구, 잠실대교 및 영동대교 일대 도로변은 역사문화미관지구로 지정되어 있음

토지이용

- 뚝섬유원지역 주변 자양3동 일대, 강변역 동서울터미널 인근, 한강변으로 공동주택(15.8%) 분포
- 뚝섬로, 능동로, 자양번영로 등 주요가로변으로 저층부 근린생활시설(10.3%) 및 상업시설 입지
- 그 외 대부분 주거지는 4층 이하 규모의 단독, 다세대·다가구주택(67.6%) 분포

토지소유

- 학교(성동초교 제외), 유수지 및 공원은 국공유지(54.68%)
  주차장, 소규모 공공청사, 소공원 등 공공시설이 산발적으로 분포
- 동서울터미널, 성동초교, 종교시설 및 일부 아파트단지는 법인소유, 그 외 단독 및 다세대·다가구 주택지역은 사유지(39.08%)

건축물 노후도

- 20년 이상 노후건축물은 69.6% 높은 비율을 차지하고 있으며, 20년 미만의 건축물은 30.4%의 비율을 차지
- 주거지 내부는 저층 중심의 노후건축물이 밀집되어 있으며, 가로변과 한강변을 중심으로 비교적 최근에 지어진 건축물이 입지



▲ 용도지역지구 현황



▲ 도시계획 현황



▲ 토지소유 현황



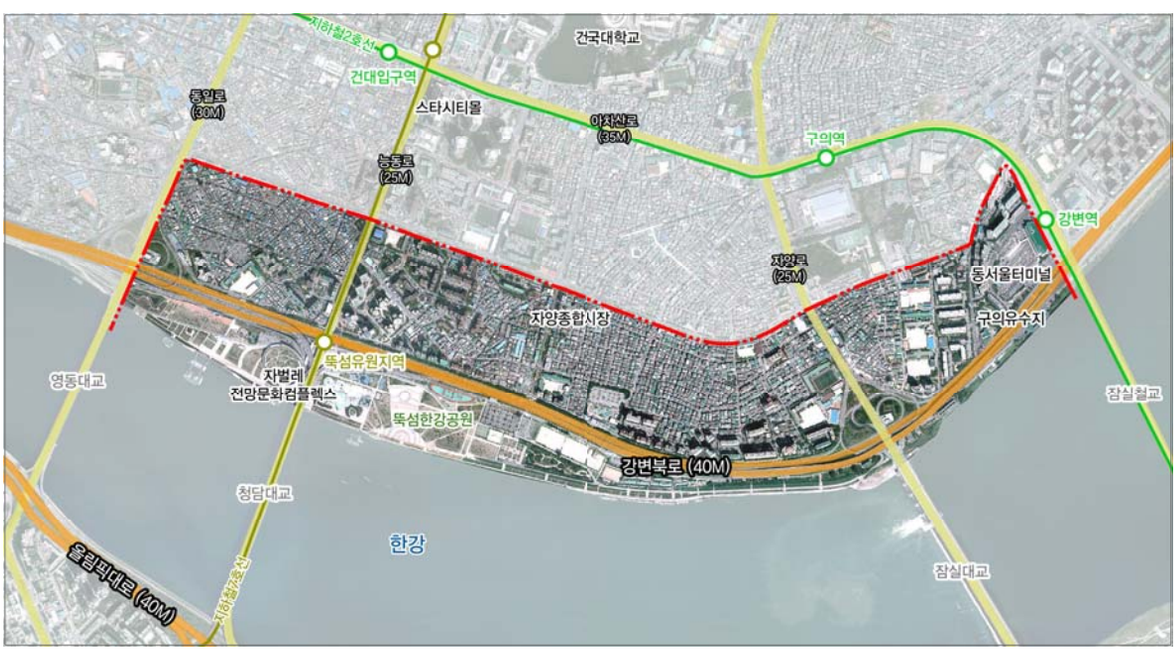
▲ 건축물 노후도 현황

교통



▲ 서울시토지구획정리사업
자양지구 자양2,3동 해당

- 자양지구는 서울 동북지역 한강변에 위치하며, 남측으로는 간선도로인 강변북로가 입지하고, 남북으로 3개의 대교(영동, 청담, 잠실)가 영동도심과 잠실광역중심으로 연결되고 있어 서울 동북부지역의 교통거점 역할 수행
- 대상지 내부도로체계는 대부분 토지구획정리사업으로 조성되어 비교적 정형화된 격자형 도로망체계를 형성
- 자양4동 일대는 자연발생형 시가지로 비정형화된 도로망 체계가 일부 존재
- 한강변으로 지하철 2호선(강변역)과 7호선(뚝섬유원지역)이 인접해 있으며, 뚝섬로와 능동로, 강변역 주변에 버스노선이 집중되어 있음
- 특히, 강변역과 인접하여 전국의 지방도시를 연결하는 동서울 종합터미널이 입지하여 광역적 교통여건 우수



▲ 자양지구 교통현황

1.3. 관련계획·사업

서울시 기본경관계획(2009)

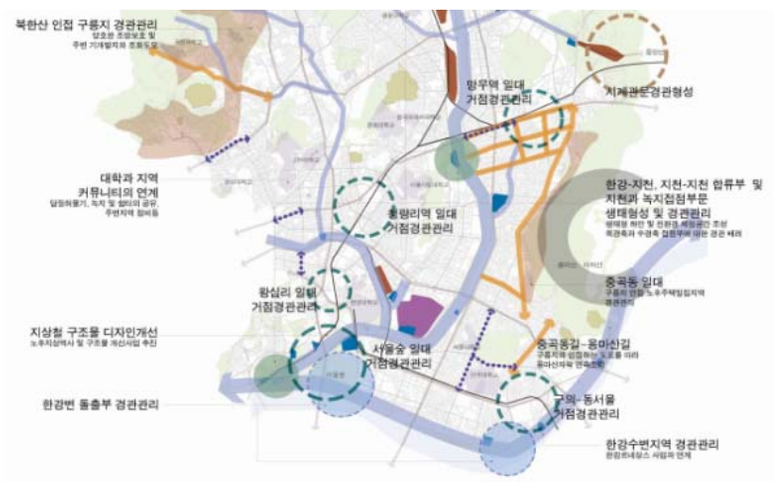
동북권역 주요 경관관리방안

- 동북권 중심가로 경관개선을 통한 상징축 형성

  동일로, 동이로, 미아로, 동서축은 망우로, 북부간선도로, 천호대로를 대상가로로 검토 교통 및 가로시설물, 가로수, 중앙버스차로 등 도로시설물 디자인 특성화 계획을 포함한 가로환경개선 계획 수립

- 역세권경관개선을 통한 지역경관특성 강화

  지하철 지상구간 역사인 강변역(동서울터미널), 구의역, 창동역, 당고개역 등 고가하부 구조물, 방음벽 등의 시설물에 대한 경관개선사업 추진



▲ 동북권 경관관리방안

서울시 수변경관계획(2010)

높이유도구역

- 중소규모의 산발적인 개발방식에서 탈피하여 통합적 개발 유도, 합리적인 높이관리와 매력있는 수변경관 형성 가능구역
- 계획구역 내 다양한 층수가 도입되도록 유연한 높이계획을 수립하고, 디자인된 복합용도도입으로 활력 있는 수변 경관 도모

경관변화 예상지구 중 경관특성지역 및 주요거점 개발지역

- 수변의 굴곡부·돌출부(자양지구 해당) 및 구릉지는 수상 또는 한강공원과 올림픽대로 등에서 이동시 가장 눈에 띄는 지역으로 경관상 파급효과가 큰 지역

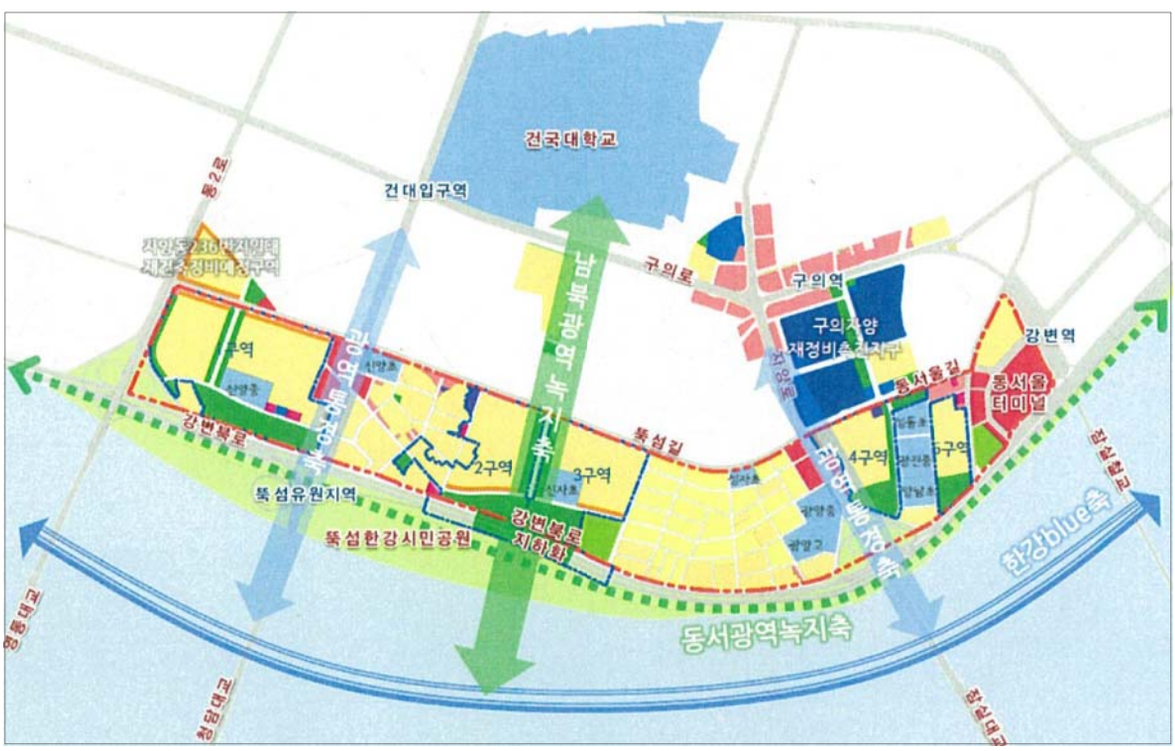
한강 공공성 재편계획_구의·자양 유도정비구역(2009)

계획개요

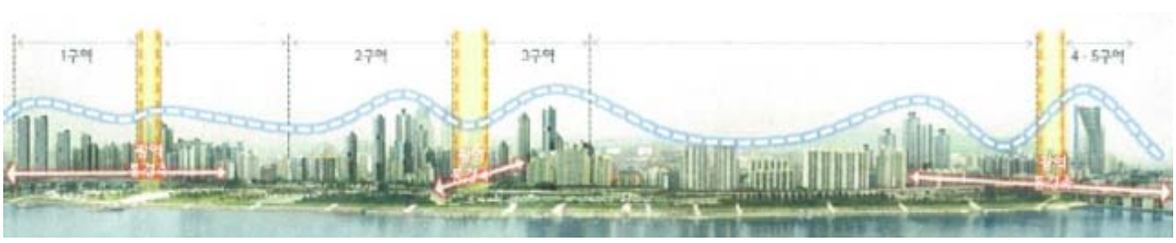
- 위치 : 광진구 자양동 일대
- 면적 : 404,600㎡(총 5개구역)
- 중소규모의 점·면적인 민간개발들에 대한 체계적 개발방식 유도가 필요함에 따라 정비구역으로 지정

계획방향

- 자양지구는 한강 물길이 방향을 전환하는 주요 굴곡부이기에 한강변 경관에 특징적 변화를 줄 수 있는 랜드마크 도입 및 특색있는 스카이라인 형성



▲ 구의자양 토지이용구상(안)



▲ 구의자양 스카이라인(안)

2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획

동북권역 관리방안

• 동북권의 취약한 중심기능과 고용기반을 강화하고 서울의 지역 간 균형발전을 도모하기 위해 “자족기능 강화 및 고용창출을 통한 지역활성화”를 발전방향으로 설정

주거지특성

1 자연경관 요소와 인접한 장소적 특성 주거지
– 한강 및 중랑천 수변, 서울북부 산지의 구릉지

2 고층주거지와 저층주거지가 혼재된 주거지
– 동북1권역 : 저층 주거 / 동북2권역 : 고층 주거

3 지나친 고밀주거 대규모단지
– 노원구 상하계동 및 도봉구 도봉동

4 대규모 공공시설 및 이전적지 입지
– 터미널, 우편 집중국, 물재생센터 등



주요전략

• 자연지형 및 주거유형별 특성을 고려한 주거지 정비·관리

중랑천변 주거지, 최고고도지구, 다세대·다가구주택 밀집지역 등의 체계적·계획적 관리 도모

• 생활권 단위의 균형있는 문화복지시설 확충

지역주민의 삶의 질 향상을 위해 전시 및 공연시설, 체육시설, 보육·청소년시설 등이 지역생활권 단위로 균형있게 확충

• 공원·녹지의 지속적 확충

경춘선 폐선부지의 공원화, 동부간선도로 지하화에 따른 상부공간 공원화 등을 통해 시민의 생활·휴식공간으로 활용





▲ 자양지구 제1종지구단위계획 결정(변경)도

자양지구 제1종지구단위계획(변경)(2014)

- 1996.12.16.결정된 능동로 지구단위계획구역에 대한 인식을 높이기 위해 행정동명으로 구역명을 변경(능동로下→자양지구)
- 그동안 변화된 여건 등을 반영하여 능동로변이 활성화되도록 지구단위계획을 재정비

▼ 자양지구 제1종지구단위계획(변경)

구 분	구역명			위 치
	기정		변경	
변경	능동로 지구단위 계획구역	上	화양2지구 제1종지구단위 계획구역	화양동 3-1호 일대
		下	자양지구 제1종지구단위 계획구역	자양동 510-5호 일대

- 능동로변으로 준주거지역은 지구중심의 기능강화를 위해 계획적개발을 유도하고, 이면부와 한강변으로 높이관리

▼ 자양지구 제1종지구단위계획(변경) 높이계획

구분	최고높이(규제)	적용대상
준주거지역	90m이하	능동로변 특별계획구역
	60m이하	능동로변 11지구특별계획구역
	40m이하	이면부
제3종일반주거지역	80m이하	5지구 제3종일반주거지역

구의·자양 재정비촉진계획(2013)

- 동부지방법원·검찰청 이전(2017.12)계획으로 인해 지역침체 우려 KT강북본부 부지를 포함한 구의역 일대를 구의·자양 재정비 촉진지구로 지정하여, 낙후된 지역중심기능을 활성화
- 구의·자양지구 위상에 부합하는 새로운 산업기반의 도시공간 창출 및 공공성 확보와 지역균형발전을 도모할 수 있는 시설계획 제시



▲ 구의자양 재정비촉진지구 계획



▲ 자양한양아파트정비계획(안)

자양한양아파트(자양동695일대) 주택재건축사업

- 자양한양아파트(1983년 준공)의 노후화로 인한 정비구역지정 추진

  면적 : 40,179.2㎡

  용도 : 제2종일반주거지역→제3종일반주거지역으로 종상향(기부채납 10%)

  높이 : 최저 13층~최고 35층(14개동)

- 추진경위

  2006.03.23. : 서울시 재건축기본계획수립(고시 제2006-95호)

  2011.06.24. : 정밀안전진단 완료 D급판정

  ⋮

  2015.04. . : 정비계획 수립 및 전비구역 지정(안) 재상정

  2015.09.16. : 서울시 도시계획위원회 심의(보류)

자양제7구역 주택재건축사업

- 자양제7구역 주택재건축정비예정구역 조합설립추진위원회가 주체가 되어 노후화된 저층주거지역 정비구역지정 추진

  면적 : 47,179.9㎡(제2종 일반주거지역, 25층)

- 추진경위

  06.03.23 : 서울시도시주거환경정비기본계획(서고제2006-95호) 정비예정구역지정

  08.02.05 : 조합설립추진위원회 승인

  14.10.02 : 자양동464(464-40)일대 외 1개소 개발행위허가제한지역 결정(변경) (서고제2014-113호)

동서울터미널 시설현대화사업

- 동서울 터미널부지 조건부 협상 대상부지 선정

  면적 : 36,704㎡

  규모 : 지하4층, 지상 40층

  용도 : 준주거지역(자동차정류장→복합)

  진행단계 : 2013년 사업계획서 제출 및 협의중

- 기존 터미널 용도를 유지하고, 나머지 공간은 업무 및 판매시설, 문화집회시설 등으로 활용

- 동서울터미널 개발협상 조건

  합리적인 교통처리대책 수립

  공사기간 중 터미널 운영 계획 마련

2. 지구 기본구상

토지이용 부문

잠실·청담~자양권 국제교류 및 스포츠·관광 특화

- 영동권 국제교류복합지구(코엑스~잠실운동장 일대 종합발전계획)와 자양지구 주변 능동로에 인접한 어린이대공원, 건대먹자골목, 뚝섬한강공원(전망문화 컴플렉스, 수상스포츠)과의 연계 도모

한강변 활력창출을 위한 문화·여가시설 등 확충

- 유수지 등 국공유지 활용과 정비사업 등을 통한 공공기여로 시민들이 필요로 하는 비주거용도 도입
- 민간 저이용부지(동서울터미널 시설현대화사업) 개발시 사전협상 등을 통해 한강변·접근로변으로 공공기여 검토

역사·문화 등 복원 및 지역자산 탐방로 확충

- 기존 시설을 활용하여 과거 나루터 복원
- 봉은사~코엑스~잠실운동장~뚝섬한강공원(뚝섬나루길)과 연계한 탐방 코스 계획(장기)



▲ 잠실·청담~자양권의 권역육성 계획

접근성 부문

한강으로의 자전거·보행 접근성 강화

- 한강나들목과 직접적으로 연결되는 주요 가로 및 나들목 개선을 통해 자전거 연결성, 보행접근성 강화
- 장기적으로 탄천~뚝섬공원간 보행·자전거구간 연계, 강남·북의 녹지 자원이 한강으로 연결되도록 계획

숲길~물길의 연결성 강화

- 서울 어린이대공원~뚝섬한강공원간의 녹지연계성을 확보하기 위해 가로수 식재, 꽃길조성 등 가로녹화

도시경관 부문

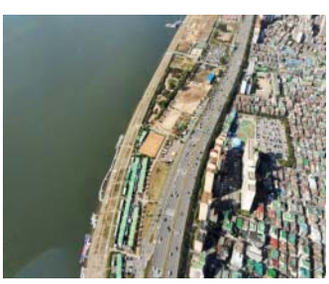
한강 조망명소(공간)의 확충

- 동서울터미널 시설현대화사업을 통한 고층건물(40층 예정) 개발시 상부공간에 조망공간 조성 및 활성화
- 조망과 문화, 휴식이 복합된 공간계획으로 조망 명소화

통경축 설정 및 관리

- 주요 간선도로, 한강접근로를 대상으로 광역통경축, 지구통경축 설정을 통한 열린 조망 및 개방감 확보

자연성 부문 (한강 자연성회복 기본계획)



▲ 뚝섬지구 둔치현황

- 자연하안 기반을 형성하여 자연의 복원력에 의한 하안 안정화를 추진
- 둔치 내 기능이 중복되는 시설물을 집중화하고 기존 포장지역은 녹지로 복원
- 한강공원 내 수변 인접동선 정리 및 둔치 완충숲(생태숲, 이용숲, 완충숲) 조성
- 한강변 녹지축 확보를 위해 한강 수변, 인접지역 도시개발 및 정비 시 녹지 연결

3. 주요이슈 및 관리방향

3.1. 지구 현안이슈

(1) 토지이용

저층주택밀집지역 노후화에 따른 정비 필요

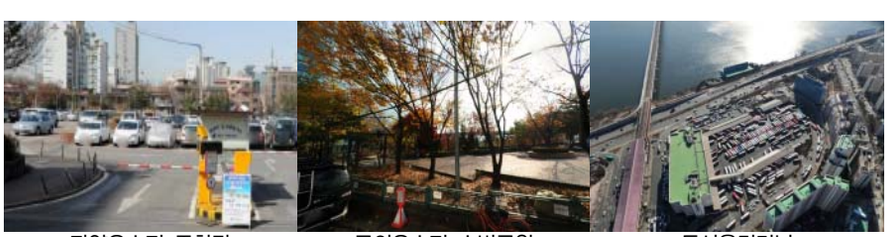
- 자양지구 도로이면부 저층주택 노후화에 따른 정비방안 마련 필요
- 주변으로 대규모 녹지(뚝섬한강공원 등)가 조성되어 있으나, 주민들을 위한 생활밀착형 공원 및 편의시설이 부족한 실정



▲ 주택노후화 현황

한강변으로 저이용부지(국공유지) 입지

- 지구내 자양유수지, 구의유수지 등 저이용 되고 있는 국공유지 입지
  자양유수지는 체육시설과 주차장으로 활용되고 있으나, 활용도 미흡
  구의유수지는 단순시설(수변공원, 주민체육시설)로 조성되어 있어 활용도가 낮음
- 동서울터미널 노후화 등으로 개발압력이 높아짐에 따라 지역의 새로운 거점으로서 활용 가능
  2011.03 동서울터미널 현대화사업 제안서 제출
  서울시 터미널T/F팀을 구성해 관련기관 및 부서와 협의단계

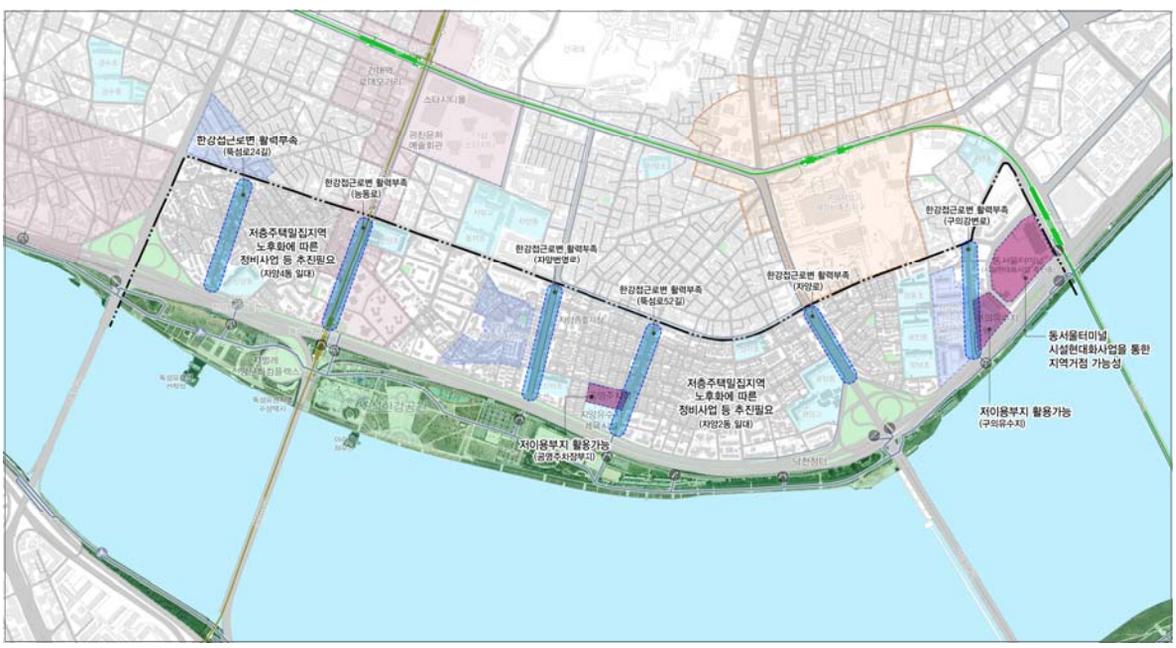


자양유수지 주차장 구의유수지 수변공원 동서울터미널

▲ 한강변 저이용부지 현황

한강 주요 접근로변 활력 부족

- 배후지역에서 뚝섬한강공원으로 직접적으로 접근하는 가로변 활력 부족으로 한강과의 활동 연계성 결여
- 강변북로와 면해 있는 자양강변길은 일방통행으로 노상주차, 아파트담장 등으로 막혀있어 활용도가 미약



▲ 자양지구 토지이용부문 현안이슈

(2) 접근성

나들목 인지성·안전성 취약

- 자양지구의 한강변 연접길이는 약 3.4km, 나들목은 총 10개소로 접근환경은 양호한 편이나, 배후지역에서 접근 시 안내체계 부재로 인한 인지성 부족
- 나들목내 보행자와 자전거이용자의 혼용으로 안전성 위협
- 영동, 잠실접근로, 나들목에서 한강으로 접근이 불편한 구조(계단, 경사로 등)로 이루어진 실정



노유나들목 낙천정나들목 잠실대교 접근시설

▲ 한강변 나들목 현황

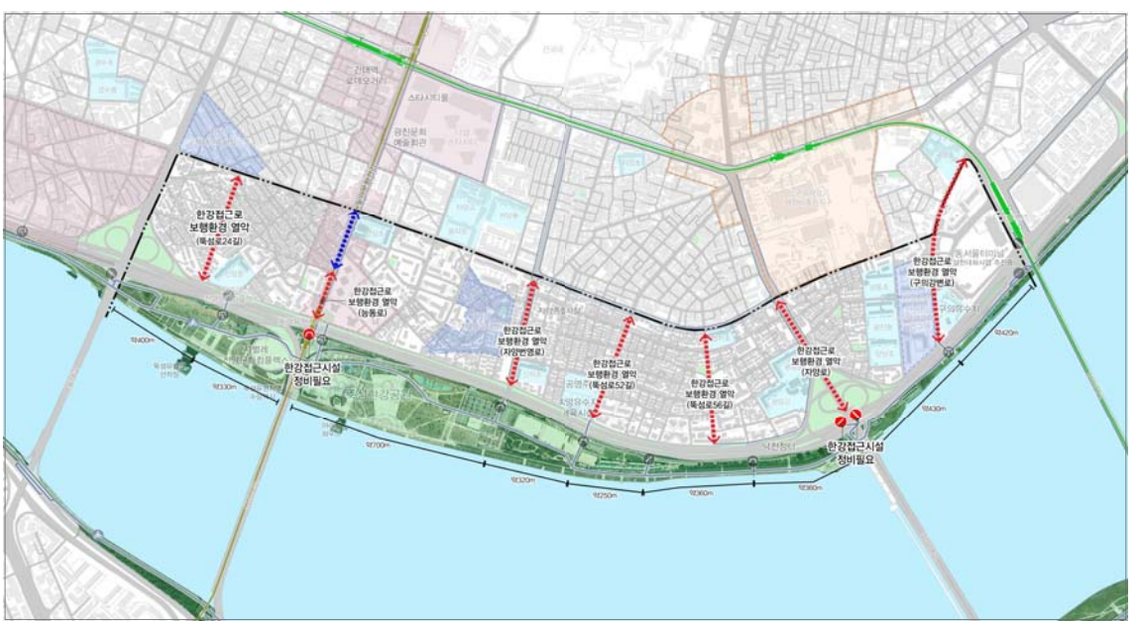
한강접근로 기능강화 및 보행환경 개선 필요

- 배후지역에서 한강공원 접근 시 불법주차, 좁은 보도폭, 교통시설물, 물건 적치로 인한 보행편의성 부재
- 특히, 청담대교 하부공간 양측으로 보행환경이 열악하고, 보행안전성이 매우 취약한 실정
- 한강나들목으로 접근하는 가로기능이 미약하여 주민활용도 저하



불법주차 고가도로하부 보행공간 좁은 보도폭(자양강변길)

▲ 한강변 접근로 현황



▲ 자양지구 접근성부문 현안이슈

(3) 도시경관

일부 고층아파트로 인한 한강변 차폐

- 주변에서 자양지구를 조망할 경우 돌출부 약 1km에 달하는 구간이 대부분 15~25층 높이의 아파트로 막혀 있어 시각적·공간적으로 폐쇄감 유발
- 노후화된 저층주거지와 고층주거 혼재지역으로 향후 정비 시 한강과 연계한 경관관리 필요

• 능동로변은 대부분 준주거지역으로 지역의 중심가로 경관형성을 위해 높이 관리 및 저층부 디자인 특화 필요



▲ 잠실한강공원에서 바라본 자양지구

(4) 자연성

• 2009년 르네상스사업으로 조성된 식재지 위주의 녹지와 불투수포장지, 틈새투수포장지가 대부분(83.5%)을 차지

• 과도한 포장공간에 대한 투수성 개선 및 녹지조성방안 등 둔치의 자연성 회복에 대한 방안 마련 필요

• 퇴적 우세지역으로 홍수 이후 퇴적에 따른 청소가 필요한 구간이며, 인공호안과 자연형 호안을 중심으로 자연하안 복원 필요



▲ 뚝섬한강공원 현황

3.2. 관리방향

목표

상업위락중심지와 국제교류지구를 연계하는
"수변활력중심 주거지 조성"

부문별 중점관리원칙

토지이용

- 주변 상업·위락중심지의 활력을 한강까지 연장하며, 주거지정비 및 개발사업 예상지역과 통합된 공간구조 형성

접근성

- 한강변과 연계되는 가로환경개선 및 접근체계 강화
  (배후중심지~한강으로의 보행·녹지네트워크 개선)

도시경관

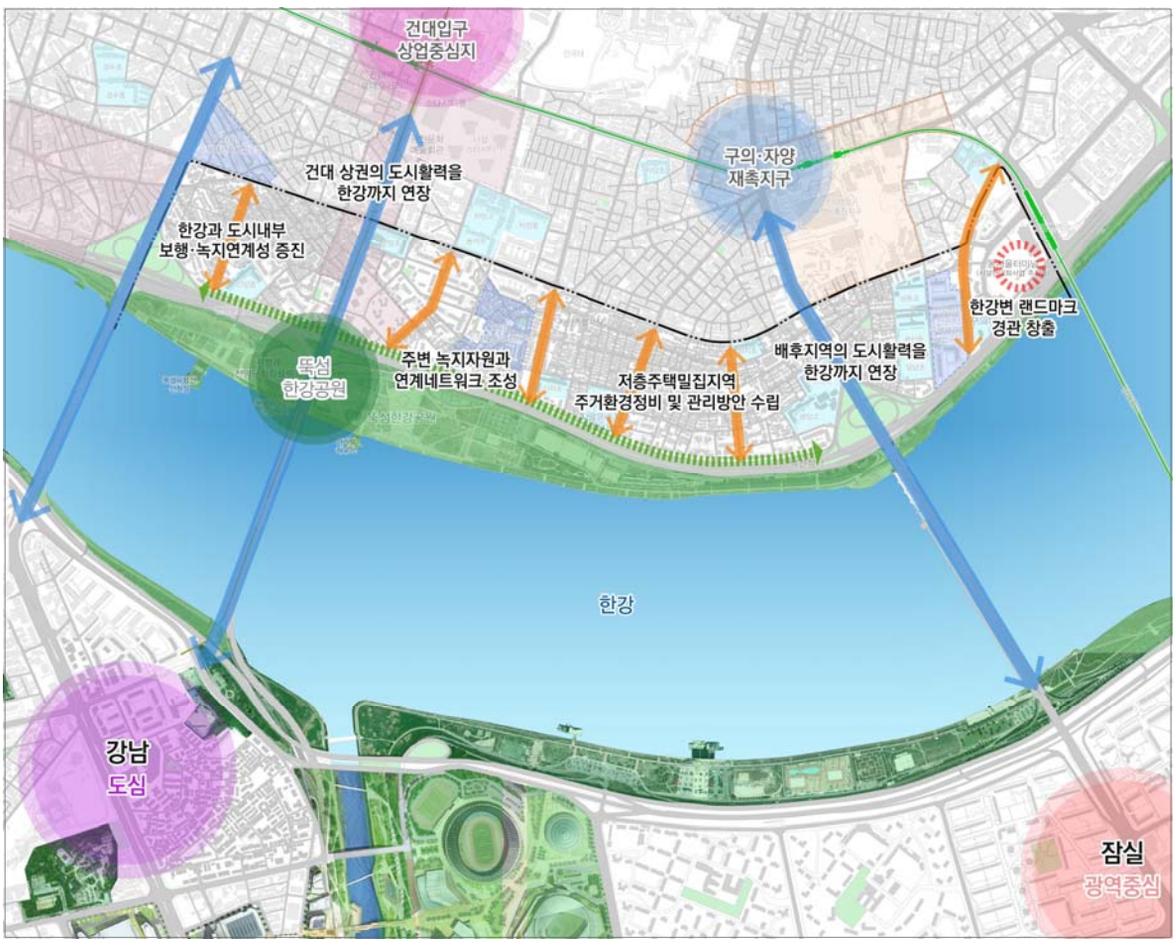
- 혼재된 주거지역의 통합적인 경관관리를 통해 한강으로의 열린 조망 확보

자연성

- 뚝섬한강공원의 녹지복원을 통한 둔치 자연성 회복

	토지이용	접근성	도시경관	자연성
지구 특성	상업위락중심지, 다양한 개발 계획이 수립된 성장 잠재력이 뛰어난 지역	대중교통이 한강변과 인접하여 한강접근 편리	저층주거지역으로 주변특성을 고려한 경관계획 실현 가능	뚝섬한강공원 입지
현안 이슈	대부분 아파트위주로 기개발됨에 따라 한강 중심으로 구조개편 한계	지역자산·한강접근로 보행·녹지 연계성 부족	한강변으로 고층아파트 입지로 인해 경관차폐	시설위주의 둔치정비로 생태환경 복원 필요
중점 관리원칙	주변개발예상지역과 한강이 통합된 공간구조 형성	한강변 접근체계 개선 및 자원간 연계성 강화	혼재된 주거지역의 통합적 경관관리 도모	자연형 하안복원 및 둔치자연성 회복

상업위락중심지와 국제교류지구를 연계하는
"수변활력중심 주거지 조성"


건대입구
상업중심지
구의·자양
재촉지구
건대 상권의 도시활력을
한강까지 연장
한강과 도시내부
보행·녹지연계성 증진
뚝섬
한강공원
주변 녹지자원과
연계네트워크 조성
저층주택밀집지역
주거환경정비 및 관리방안 수립
배후지역의 도시활력을
한강까지 연장
한강변 랜드마크
경관 창출
한강
강남
도심
잠실
광역중심

▲ 자양지구 관리방향

4. 계획 및 가이드라인

4.1. 부문별 계획

(1) 토지이용

국공유지, 정비사업 등과 연계하여 공공용지 등 확충 및 이용

- 유수지(자양, 구의)를 활용하여 주민커뮤니티시설로 복합화

  자양유수지 : 공영주차장 복합화를 통한 주거지내 주차문제 해소

  구의유수지 : 뚝섬한강공원과의 기능이 중복을 방지하기 위해 공원기능을 다양화하여 주민들의 체육공간, 커뮤니티공간 등으로 조성

- 동서울터미널 시설현대화 사업 시 구의자양재정비촉진지구, 한강공원과 연계방안을 검토하고, 지역주민에게 열린 복합문화공간으로 조성

- 자양한양아파트 주택재건축사업 시행 시 한강변으로 전략용지 확보 검토(한강변 나들목과 연계)

저층주택밀집지역 주거환경정비 및 관리방안 수립 검토

- 한강공공성재편계획(2009) 중 구의·자양 유도정비구역 실효에 따라 새로운 정비계획 수립이 필요한 실정

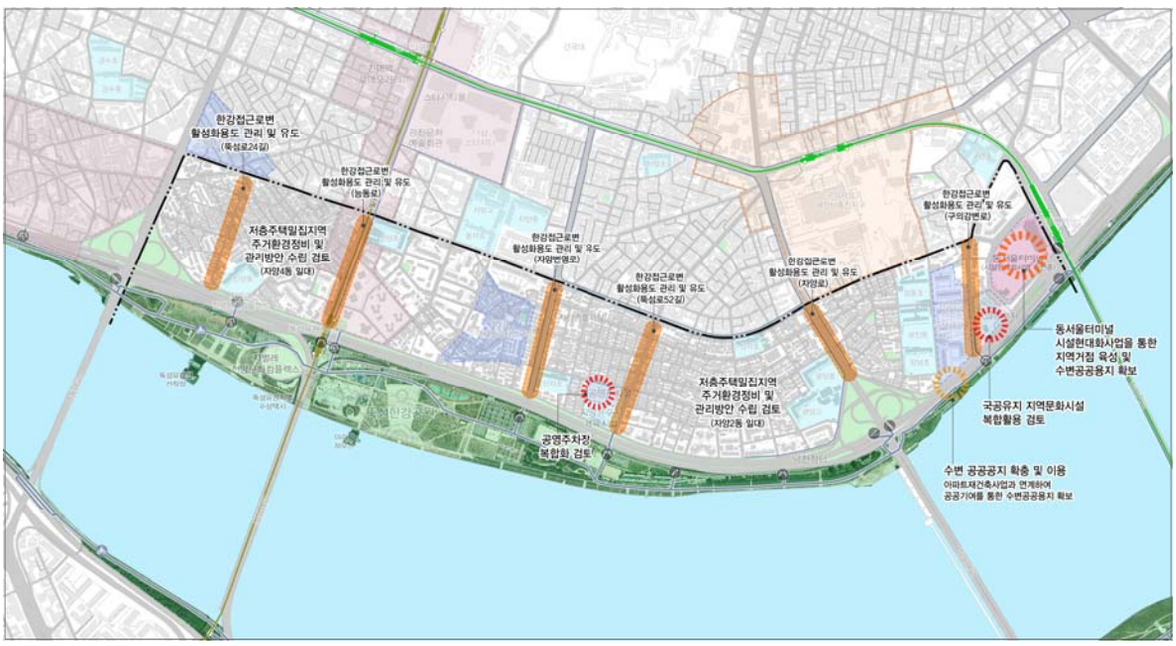
- 기존 저층주택 밀집지역을 대상으로 신규 정비구역 지정 검토를 통해 주거환경 개선 도모

  자양2동, 자양4동 일대를 중심으로 정비구역 지정 검토

한강접근로변 활성화 용도 관리 및 유도

- 어린이대공원, 건대상업위락지구, 구의·자양촉진지구와 청담(코엑스~잠실운동장 일대)과 잠실광역중심(국제적 쇼핑관광중심지)와 연계특화를 위해 지구 내 능동로, 자양로변 상업·문화용도 특화

- 배후 주거지역에서 한강변으로 끌어들일 수 있는 공간구조로 재편하기 위해 한강접근로 기능 강화



▲ 자양지구 토지이용부문 계획

(2) 접근성

한강접근로 보행환경 개선 및 안내체계 구축

- 한강변으로 접근하는 주요가로의 건축선후퇴, 보도확장, 교통시설물 관리 등 보행환경개선 유도
- 배후지역의 주요 거점인 역세권(건대입구역, 구의역, 강변역), 교차로 등 유동인구가 많은 곳에 한강으로 접근할 수 있도록 안내시설(이정표, 노면표시 등) 설치



▲ 가로공원화 사례

자양강변길 그린웨이 조성 검토

- 자양강변길 가로공원화를 통해 보행접근을 유도하고, 가로공원 주변으로 담장을 허물어 보행제약요소 제거
- 장기적으로 동서울터미널~뚝섬한강공원~성수전략정비구역(문화공원)~서울숲으로 연결성 강화

한강 접근시설 정비 및 신설 검토

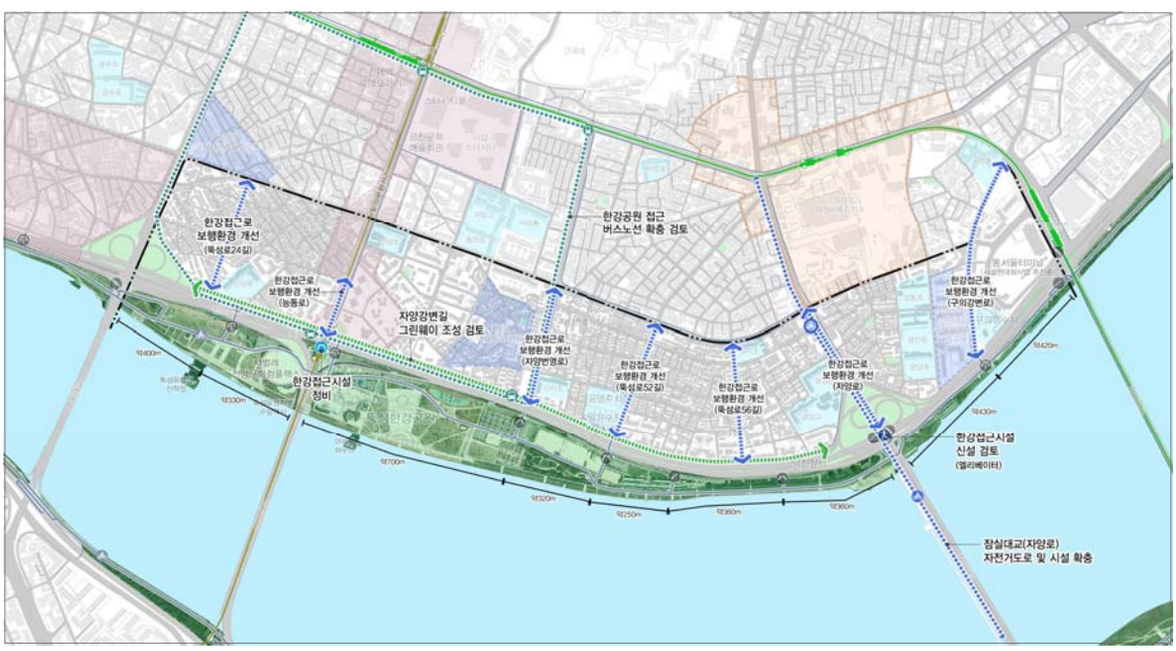
- 한강접근 접근시설 개선을 통해 보행·자전거 접근 편리성 확보
- 잠실대교 북단에서 한강공원으로 접근이 편리하고 쉽도록 엘리베이터 신설 검토

잠실대교 자전거도로 및 시설 확충

- 역세권 등 주요거점에서 한강변 접근가능한 공공자전거 시설 도입 검토
- 장기적으로 잠실역~잠실대교~구의역간 자전거도로 구축을 통해 잠실지구와 자양지구간 자전거 연계 및 이용 활성화 도모

한강공원 접근 버스노선 확충 검토

- 대중교통노선 접근취약지역으로 한강변 나들목을 경유할 수 있도록 추가노선 검토
- 뚝섬한강공원(뚝섬역)~신자초등학교~건대스타시티(건대입구역)간 대중교통 연결



▲ 자양지구 접근성부문 계획

(3) 도시경관

동서울터미널 시설현대화사업과 연계하여 경관거점 및 조망명소 조성

- 동서울터미널 시설현대화 사업과 연계하여 고층건물 상부공간을 활용한 휴게·전망공간 확충 및 명소화
  조망데크 등 조망시설 외 카페, 음식점, 옥상정원 등 집객용도 도입 권장
- 수변의 주요 조망대상과 시각적으로 연계하여 설치

광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 한강변으로의 열린 경관 창출 및 지구 내 주요가로의 통경축 확보를 통하여 도시 내부에서 한강으로의 시각적 연계성 확보를 위해 광역·지구통경축을 지정하고 경관형성기준을 마련
  '광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.1. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고

광역통경축의 지정 및 관리

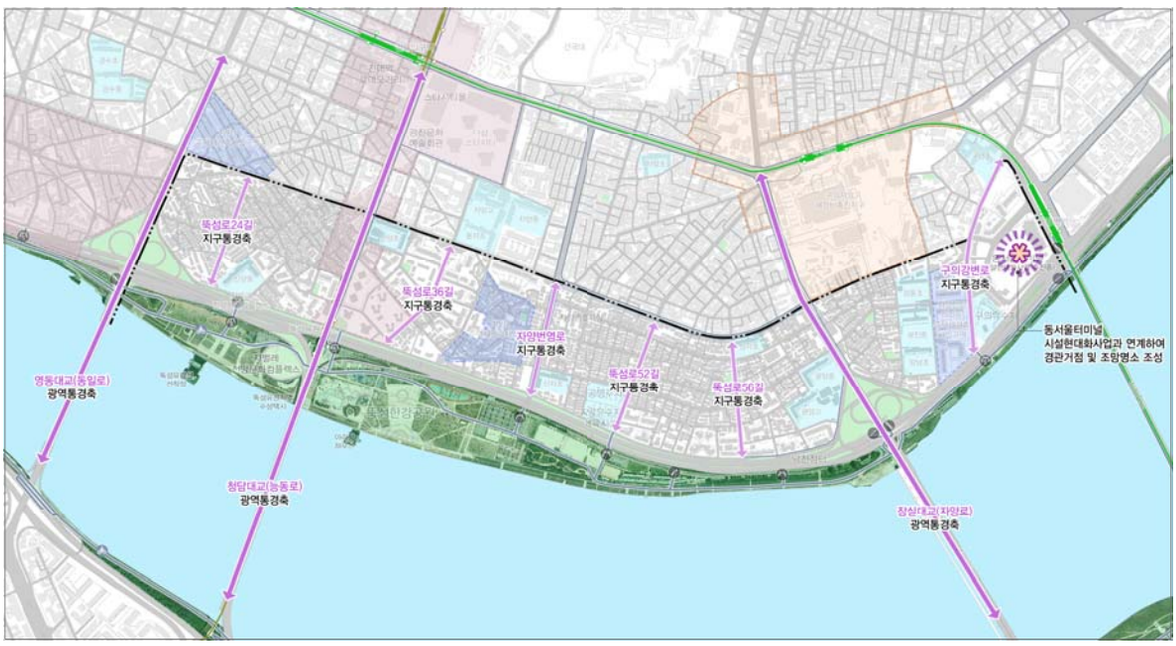
- 능동로(청담대교), 동일로(영동대교), 고산자로(잠실대교)를 광역통경축으로 지정하며, 통경축변 경관형성기준을 마련하여 향후 도시관리 및 개발계획 수립

지구통경축의 지정 및 관리

- 뚝섬로 24길, 뚝섬로 36길, 뚝섬로 52길, 뚝섬로 56길, 자양번영로, 구의강변로(총 6개도로)를 지구통경축으로 지정하며, 가로변 경관형성기준을 마련하여 향후 도시관리 및 개발계획 수립

광역·지구통경축변 저층부 가로활성화용도 권장

- 저층부의 도입용도는 제1종 및 제2종 근린생활시설(리테일, 카페, 레스토랑, 서점, 음반매장, 식음시설, 일반판매점 등), 공연장(스튜디오, 복합체험관 등), 전시장(갤러리, 공공에게 개방가능한 기업홍보관 등), 정보안내소, 단지 내 부대복리시설, 스트리트몰 등을 통경축변으로 유도하여 가로활성화 유도
- 가로에 활기를 창출할 수 있는 용도와 시설이 일정 면적 이상 입지할 수 있도록 유도
- 저층부 투시성 증진을 위해 쇼윈도 등을 권장하며, 이를 통해 가로환경과 건축물의 상호작용을 높이고, 이용자의 활동 및 가로활력 창출 유도



▲ 자양지구 도시경관부문 계획

(4) 자연성

자연하안 복원(퇴적구간)

- 퇴적 우세지역으로 인공호안과 자연형 호안의 자연하안 복원
- 하천 본래의 흐름을 회복하며 자연스러운 퇴적지 확보

둔치 자연성 회복

- 음수대 및 배수로 주변 소규모 생물서식공간 조성
- 운동시설 다기능화 및 자연 물놀이장 조성을 통해 시민여가공간 조성

한강숲 조성

강변도로변 완충숲 조성

- 강변북로 완충기능 역할 수행을 위한 폭 30~50m의 강변도로변 완충숲 조성

생태축 설정

한강변 도시 녹지축 확보

- 배후도시의 정비와 병행하여 한강변 녹지축 확보
- 한강수변, 인접지역 도시개발 및 정비 시 한강공원과 인접도시 간 녹지 연결 및 접근성 개선



▲ 자양지구 자연성부문 계획

4.2. 계획 가이드라인

토지이용부문

1-1. 국공유지, 정비사업 등과 연계하여 수변공공용지 확충 및 이용

- 유수지(자양, 구의), 정비사업, 동서울터미널 시설현대화사업과 연계

1-2. 저층주택밀집지역 주거환경정비 및 관리방안 수립 검토

- 자양2동, 자양4동 일대를 중심으로 정비구역 지정 검토

1-3. 한강 접근로변 활성화 용도 관리 및 유도

- 능동로, 자양로, 자양번영로, 뚝섬로52길, 구의강변로, 뚝섬로 24길



▲ 자양지구 토지이용부문 가이드라인

접근성부문

2-1. 한강접근로 보행환경 개선 및 안내체계 구축

- 건축선후퇴, 보도확장, 교통시설물 관리 등 보행환경개선

2-2. 자양강변길 그린웨이 조성 검토

- 자양강변길 가로공원화

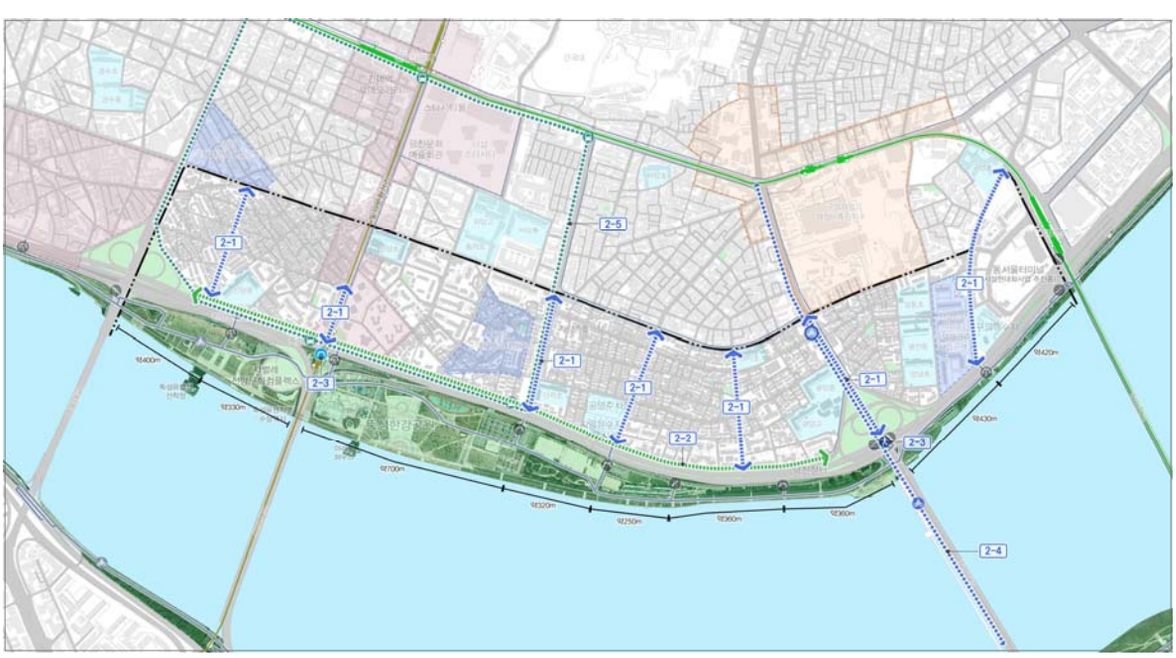
2-3. 한강 접근시설 정비 및 신설 검토

- 잠실대교 북단 엘리베이터 신설 검토

2-4. 잠실대교 자전거도로 및 시설 확충

- 공공자전거 시설 도입 검토

2-5. 한강공원 접근 버스노선 확충 검토



▲ 자양지구 접근성부문 가이드라인

도시경관부문

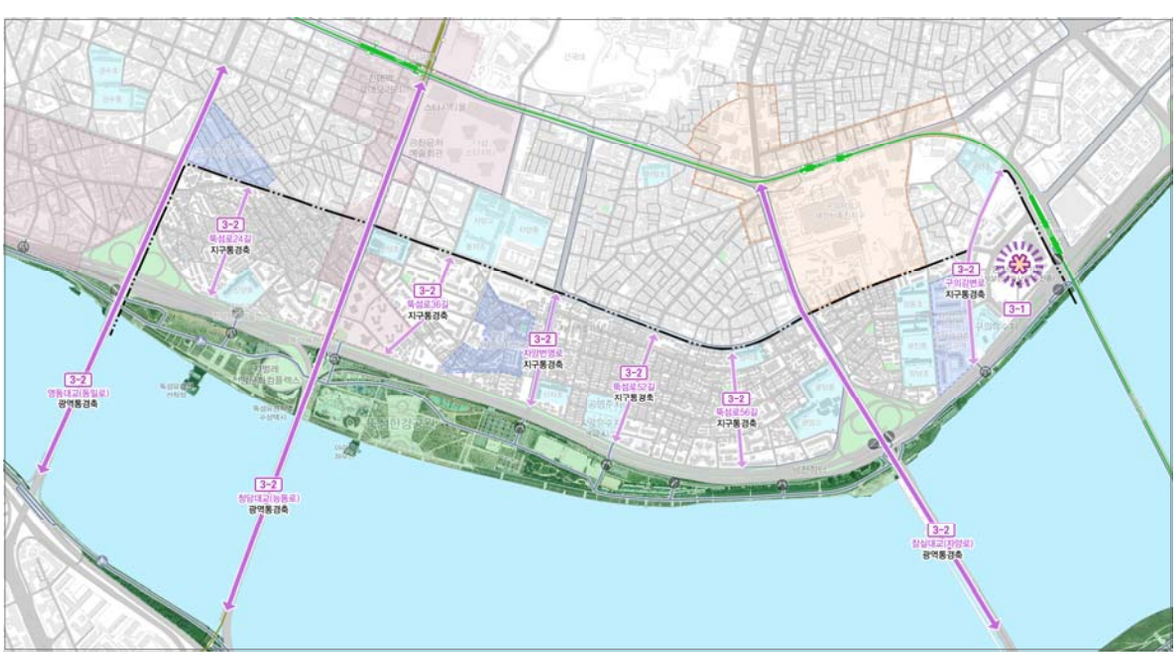
3-1. 동서울터미널 시설현대화사업과 연계하여 경관거점 및 조망명소 조성

- 휴게·전망공간 확충 및 명소화

3-2. 광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 광역통경축 : 능동로(청담대교), 동일로(영동대교), 고산자로(잠실대교)
- 지구통경축 : 뚝섬로 24, 36, 52, 56길, 자양번영로, 구의강변로

'광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.1. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고



▲ 자양지구 도시경관부문 가이드라인

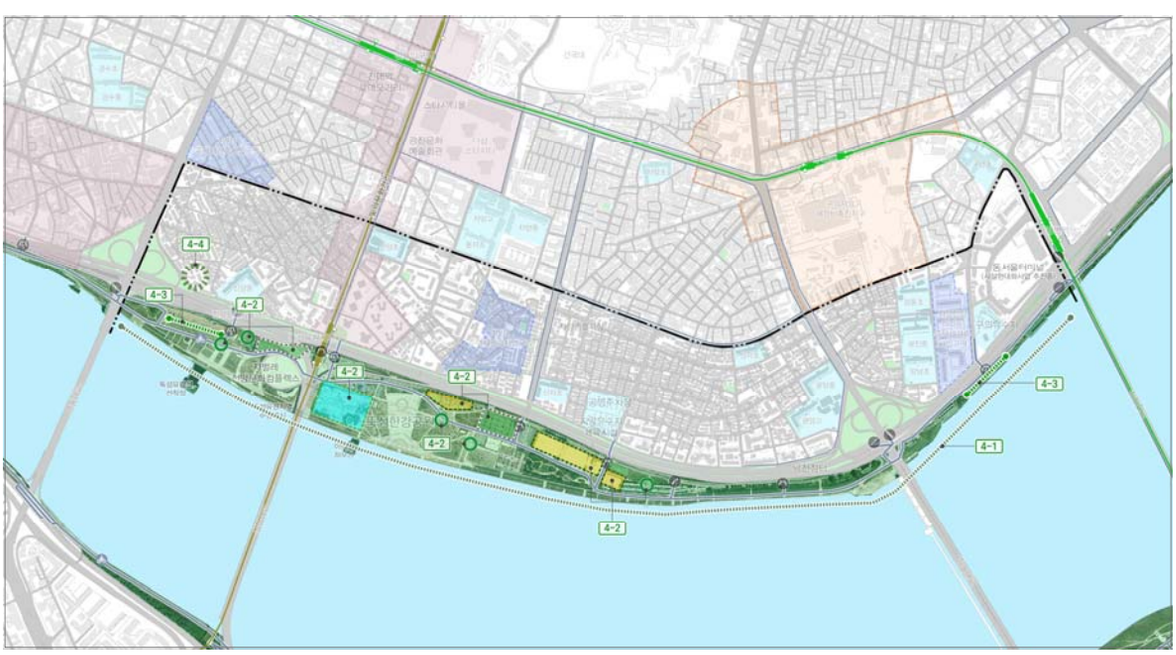
자연성부문

4-1. 자연하안 복원

4-2. 둔치 자연성 회복

4-3. 한강숲 조성

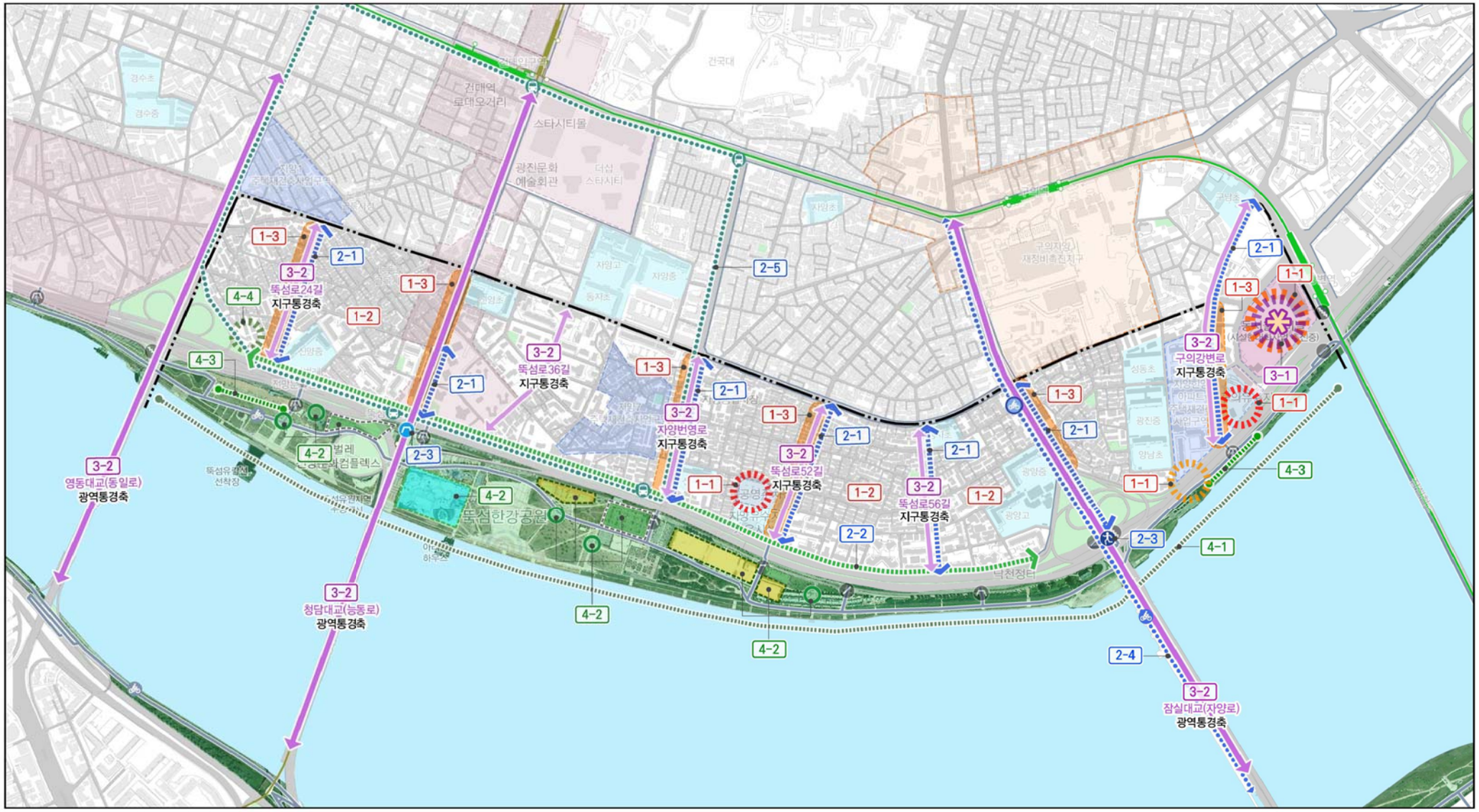
4-4. 한강변 도시 녹지축 확보



▲ 자양지구 자연성부문 가이드라인

4.3. 가이드라인 실행방안

부문	연번	계획내용	실행주체	기간	추진사항
토지이용	1-1	국공유지, 정비사업 등과 연계하여 수변공공용지 확충 및 이용	민간·공공	중기	•광진구, 안전총괄본부, 한강사업본부 등 관련부서 협의 시행 •유수지(자양, 구의), 정비사업, 동서울시설현대화사업과 연계
	1-2	저층주택밀집지역 주거환경정비 및 관리방안 수립 검토	공공	단기	•광진구, 도시재생본부 등 관련부서 협의 시행
	1-3	한강 접근로변 활성화 용도 관리 및 유도	민간·공공	중기	•광진구, 도시교통본부 등 관련부서 협의 시행
접근성	2-1	한강접근로 보행환경 개선 및 안내체계 구축	공공	중기	•광진구, 도시교통본부, 한강사업본부 등 관련부서 협의 시행
	2-2	자양강변길 그린웨이 조성 검토	민간·공공	중기	
	2-3	한강 접근시설 정비 및 신설 검토	공공	단기	
	2-4	잠실대교 자전거도로 및 시설 확충	공공	단기	
	2-5	한강공원 접근 버스노선 확충 검토	공공	장기	
도시경관	3-1	동서울터미널 시설현대화사업과 연계하여 경관거점 및 조망명소 조성	민간·공공	장기	•동서울터미널 시설현대화 계획시 반영 협의
	3-2	광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용	공공	단기	•서울시 경관계획 내용에 반영, 지구 내 개발사업 및 건축물에 대한 경관심의 시 반영
자연성	4-1	자연하안 복원	공공	자연성부문에 관한 사항은 자연성회복기본계획에 따라 실행	
	4-2	둔치 자연성 회복	공공		
	4-3	한강숲 조성	공공		
	4-4	한강변 도시 녹지축 확보	공공		



한강변 관리기본계획 가이드라인

자양지구

N

0 100 200 500(m)

Scale : 1/10,000

부문별계획

- 1-1 국공유지, 정비사업 등과 연계하여 수변공공용지 확충 및 이용
- 1-2 저층주택밀집지역 주거환경정비 및 관리방안수립검토
- 1-3 한강접근로변 활성화용도 관리 및 유도
- 2-1 한강접근로 보행환경 개선 및 안내체계 구축
- 2-2 자양강변길 그린웨이 조성 검토
- 2-3 한강접근시설 정비 및 신설 검토
- 2-4 잠실대교 자전거도로 및 시설 확충
- 2-5 한강공원 접근 버스노선 확충 검토
- 3-1 동서울터미널 시설현대화사업과 연계하여 경관거점 및 조망명소 조성
- 3-2 광역 · 지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용
- 4-1 자연하안 복원
- 4-2 둔치자연성 회복
- 4-3 한강숲 조성
- 4-4 한강변 도시 녹지축 확보

범 례

[주요현황]

- 지구단위계획구역
- 재정비촉진지구
- 정비사업구역
- 나들목(보행전용)
- 나들목(보차겸용)
- 나들목(차량전용)
- 경사로
- 계단
- 엘리베이터
- 주요보행로
- 한강길
- 자전거도로

[계 획]

토지이용
- 지구계
- 전략용지 활용(국공유지)
- 전략용지 활용(정비사업 연계)
- 전략용지 활용(민간 저이용부지)
- 저층부 가로활성화 용도 유도

도시경관
- 광역통경축
- 지구통경축
- 경관거점 조성
- 조망명소 조성

접근성
- 접근시설 신설 검토
- 접근시설 환경개선
- 보행로 확충 및 환경정비
- 자전거도로 확충
- 대중교통 운영
- 자전거 주차공간 확충
- 그린웨이 조성

자연성
- 자연하안 · 자연형호안 복원
- 불투수포장 개선
- 저류녹지 조성
- 강변도로 완충숲 조성
- 도시녹지축 확보
- 자연물놀이장 조성
- 운동시설 다기능화

21
청담지구



1. 현황 및 관련계획

1.1. 지구 개요

위치 및 면적

- 행정구역 : 강남구 청담동, 삼성동 일원
  영동대로와 도산대로로 둘러싸인 한강변 지역. 청담역 일대와 청담·도곡 아파트지구(청담주구), 종합무역센터 일대를 포함
- 청담지구 면적 : 약 1.1㎢ (약 33만평)



▲ 청담지구 위치

대상지 지명유래

- 청담동 105번지 일대에 맑은 못이 있었으며, 청담동 134번지 일대 한강물이 맑아 이 마을을 '청수골'이라 칭함에서 유래됨[1)]
- 일설에는 청숫골인 큰말과 건너말 여기저기에 많은 샘물이 있어서 예부터 청숫골이라고 칭했기 때문에 청담으로 지칭되었다 함

지구 특성

영동 토지구획정리사업으로 형성된 신시가지

- 1960년대 말 영동2지구 개발계획에 의한 대규모 토지구획정리사업을 통해 조성된 신시가지
- 강북인구의 유인책의 하나로 단독주택을 분산 배치하였고, 영동대교 남단의 공유수면매립지에 단독주택단지가 조성됨
- 영동 토지구획정리사업 중 아파트 4지구인 청담·도곡지구는 1976년 아파트지구로 지정 (건설부고시 제131호)



▲ 영동신시가지개발사업 모습



▲ 4-1(청담)주구 최초 구역도(1976)

한강, 탄천의 풍부한 수체계로 둘러싸인 친환경 주거지

- 지구 북측으로는 한강, 동측으로는 탄천과 접하고 있어 수변으로의 접근성이 좋은 편이며, 주변으로 청담근린공원, 청담도로공원 등이 입지하여 자연환경 우수

코엑스 등 국제적 업무·상권의 중심지

- 청담지구 주변으로 청담동 거리, 코엑스 등 국제적 업무·상권이 위치하고 있어 한강으로 배후 활력을 연계할 수 있는 잠재력 풍부
- 청담지구 인근지역은 한국전력공사, 서울의료원, 한국감정원 등 공공기관 이전계획에 따라 대규모 개발이 추진되고 있어, 국제적 문화·쇼핑·관광중심지로 부상하여 유동인구의 급증 예상

1) 서울지명사전(2009)



▲ 청담지구 주변 교통체계

광역교통체계 및 대중교통 접근성 우수

- 올림픽대로, 동부간선도로의 광역교통체계 우수
- 지하철 7호선 청담역 및 분당선 압구정로데오역이 입지하고 있으며, 9호선 봉은사역(9호선 2단계구간 사업완료)이 지구 일대를 통과해 대중교통 접근성 우수

지구주변 주요공간 및 시설

청담동 명품거리

- 서울시 강남구 청담2동 77번지에서 청담2동 99번지에 해당되는 명품을 판매하는 거리로, 갤러리아 백화점을 기점으로 삼성동 방향으로 이어진 일대를 말하며 한국을 대표하는 패션과 문화의 거리
- 1995년 갤러리아백화점 명품점이 들어선 후, 1996년 서울시의 특화거리 조성사업을 통해 명품거리라는 이미지를 굳힘
- 배후 인구로 압구정동과 청담동 고급주택 거주자들이 있고 최근 한류 열풍에 힘입어 한류스타거리로의 관광 상품화 및 연예기획사 입지 등으로 해외 관광객 증가



▲ 청담동 명품거리

청담도로공원

- 한강종합개발을 기념하여 1986년에 조성되었고 청담대교와 잠실대교 중간 올림픽대로 가운데에 위치하여 자동차로만 진입 가능
- 주요 시설로는 팔각정과 한강개발기념탑·분수대 등이 있고, 이 중 팔각정은 2층 누각으로 1층은 매점, 2층은 전망대로 쓰임
- 주로 운전자들의 휴식과 만남의 장소로 이용되며 특히 자동차 동호회와 레저 동호인들이 주로 찾음
- 청담도로공원 인근에 잠실종합운동장과 한강공원이 위치



▲ 청담도로공원

청숫골나루터

- 조선시대부터 1960년대까지 성동구 자양동의 뚝섬나루와 연결되었던 서울특별시 강남구 청담동 소재의 나루터
- 현재 두산아파트가 위치한 청담동 134일대에 과거 맑은 못으로 인해 이름 지어진 청숫골 동네에서 나루의 이름이 유래
- 1960년대까지 뚝섬유원지와 봉은사는 서울시민들이 즐겨 찾던 곳으로, 뚝섬나루와 청숫골나루를 오가는 나룻배가 이 두 곳을 연결하며 많은 이용량이 있던 나루터
- 1970년 영동대교가 가설되며 나루 기능이 상실



▲ 청담배수지공원



▲ 서울녹음길



▲ 봉은사 전경

청담배수지공원

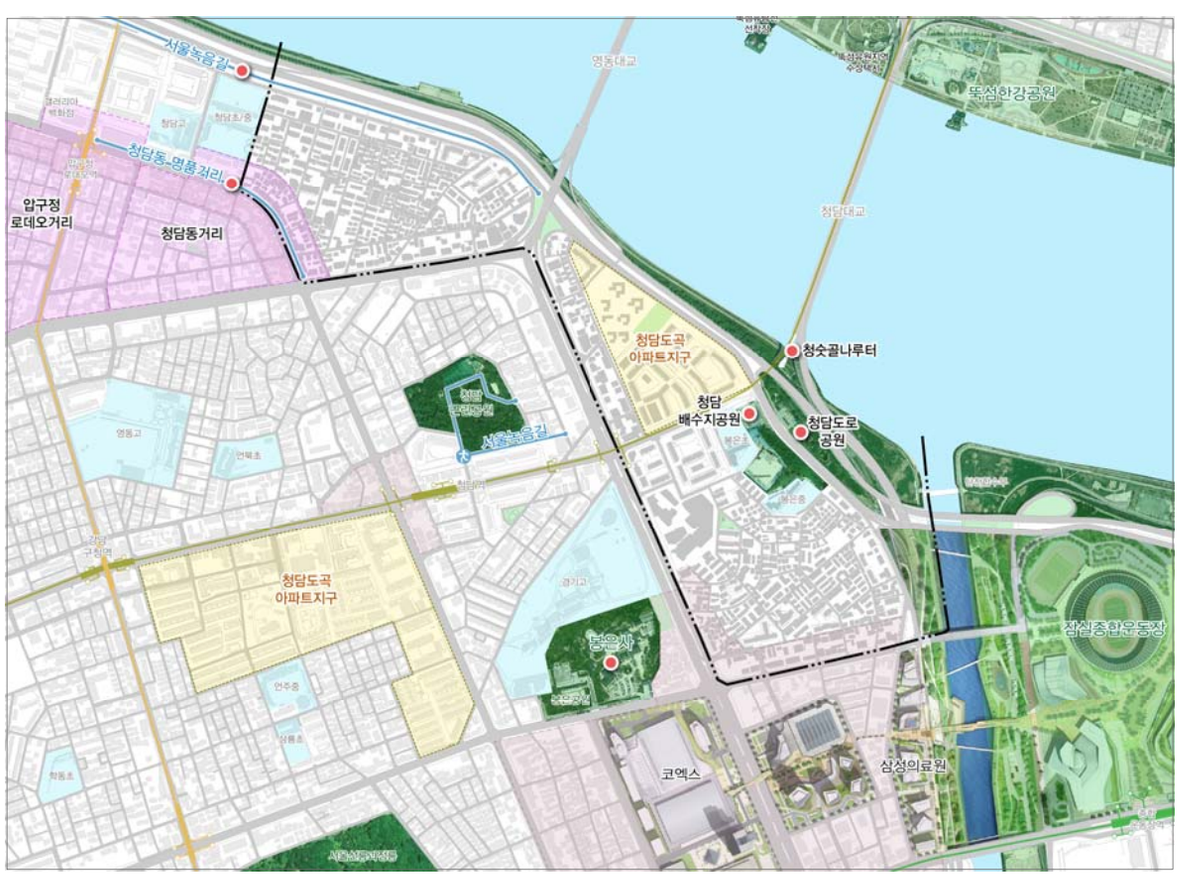
- 기존 삼성배수지의 용량을 확충하고 청담배수지로 명칭 변경
- 배수지 상부에는 공원과 산책로 등 주민편의시설 등을 제공하고, 주민들과 인근 봉은초·중학생들이 이용할 수 있는 운동 및 휴게시설을 함께 조성할 계획

서울녹음길

- 공원, 가로, 하천변, 녹지대, 항동청길 등 총 170곳, 183.31km의 지정된 거리 중 청담지구 주변에는 여름녹음길 3개소가 위치하고 있으며. 인근에는 청담공원산책로, 영동대교131길과 지구 내에 강변오솔길(청담, 신사)이 있음

봉은사

- 봉은사는 우리나라 선종불교의 대표적인 사찰로서 794년 신라시대 연회국사가 창건하여 견성사라고 하였음
- 이후 조선시대에 들어 1498년에 정현왕후가 선릉을 위하여 사찰을 중창하였으며, 1562년 문정왕후가 주도하여 견성사 터가 명당이라 하여 수도산 아래로 옮겼고 사찰의 명칭을 봉은사로 개칭함



▲ 청담지구 주요공간 및 시설

1.2. 지구 일반현황

용도지역·지구

- 영동대로변과 도산대로변으로 일반상업지역 지정
- 영동대교와 청담대교 사이에 아파트지구는 제3종일반주거지역과 제1종일반주거지역으로 지정
- 그 외 지역은 한강변 아파트단지를 대상으로 제3종일반주거지역, 이면부는 제2종 일반주거지역 및 제1종전용주거지역으로 지정됨
- 한강변으로 역사문화미관지구가 지정되어 있으며, 영동대로변과 도산대로변으로는 중심지미관지구 지정

토지이용

- 한강변으로 공동주택, 학교, 공원이 일부 위치하고 있으며, 그 외 이면부는 공동주택과 단독주택이 혼재
- 영동대로변, 봉은사로변으로 근린생활시설과 업무시설이 분포되어 있으며 도산대로변으로는 상업시설이 집중 분포

토지소유

- 청담배수지공원, 봉은초등학교, 봉은중학교, 청담도로공원, 도로는 시유지(20.36%)
- 전체 구역면적 대비 48.31%가 사유지이며, 삼성동현대아이파크와 영동대로, 도산대로변 오피스건물은 법인 소유

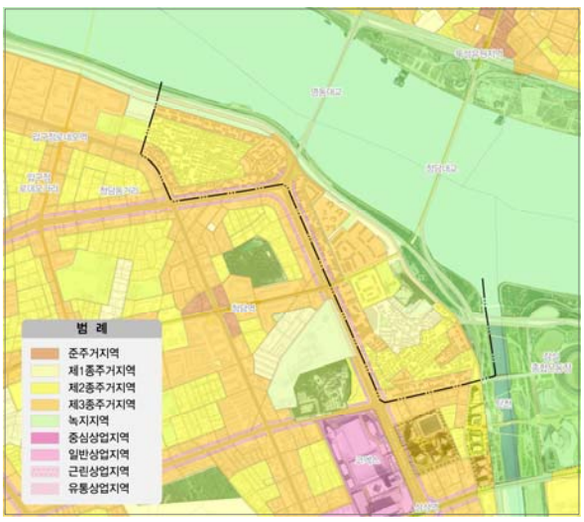
건축물 노후도

- 지구 내부의 노후건축물 중 전체 20년을 경과한 건축물은 63.27%로 소규모 필지내 단독 및 다세대·다가구 주택의 노후도가 비교적 높음
- 아파트는 청담삼익아파트, 홍실아파트단지가 30년 이상의 노후건축물



1972년 1984년 현재

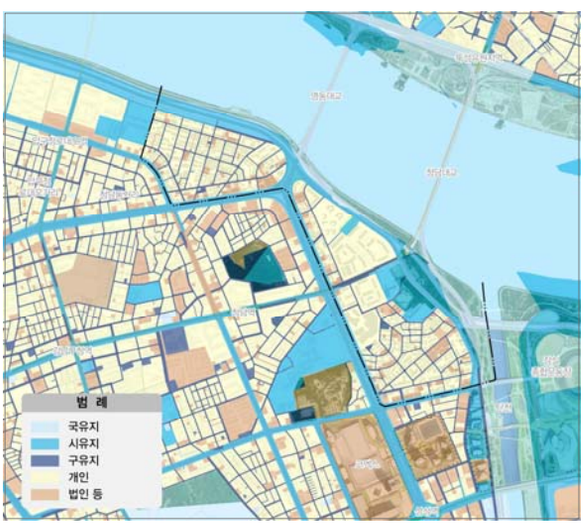
▲ 시대별 청담지구 변화과정



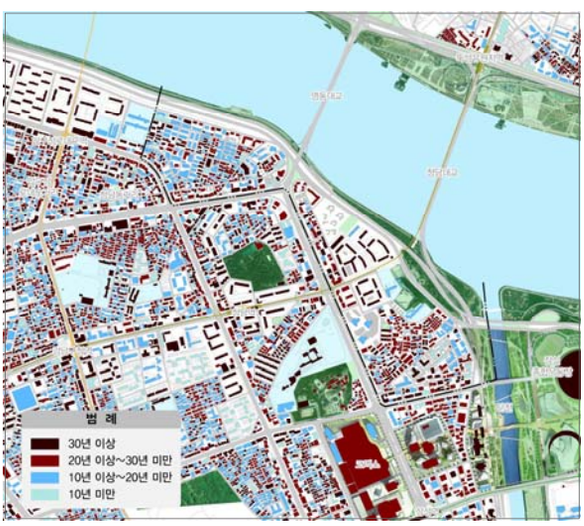
▲ 용도지역지구 현황



▲ 도시계획 현황



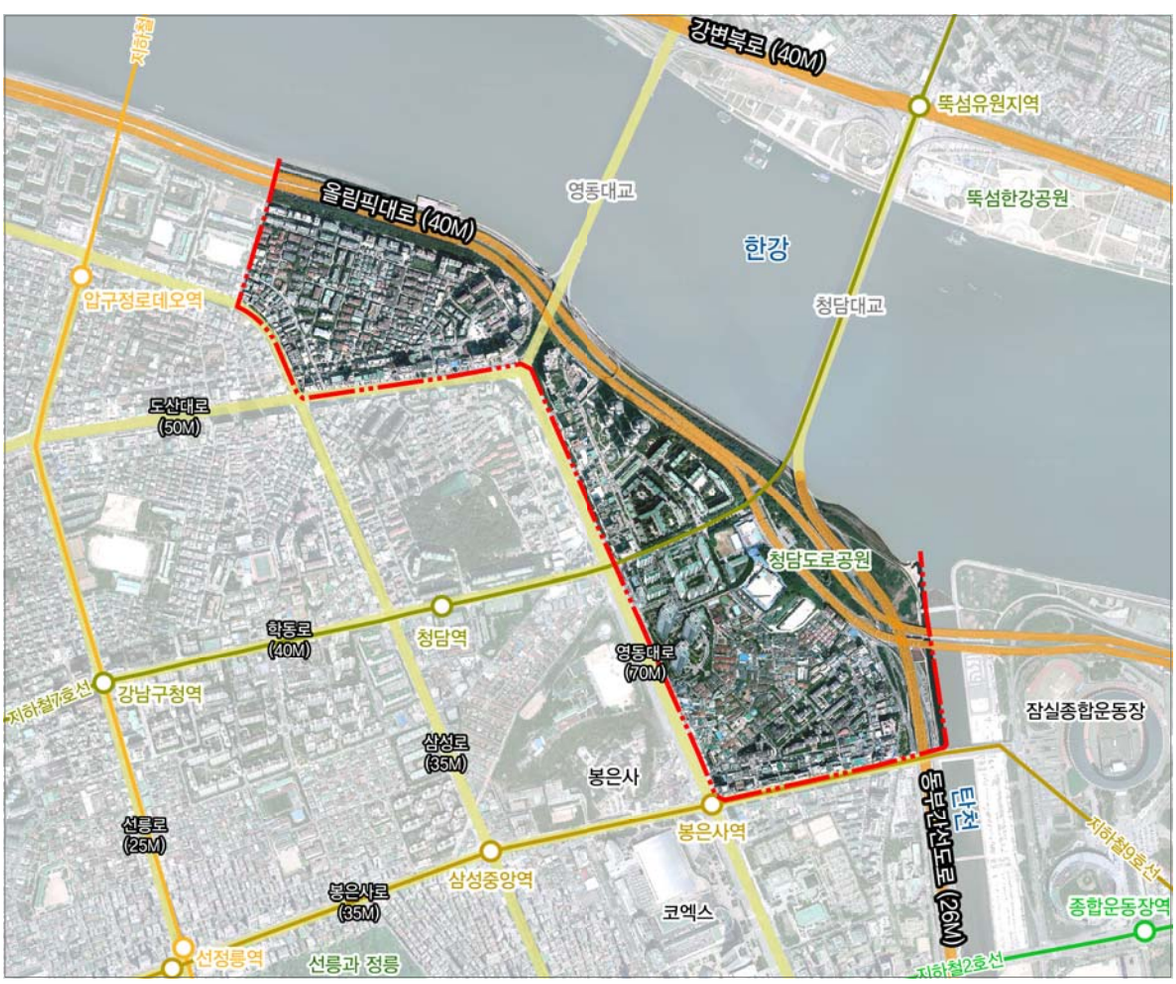
▲ 토지소유 현황



▲ 건축물 노후도 현황

교통

- 주변 도로망을 살펴보면 북측 한강변으로 올림픽대로와 연결되어 여의도와 강동지역을 연결하며, 동측 탄천변에 접해있는 동부간선도로를 통해 성남지역을 연결
- 지구와 연결되는 영동대교와 청담대교는 성수지역중심과 강남도심을 연결하며, 지구 동남측으로 동부간선도로와 올림픽대로, 청담대교가 교차하고 있음
- 지구 내부로는 동서방향으로 도산대로, 학동로, 봉은사로를 통해 강남과 잠실지역을 연결하고 있으며, 남북방향으로 영동대로를 통해 압구정과 대치동 일대를 연결
- 지하철노선은 7호선 청담역, 9호선 봉은사역 및 분당선 압구정로데오역이 인근에 위치하고 있으며, 버스노선은 지구서측경계 도로주변(삼성로, 영동대로)으로 광역, 간선, 지선버스가 경유



▲ 청담지구 교통현황

1.3. 관련계획·사업

2030 서울시 도시기본계획(2014)

동남권역 발전방향

- 단독 및 다세대·다가구주택 밀집지역의 주거환경 개선

  동남권 기성시가지 내 전용주거지역은 양호한 단독주택 중심의 저층·저밀의 주거지 특성을 유지하면서 일부 노후주택 및 기반시설 정비

  다세대·다가구 밀집지역은 서민주거 안정을 위해 고층·고밀 아파트 위주의 개발보다는 이면도로, 주차장, 공원·녹지 확충 등을 통해 주거환경 개선

  상업지역과 인접한 일부 주거지역은 상업·업무 등이 과도하게 유입되어 주거환경이 악화되고 있으므로, 용도혼재지역에 대한 관리방안 마련

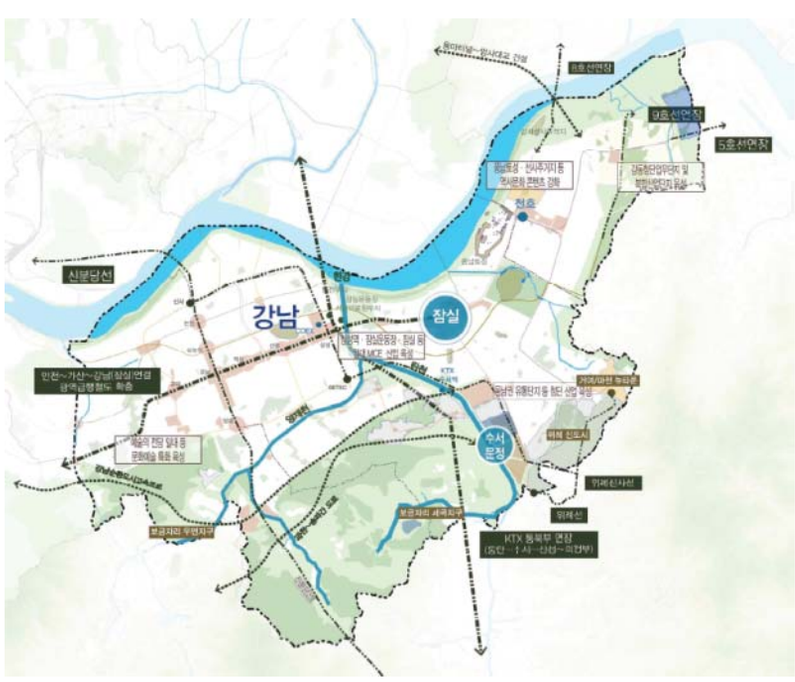
- 대단위아파트 재건축 단지의 계획적 정비 유도

  단기간에 아파트나 연립주택 형태로 조성된 지역이 많아 재건축사업 등 정비사업이 일시에 추진될 수 있으므로 주택시장에 미치는 파급효과를 면밀히 검토

  철거형 정비사업 등에 따른 자원낭비 방지, 정비사업의 시기조절을 위해 리모델링사업 활성화 방안 및 다양한 정비방식 개발

- 수변 네트워크와 연계한 주거지 관리

  한강변 및 탄천변, 양재천변 등 지천변 주거지에 대해 수변네트워크와 연계한 종합적인 관리방안이 마련될 수 있도록 하고, 통경축 및 접근로 확보



▲ 동남권 발전구상



▲ 한강축 경관기본관리구역

서울시 기본경관계획(2009)

한강축 경관기본관리구역

- 한강 경계로부터 약 500m 내외에서 도로, 공동주택단지 및 대규모 계획구역을 기준으로 경계 설정
- 도로로 구획하기 어려운 경우 용도지구 및 지적을 경계로 설정

서울시 수변경관계획(2010)

높이관리구역

- 뚜렷한 자연지형특성을 보유하지 않으며 특별한 목적의 방향설정이 요구되지 않는 일반 수변지역
- 현 도시계획체계상의 높이제한을 유지하면서 다양한 수변경관 연출을 위해 주동유형 및 수변으로의 개방감 확보

경관특성구역

- 수변의 굴곡부, 합류부(청담지구 해당) 및 구릉지는 수상 또는 한강공원과 강변도로 등에서 이동 시 가장 눈에 띄는 지역
- 경관상 중요한 지역으로 분류되기 때문에 중점경관관리가 필요하며, 이와 같은 수변지역의 입지적·지형적 특성을 검토

청담·도곡 아파트지구 개발기본계획(2005)

- 주구면적: 104,200.8㎡(청담고밀주구)
- 계획용적률: 주택용지 200%(청담주구)이하
- 인센티브: 공공시설부담률에 따라 용적률 완화 차등 적용

▼ 청담주구 아파트지구 개발기본계획

주구	소재지	지번	단지명	계획용적률	비고
청담 주구	청담동	134-9외 4필지	한양아파트	200% 이하	제2종(12층)→제3종
	청담동	134-16	신동아아파트	200% 이하	제2종(12층)→제3종
	청담동	134-15외 7필지	삼익아파트	200% 이하	제2종(12층)→제3종

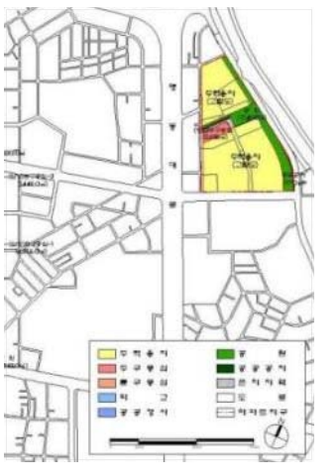
계획내용

- 토지이용계획

  공공시설 및 중심시설의 분산배치로 접근성과 이용성 증대
  역세권 및 보행동선, 기존상권을 고려한 중심시설 계획

- 동선계획

  보행위주의 동선체계로 보행안전성 제고
  간선가로변 차량출입제한 및 이면도로 보차공존도로 확보
  학교, 지하철역사, 공원 등으로의 접근성 제고



▲ 청담주구 토지이용계획도

• 공원·녹지계획

단지별 특성에 따른 분산배치 또는 집약배치를 통한 활용성제고
삼릉공원~아파트지구~매봉공원을 남북으로 잇는 공원 및 단지내 녹지공간 유도

2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획

동남권역 관리방안

• 한강~탄천~양재천 및 성내천 등을 연계하는 수변 네트워크를 중심으로 상업·업무·산업과 조화를 이루는 양호하고 쾌적한 주거지 조성



주요전략

• 용도지역, 주거유형별 관리방안 제시

각 용도지역에 적합한 관리방안 및 다양한 주거 유형별 관리방안을 제시하여 주거와 상업 혼재지 및 주거와 업무 혼재지에 대한 관리계획을 수립

• 인구특성에 맞는 주거유형 도입

역세권 특화주택, 소형주택, 저렴주택, 쉐어하우스 등의 20대 및 1인 가구에 적합한 새롭고 다양한 주거유형의 공급 유도

• 단계별 재건축 및 개발사업 유도

노후 아파트에 대한 리모델링 사업 유도 및 재건축의 단계적 시행을 유도



아파트지구 관리방안(2014)

청담(고밀)지구 가이드라인

• 공통사항

아파트지구 개발기본계획 기준 유지

도시관리체계로 관리해야 할 경우 사전자문을 통해 타당성 인정 시 아파트지구개발기본계획 변경(아파트지구해제 및 지구단위계획 수립)

• 주택용지

정비계획 변경 시 주택법상 공동주택과 부대시설을 허용용도로 하되, 지역여건 및 공간체계 등을 고려하여 커뮤니티시설과 병합 설치

높이는 한강변 관리기준을 준용

건폐율 50%이하, 공공기여 15% 원칙

• 중심시설용지

인접 주택용지와 통합하여 정비사업을 시행하는 경우 한강변 접근성 강화, 가로활성화 등을 유도할 수 있도록 위치 조정 허용

전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 따른 시장정비사업의 시행의 타당성이 인정되는 경우 아파트지구 개발기본계획 변경(아파트지구 해제)검토



▲ 청담·도곡 아파트지구 관리방안



▲ 지구단위계획구역 결정(기정)



▲ 지구단위계획구역 결정(변경)

국제교류복합지구 지구단위계획구역 결정(변경)(2015)

지구단위계획구역 확장 및 구역명 변경

- 현 강남구 삼성동, 대치동 일대 종합무역센타 주변지구 지구단위계획구역을 송파구 잠실운동장까지 확장
- "코엑스~잠실운동장 일대 종합발전계획"에 따라 추진되는 국제교류복합지구 조성사업의 지속가능한 발전 및 일관되고 통합적인 관리 도모

  국제업무·MICE·스포츠·문화/엔터테인먼트 4대 핵심기능 유지·강화

  탄천·한강·잠실운동장 등 통합·연계 통한 보행네트워크 구축

  대중교통 인프라 확충

▼ 지구단위계획구역 결정(변경) 주요사항

구분	구역명	위치	면적(㎡)
기정	종합무역센타주변지구 제1종지구단위계획구역	강남구 삼성동, 대치동 일대	1,064,742
변경	국제교류복합지구 지구단위계획구역	강남구 삼성동, 대치동 송파구 잠실동 일대	1,663,652



▲ 국제교류 복합지구 배치도

영동대로 통합개발 기본구상

기본방향

- 국제업무, MICE 산업육성의 거점으로 동남권 개발 수요에 대응하는 교통·문화·관광 등 도시인프라 확충
- 사업추진주체, 사업시기가 상이한 철도 계획을 일괄 시공하여 사회적·경제적 비용 최소화
- 철도, 버스 등 복합환승시스템 구축으로 친환경 대중교통 중심의 개발모델로 구축

주요도입시설

- 통합역사 : 교통결절점에 위치하여 교통 Hub 특성에 적합한 통합 역사 구축
  삼성동탄선, GTX-A·C, KTX, 위례신사선, 남부광역급행철도
- 버스환승센터 : 철도, 버스 등 대중교통간 빠르고 편리한 환승체계 구축
- 도심공항터미널 : 공항버스와 공항철도를 이용할 수 있는 도심공항터미널 계획
- 주차장 : 주변개발로 직·간접적으로 증가하는 고나광버스 등 주차수요 확보
- 현대차GBC, COEX와 연계된 지하도시개발로 Business, 상업, 관광명소화

주요일정

- `16.05 : 영동대로 통합개발 관련 국토부 업무협약 체결
- `16.05~`17.02 : 기본계획 수립용역
- `17.02~`17.12 : 기본 및 실시설계
- `17.12. : 우선 시공분 공사착공
- `21.12. : 삼성~동탄 광역철도 우선 개통



▲ 영동대로 통합개발 기본구상 조감도(횡단)

2. 지구 기본구상

토지이용 부문

잠실운동장 재생, 배후 중심지역과 연계강화를 통한 국제교류 및 스포츠·관광권역 조성

- 한강을 중심으로 영동·잠실의 국제교류 및 스포츠기능과 자양지구의 뚝섬공원 연계를 통해 스포츠·관광중심의 통합발전 도모
- 국제교류복합지구 조성계획에 따라 한국전력공사, 서울의료원, 한국감정원 등의 대규모 개발에 대응하며 한강과 연계되는 도시구조 형성
- 청담지구 내 노후아파트 및 주거지 정비를 통해 강남지역 및 주변 역세권에서 한강변으로 연계될 수 있는 도시구조 형성



▲ 잠실·청담~자양권의 권역육성 계획

접근성 부문

한강으로의 자전거·보행접근성 강화

- 한강접근시설과 직접적으로 연결되는 주요 가로의 도로 및 나들목을 개선하여 자전거 연결성, 보행접근성 강화
- 올림픽대로 지하화를 통해 주변지역에서 한강변의 청담도로공원 등으로 접근편의성 개선

지역자산간의 연결성 강화

- 지구 배후의 다양한 공원 및 특화거리와 뚝섬한강공원이 연계되는 접근체계 및 탐방코스 구축
- 장기적으로 국제교류복합지구 등 다양한 개발사업 고려를 통해 향후 특화된 지역탐방코스 운영

도시경관 부문

통경축 설정 및 관리

- 주요 간선도로, 한강접근로를 대상으로 광역통경축, 지구통경축 설정을 통한 열린 조망 및 개방감 확보
- 수변의 굴곡부 돌출부 지역으로 다양성 있고 창의적인 수변경관 형성 도모

자연성 부문 (한강 자연성회복 기본계획)

- 청담지구 탄천합류부를 중심으로 수변식물 식재와 습지성 식물 식재를 통한 수변식생 개선을 구상하고 콘크리트 단일구조로 되어 있는 낙차공의 구조 개선을 통해 유속조정
- 현재 조성된 인공호안 구조물을 제거하고 자연하안 기반을 형성하여 자연의 복원력에 의한 하안 안정화를 추진하며, 이를 통해 사행하천이 형성되도록 구상

3. 주요이슈 및 관리방향

3.1. 지구 현안이슈

(1) 토지이용

양호한 주거지 보존 및 환경개선 필요

- 상업지역과 인접한 일부 양호한 주거지 내 상업·업무시설의 지속적인 침투 발생함에 따라 정주환경 훼손
- 주로 단독주택지의 양적인 개발로 인해 주민을 위한 녹지·공원, 커뮤니티시설 등의 생활편의시설 부재
- 1976년 아파트지구로 지정된 삼익아파트와 1981년도에 준공된 홍실아파트는 노후화에 따른 재건축 연한 도래
- 아파트 외 일부 저층 주택의 경우 20년 이상 경과한 노후주택들이 다수 분포

한강·탄천합수부 주변에 공원, 학교 등 공공용지 집적

- 청담지구 탄천합수부와 인접하여 청담배수지공원, 봉은초·중학교가 집적함에 따라 연계 활용 가능

  청담배수지의 노후화로 인해 삼성 배수지(명칭변경) 신설

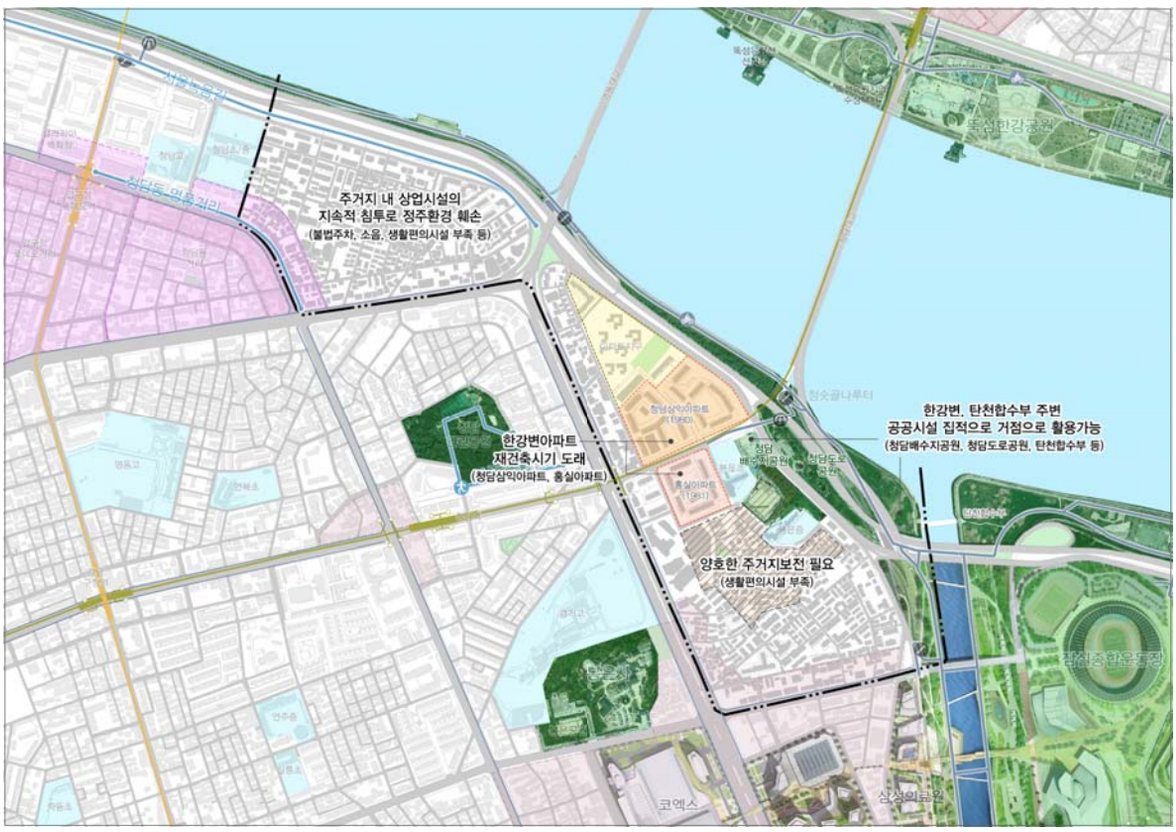
  봉은초·중학교의 학생들이 이용할 수 있도록 삼성배수지 상부에 체육공원 조성



▲ 한강변 아파트 재건축 연한도래



▲ 한강·탄천합수부 주변 공공용지 집적



▲ 청담지구 토지이용부문 현안이슈

(2) 접근성

간선도로 교차지역으로 한강으로의 접근 불편

- 한강변과 주거지역 사이의 올림픽도로, 동부간선도로가 연접해있어 한강변으로 접근하기 위한 환경 열악
- 올림픽대로 구조로 인해 교통섬에 청담도로공원이 조성되어 있지만 도보로는 진입이 안 되는 문제점 발생



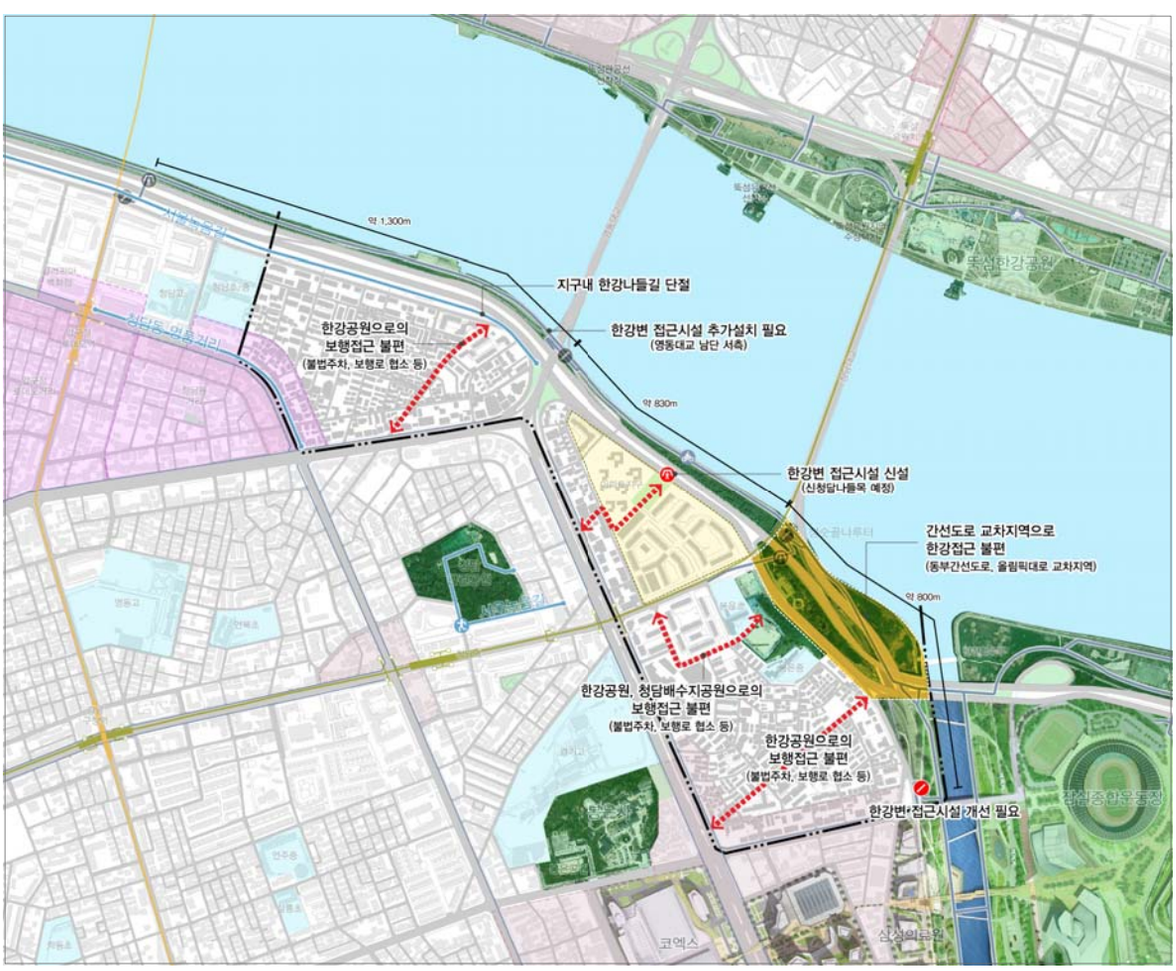
▲ 청담지구 한강변 도로구조 현황

한강접근시설, 공원 등으로 보행접근 불편 및 인지성 부족

- 지구 내 한강나들목간의 거리는 약 800m로 3개소(청담나들목, 영동대교 경사로, 봉은교 경사로)가 설치되어 있으며, 보행환경 개선이 필요한 실정
  대부분이 보행공간이 협소하고 공간분리가 되어 있지 않아 보행자와 자전거이용자 간 충돌 등 안전사고 발생 우려
  영동대교는 서측만 경사로가 설치되어 있어 강북에서 접근하는 이용자에 대한 고려 미비
- 역세권 및 배후지역에서 청담배수지공원 접근 시 보행로 협소, 안내체계 부재로 인해 접근 불편



청담나들목　　영동대교 경사로　　봉은교 경사로



▲ 청담지구 접근성부문 현안이슈

(3) 도시경관

한강변 나홀로 아파트들의 경관 부조화

- 탄천과 한강공원, 크고 작은 구릉지 등 자연경관이 우수한 지역이나, 한강변의 나홀로 아파트들로 인해 자연경관으로의 조망이 단절
- 단독주택들은 대부분이 90년대 이후 소규모 공동주택으로 재건축되었으나, 한강변을 중심으로 개별적으로 형성되어 주변과의 부조화

한강조망이 가능한 구릉지(청담배수지공원) 입지

- 청담배수지공원은 주변지역보다 높은 구릉지형(해발고도 74m)으로 한강의 굴곡부에 입지된 특성에 따라 한강, 주요산, 도심경관을 조망하기 양호
- 서울시 푸른도시국에서 서울의 조망명소 중 1개소로 선정할 정도로 경관이 우수한 장소로서 지속적 관리 필요

조망축 위계에 따른 통경 확보 관리 미흡

- 서울시 수변경관계획(2010)에서는 청담지구 내 3개의 통경축을 지정하고 있으나, 실제 관리는 미흡한 실정


청담배수지공원


강북방면 도심경관


강동방면 도심경관

(4) 자연성

- 청담지구는 퇴적지역으로 퇴적지 형성에 영향을 주는 하천 흐름의 변화 유도 선행 필요
- 세굴지역으로 세굴에 견딜 수 있으면서 환경성이 유지될 수 있도록 호안 개선 필요
- 탄천합수부 주변 저이용되고 있는 녹지공간 활용 필요
- 올림픽대로를 이용하는 교통에 따른 소음·공해 발생으로 인해 한강공원 이용자 쾌적성 결여

3.2. 관리방향

목표

상업업무·스포츠, 관광 등 배후활력공간과 어우러진
“주거특성을 고려한 맞춤형 주거지 조성”

부문별 중점관리원칙

토지이용

• 국제교류복합지구, 강남도심 등 배후활력공간과 연계된 도시구조 형성

접근성

• 한강을 중심으로 상업문화, 스포츠, 생태공간 등 지역자산간의 연결성 강화

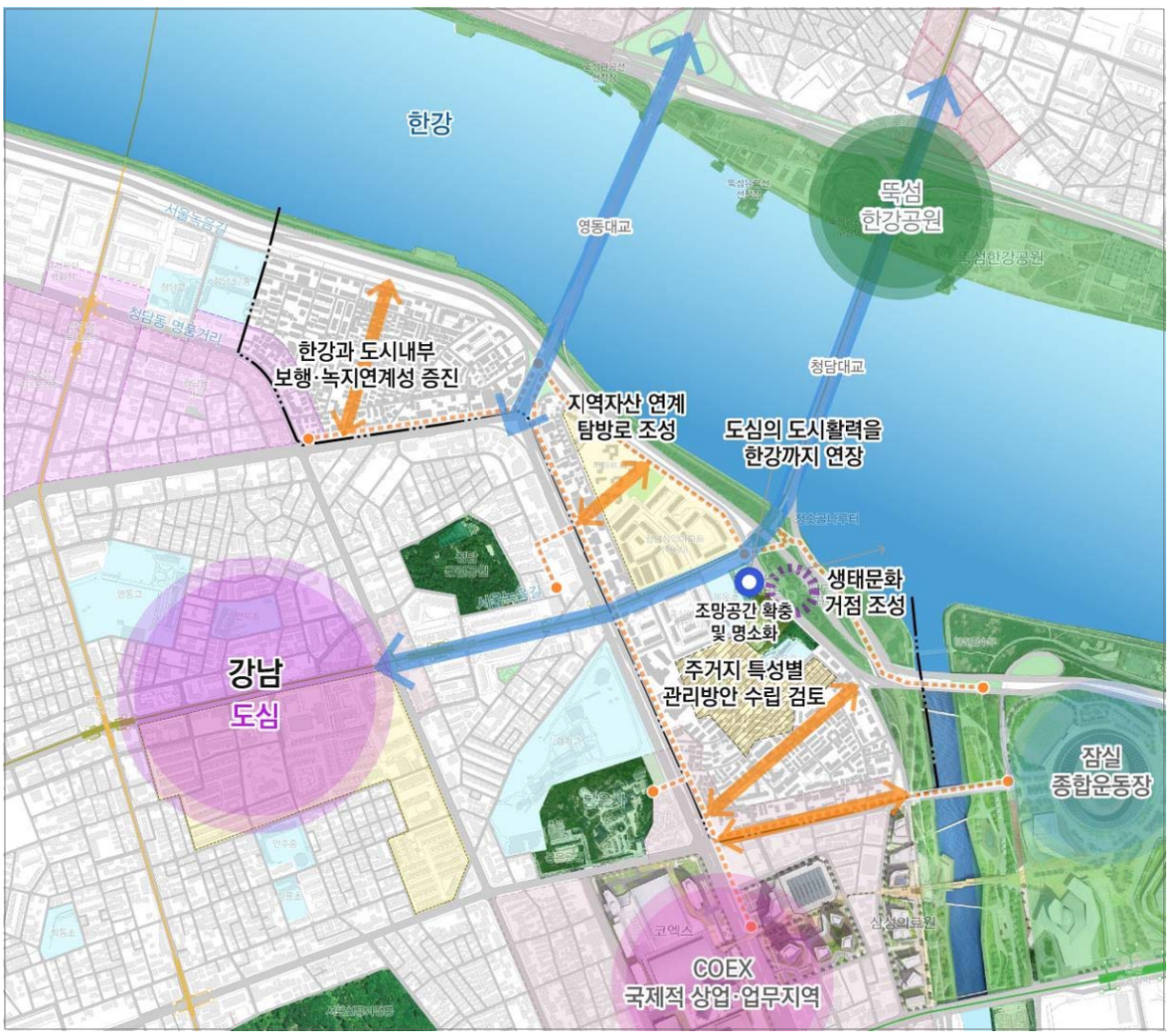
도시경관

• 구릉지형 특성을 고려한 저층 중심의 양호한 주거지 경관 형성

자연성

• 탄천 합수부 낙차공 개선 및 생태거점 조성을 통한 수변공간 활성화 도모




한강
영동대교
뚝섬
한강공원
청담대교
한강과 도시내부
보행·녹지연계성 증진
지역자산 연계
탐방로 조성
도심의 도시활력을
한강까지 연장
생태문화
거점 조성
조망공간 확충
및 명소화
주거지 특성별
관리방안 수립 검토
강남
도심
잠실
종합운동장
COEX
국제적 상업·업무지역

▲ 청담지구 관리방향

4. 계획 및 가이드라인

4.1. 부문별 계획

(1) 토지이용

주거지 특성별 관리방안 마련



▲ 전용주거지역 내 단독주택

저층주택밀집지역 관리방안 수립 검토

- 지구남측 제1종전용주거지역은 일부 노후주택 개량 및 기반시설 정비를 통해 양호한 저층주거지역으로 관리하며, 장기적으로 지역의 위상을 고려한 관리방안 수립 검토
- 지구 북측의 다세대·다가구 밀집지역은 이면도로, 주차장, 공원·녹지 확충 등을 통해 주거환경 개선 도모
- 상업지역 이면의 주거지내로 상업시설, 근린생활시설 등이 침투하지 않도록 지속적으로 관리
- 주거지의 체계적인 관리를 위해 지구단위계획구역 지정검토

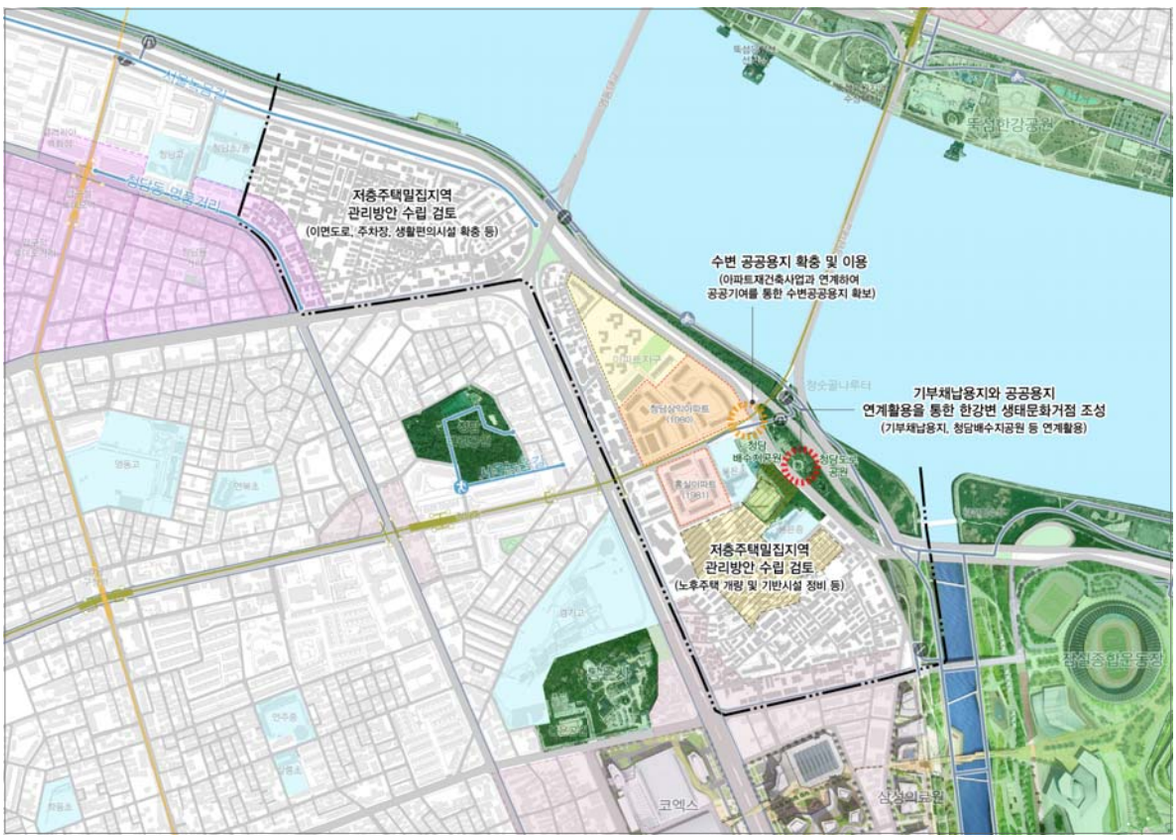
한강변 공공용지와 연계한 생태문화거점 조성

아파트재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보

- 청담배수지공원 주변으로 노후된 아파트(삼익아파트, 홍실아파트) 재건축시 한강변으로 공공기여 유도

기존 공공부지 연계활용

- 청담(삼성)배수지, 봉은초·중학교, 청담도로공원, 한강공원과 연계하여 대규모 생태문화거점 조성



▲ 청담지구 토지이용부문 계획

(2) 접근성

한강으로의 접근편의성 개선 도모

한강 접근시설 정비 및 신설

- 기존 접근시설 정비를 통한 안전성 확보
- 청담지구 내 나들목 확충을 통한 한강 접근편의성 확보

  청수근린공원 나들목 확충(신청담나들목 2017.12 준공예정)

  영동대교 남단 서측 엘리베이터 신설 검토

강변도로 입체화를 통한 한강으로의 접근성 강화

- 배후주거지와 한강과의 적극적 연계를 위해 입체적 접근시설 설치 검토

  단기적으로 지형적 특성을 살려 청담(삼성)배수지 공원 입체보행브릿지를 조성하며, 장기적으로는 올림픽대로지하화를 통해 지구내 생태문화 복합공간의 통합적 개발 도모

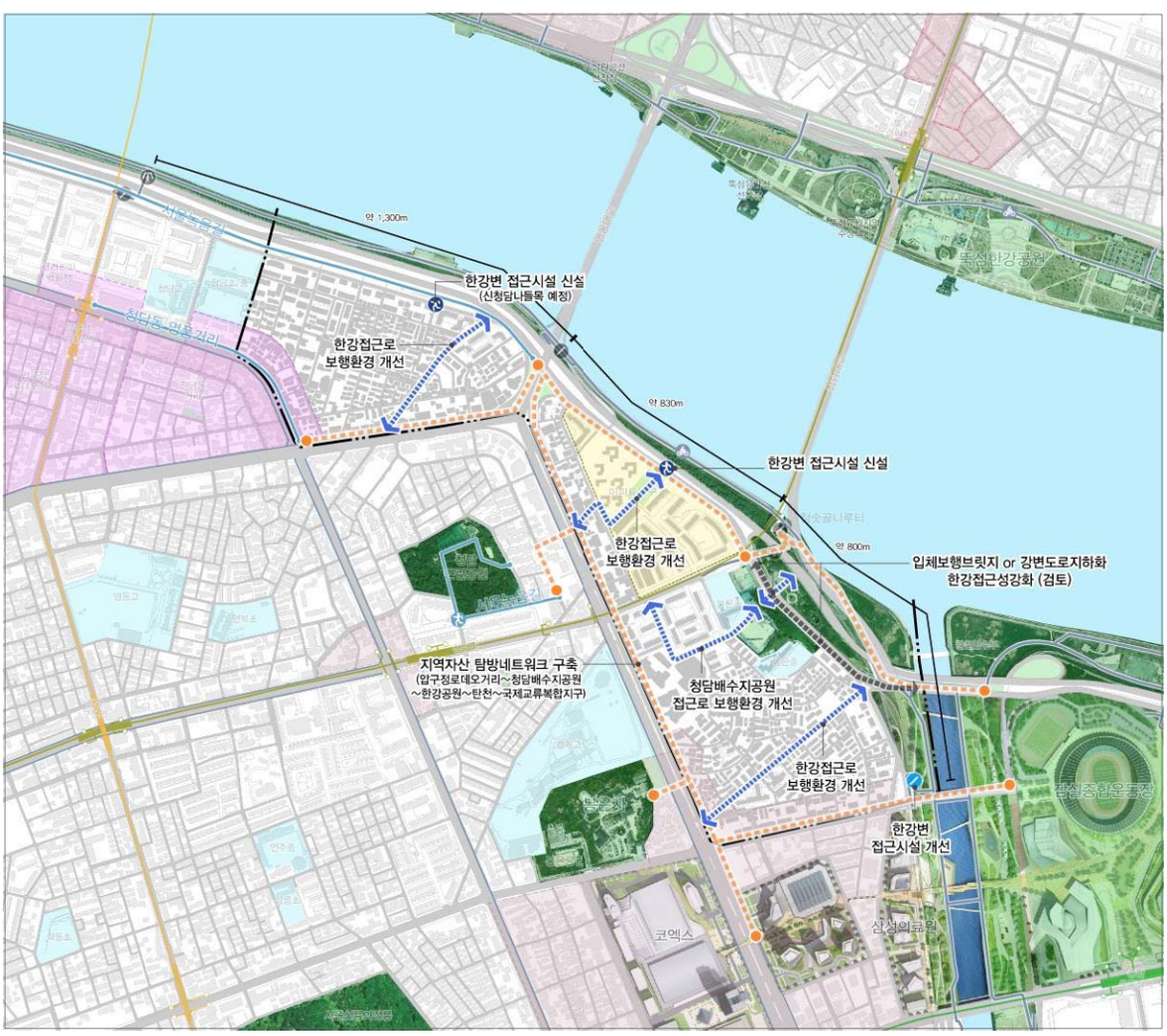
한강 등 지역자산 간 보행네트워크 구축

한강 접근로 보행환경 개선 및 안내체계 구축

- 한강으로 접근하는 주요가로의 건축선 후퇴, 보도확장, 교통시설물 관리 등 보행환경개선 유도
- 배후지역의 주요 거점인 역세권, 교차로, 거점시설 등 유동인구가 많은 곳에 한강으로 접근할 수 있는 안내시설(이정표, 노면표시 등) 설치

지역자산 탐방네트워크 구축

- 청담지구 주변 압구정로데오, 청담명품거리, 잠실운동장, 탄천 등 다양한 지역의 자산을 연결하는 탐방로 조성
- 청담지구 서측의 한강나들길~청담지구~국제교류복합지구가 연결되는 보행네트워크 구축



▲ 청담지구 접근성부문 계획

(3) 도시경관

청담배수지공원 내 조망공간 확충 및 명소화

- 청담배수지공원 내 조망공간 조성과 함께 접근로 및 보행편의 개선, 접근로 및 조망권역 내 건축물 관리 등 주변지역 정비

  주요 간선도로 및 수변에서 접근 가능한 진입로 또는 산책로 개설

  조망장소 접근을 위한 표석, 안내판, 조명시설 등 공공시설물과 조망장소의 디자인 조화

- 조망장소의 역사적·지리적 특성에 맞는 안내시설, 휴게시설, 전망시설 등의 차별화 방안 마련

- 연계사업을 통한 이용활성화 도모

  아파트 재건축사업에 따른 공공기여, 올림픽대로지하화 등 주변지역의 사업과 연계하여 생태문화거점으로 조성

광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 한강변으로의 열린 경관 창출 및 지구 내 주요가로의 통경축 확보를 통하여 도시 내부에서 한강으로의 시각적 연계성 확보를 위해 광역·지구통경축을 지정하고 경관형성기준을 마련

  '광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.1. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고

광역통경축의 지정 및 관리

- 영동대로(영동대교), 청담대교를 광역통경축으로 지정, 통경축변 경관형성기준을 마련하여 향후 도시관리 및 개발계획 수립

지구통경축의 지정 및 관리

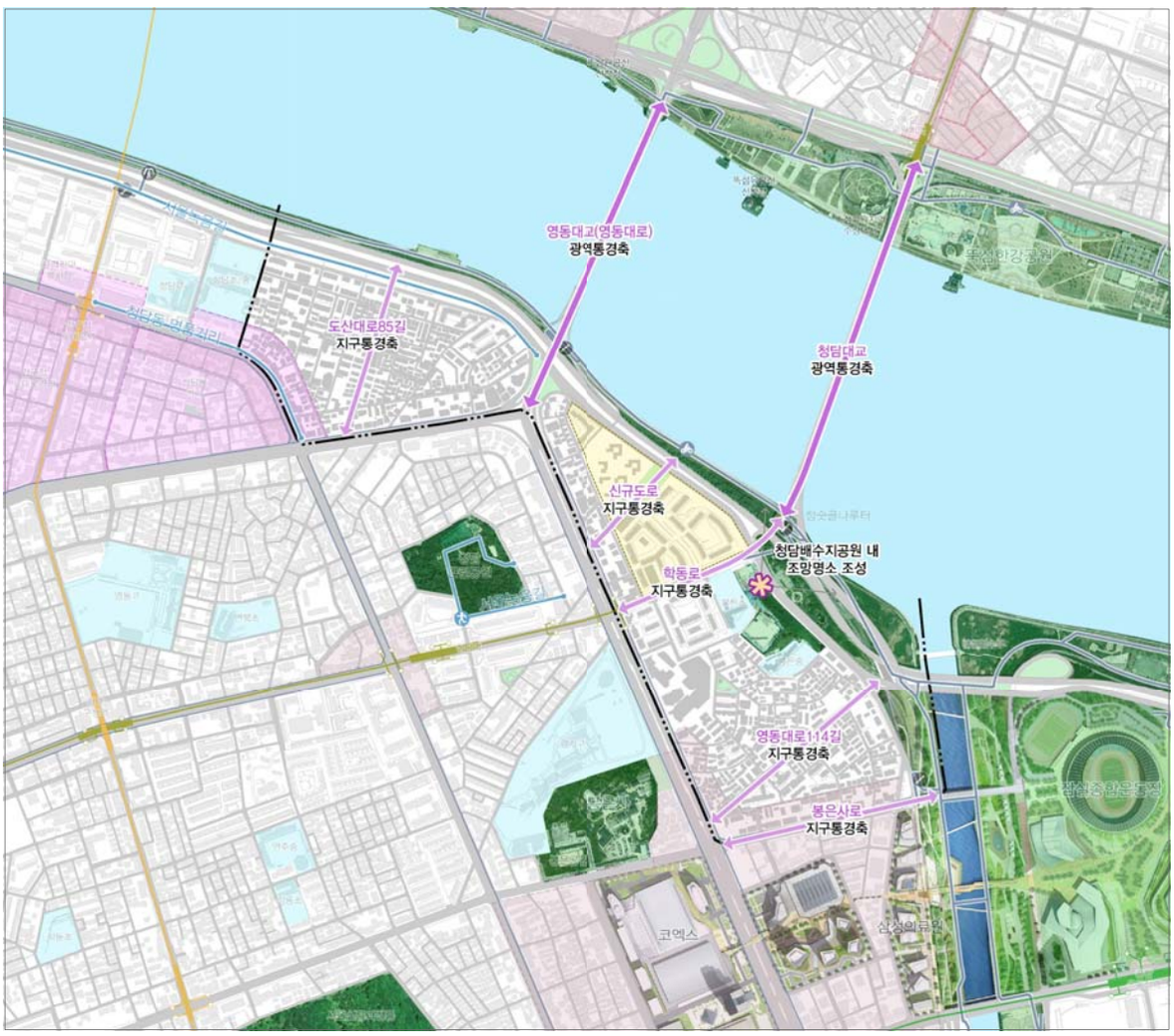
- 도산대로85길, 영동대로114길, 봉은사로, 신규도로, 학동로를 지구통경축으로 지정하며 가로변으로 경관형성기준을 마련하여 향후 도시관리 및 개발계획 수립

광역·지구통경축변 저층부 가로활성화용도 권장

- 저층부의 도입용도는 제1종 및 제2종 근린생활시설(리테일, 카페, 레스토랑, 서점, 음반매장, 식음시설, 일반판매점 등), 공연장(스튜디오, 복합체험관 등), 전시장(갤러리, 공공에게 개방가능한 기업홍보관 등), 정보안내소, 단지내 부대복리시설, 스트리트몰 등을 통경축변으로 유도하여 가로활성화 유도

- 가로에 활기를 창출할 수 있는 용도와 시설이 일정 면적 이상 입지할 수 있도록 유도

- 저층부 투시성 증진을 위해 쇼윈도 등을 권장하며, 이를 통해 가로환경과 건축물의 상호작용을 높이고, 이용자의 활동 및 가로활력 창출 유도



▲ 청담지구 도시경관부문 계획

(4) 자연성

탄천합수부 낙차공 구조개선

- 탄천에 위치한 콘크리트 단일구조 낙차공을 자연형 다단계 낙차공으로 개선하며, 낙차공 구조개선으로 유속 조정을 통한 하안 퇴적구조 안정화

자연형호안 복원(세굴구간)

- 세굴 우세지역으로 세굴에 견딜 수 있으면서, 환경성이 유지될 수 있는 자연형 호안 조성
- 호안 조성 시 자생력 강한 식물 식재 또는 여울 및 수제 조성을 통해 모래 유실 감소와 생물 서식기능 강화
- 빠른 유속에 적용 가능한 강성공법과 환경성이 유지될 수 있는 자연형 호안으로 대체



▲ 탄천합수부 퇴적지



▲ 한강 탄천 합류부 생태거점 조성계획

한강숲 조성

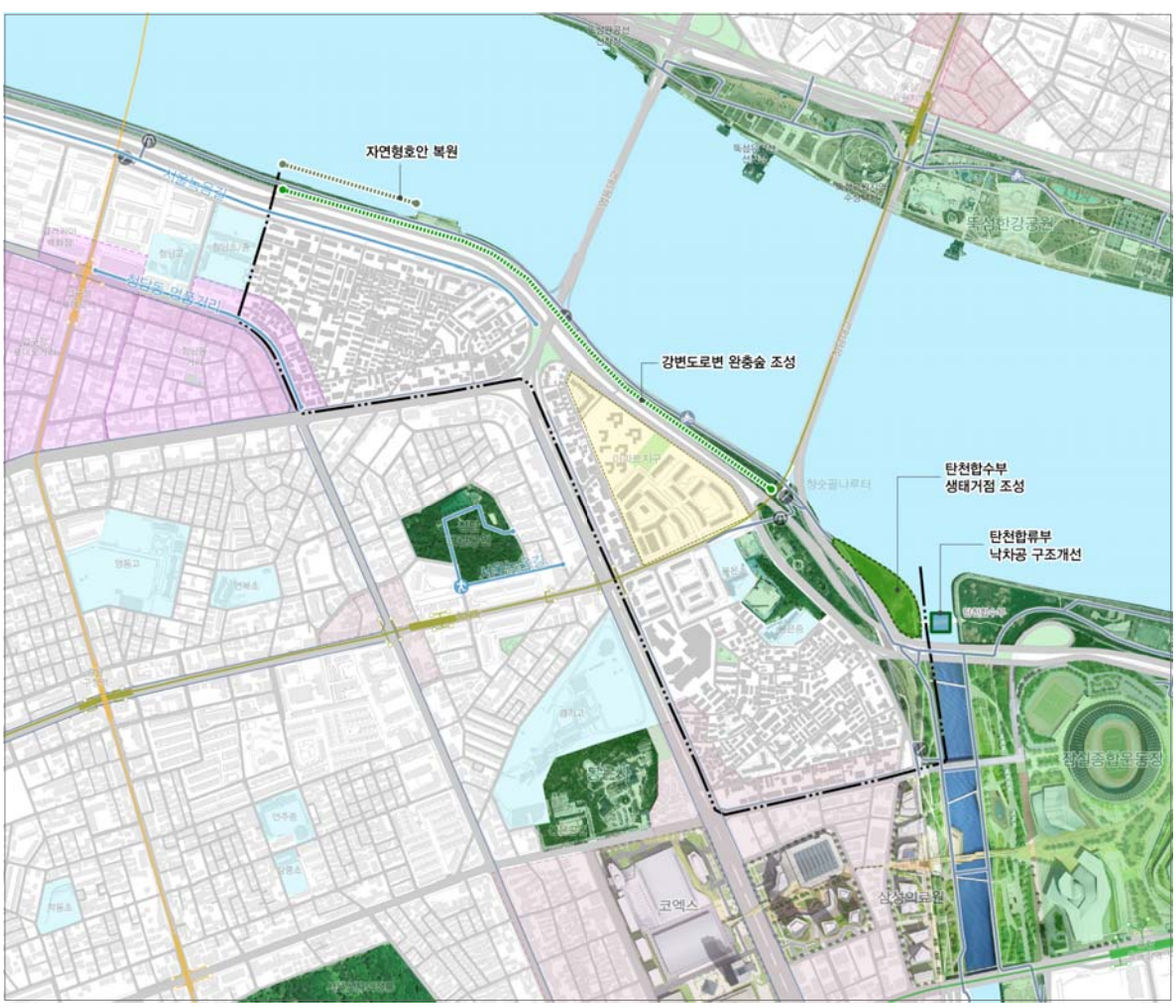
강변도로변 완충숲 조성

- 올림픽대로 완충기능 역할 수행을 위한 폭 30~50m의 강변도로변 완충숲 조성

생물서식처 복원

탄천 합류부 생태거점 조성

- 수변식물 식재와 습지성 식물 식재를 통한 수변식생 개선
- 야생동물 서식을 위한 완충공간 조성 및 야생조류 관찰대 조성, 수변과 인접한 자전거도로 철거 또는 우회로 설정 등 시설물 개선
- 퇴적지 야생조류 서식처 조성, 고라니 서식처 조성, 합수부 야생동물 서식기능 보전



▲ 청담지구 자연성부문 계획

4.2. 계획 가이드라인

토지이용부문

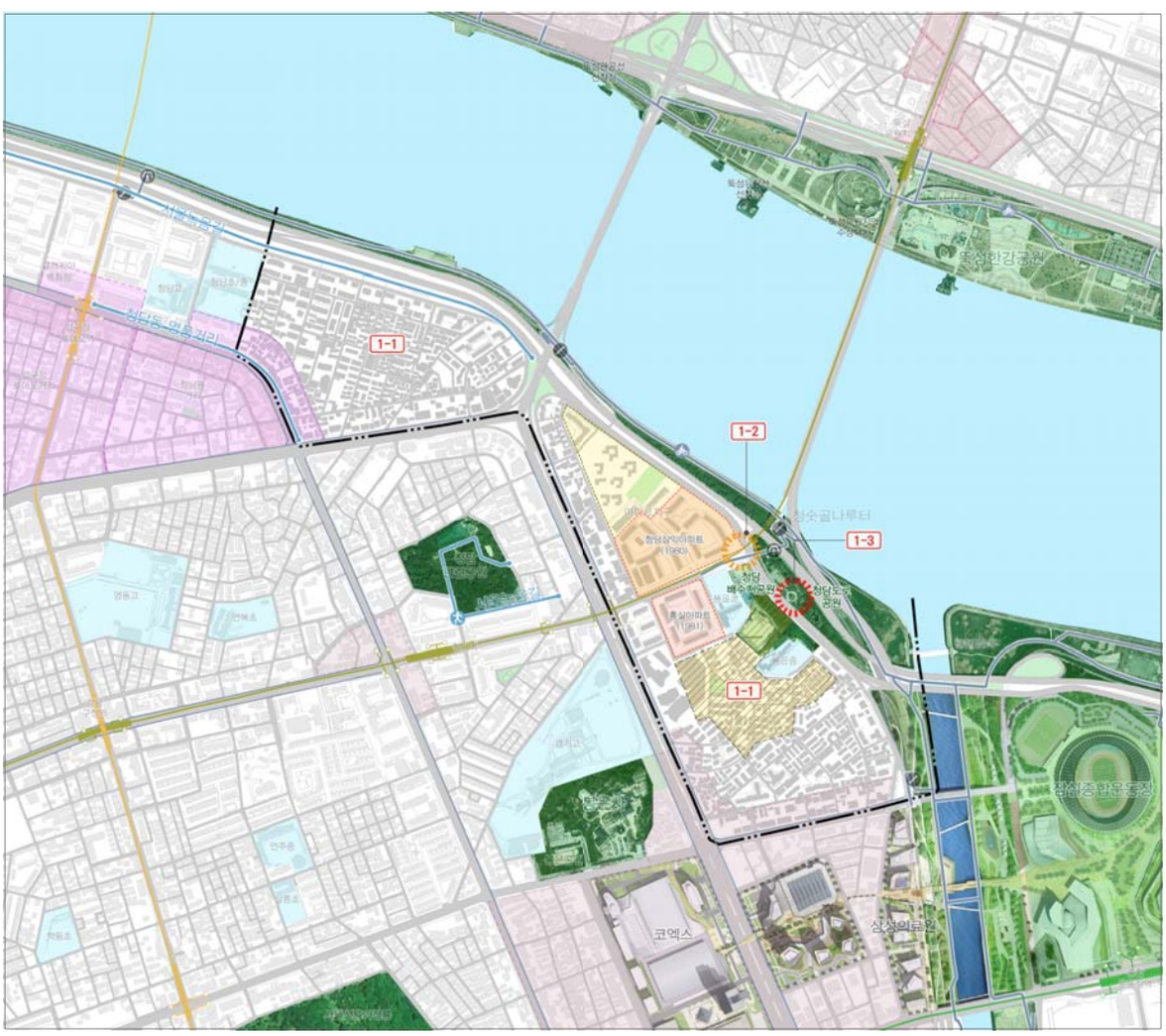
1-1. 주거지 특성별 관리방안 수립 검토

- 제1종전용주거지역, 아파트지구 등

1-2. 아파트재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변 공공용지 확보

1-3. 한강변 공공용지와 연계한 생태문화거점 조성

- 청담(삼성)배수지, 봉은초·중학교, 청담도로공원, 한강공원과 연계하여 대규모 생태문화거점 조성



▲ 청담지구 토지이용부문 가이드라인

접근성부문

2-1. 한강접근시설 정비 및 신설

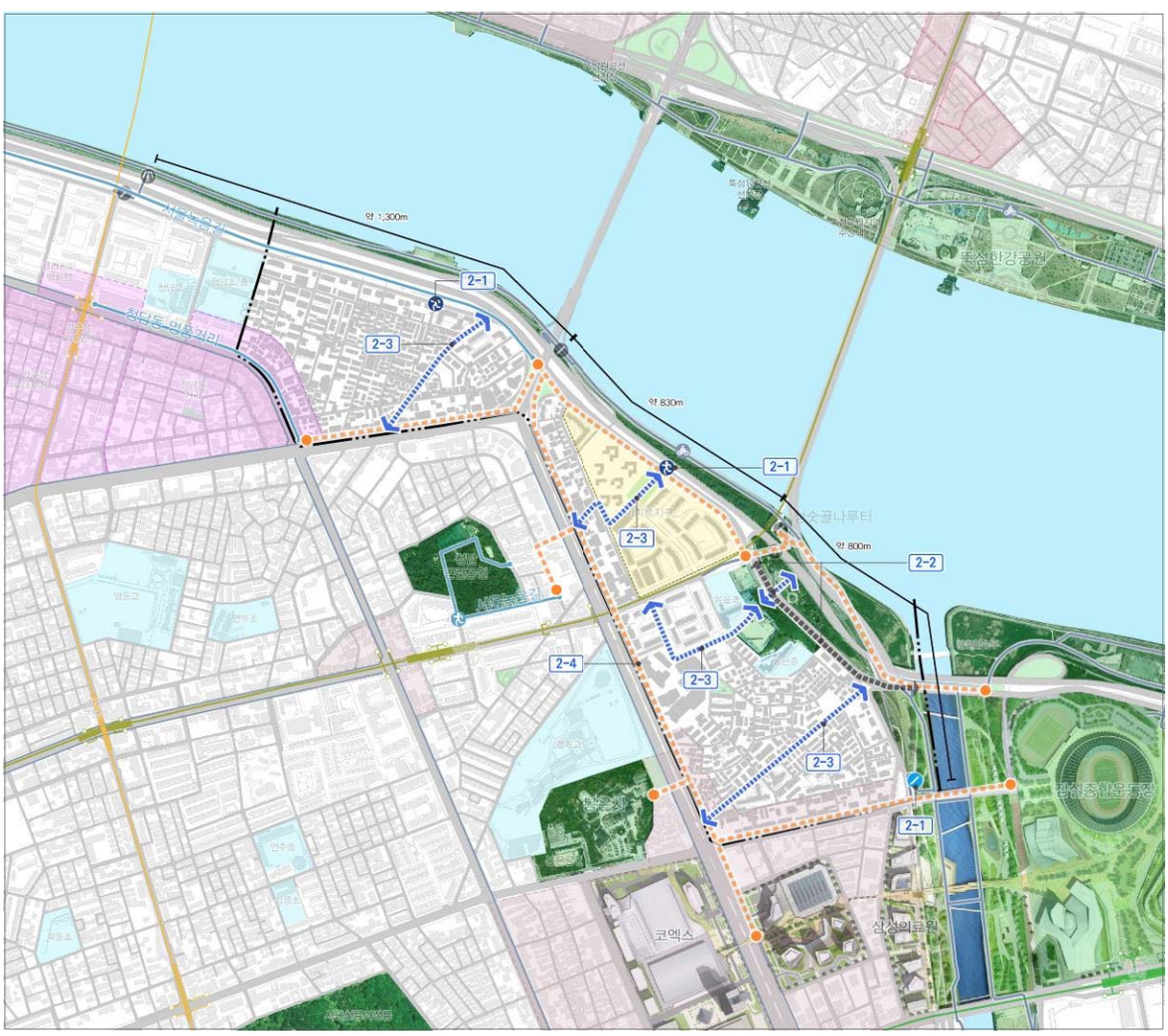
2-2. 강변도로 입체화를 통한 한강으로의 접근성 강화

- 청담(삼성)배수지 공원 입체보행브릿지를 조성(장기적으로 올림픽대로 지하화 검토)

2-3. 한강 접근로 보행환경 개선 및 안내체계 구축

2-4. 지역자산 탐방네트워크 구축

- 청담지구 주변 압구정로데오, 청담명품거리, 잠실운동장, 탄천 등 다양한 지역의 자산을 연결하는 탐방로 조성



▲ 청담지구 접근성부문 가이드라인

도시경관부문

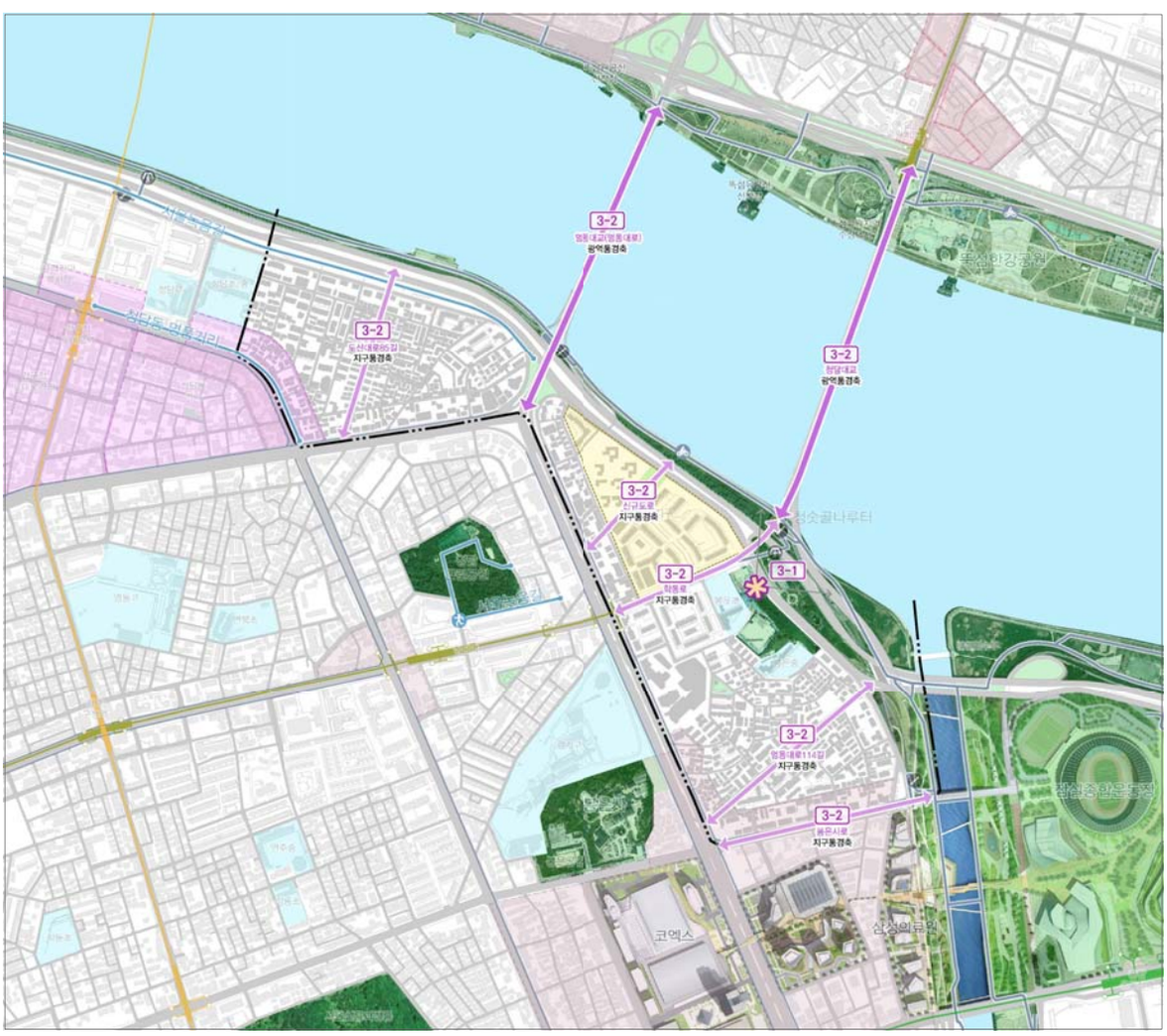
3-1. 청담배수지공원 내 조망공간 확충 및 명소화

- 접근로 및 보행편의 개선, 접근로 및 조망권역 내 건축물 관리 등 주변지역 정비
- 안내시설, 휴게시설, 전망시설 등 정비

3-2. 광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 광역통경축 : 영동대로(영동대교), 청담대교
- 지구통경축 : 도산대로85길, 영동대로114길, 봉은사로, 신규도로, 학동로

'광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.1. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고



▲ 청담지구 도시경관부문 가이드라인

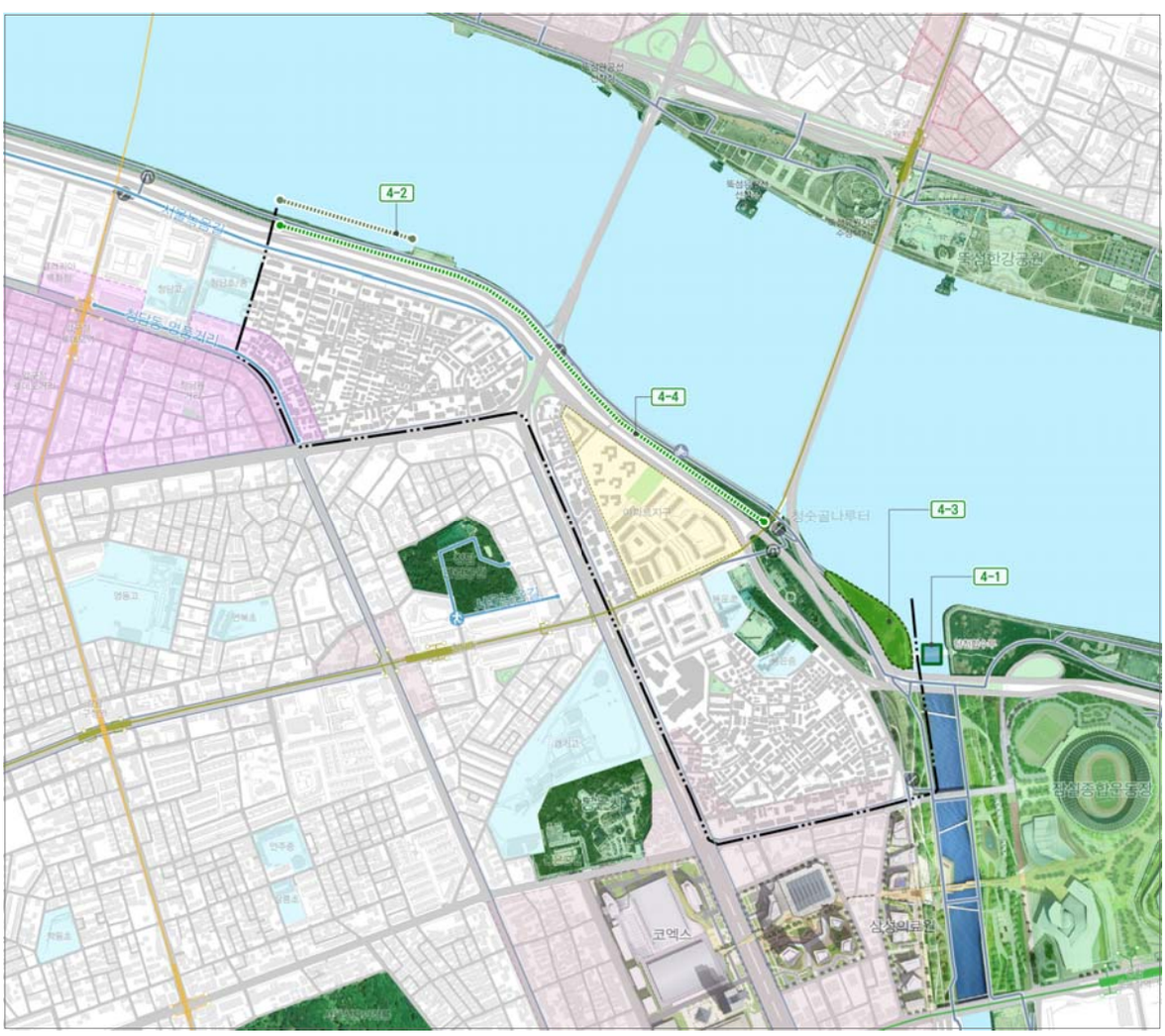
자연성부문

4-1. 탄천합류부 낙차공 구조개선

4-2. 자연형 호안 복원

4-3. 탄천합류부 생태거점 조성

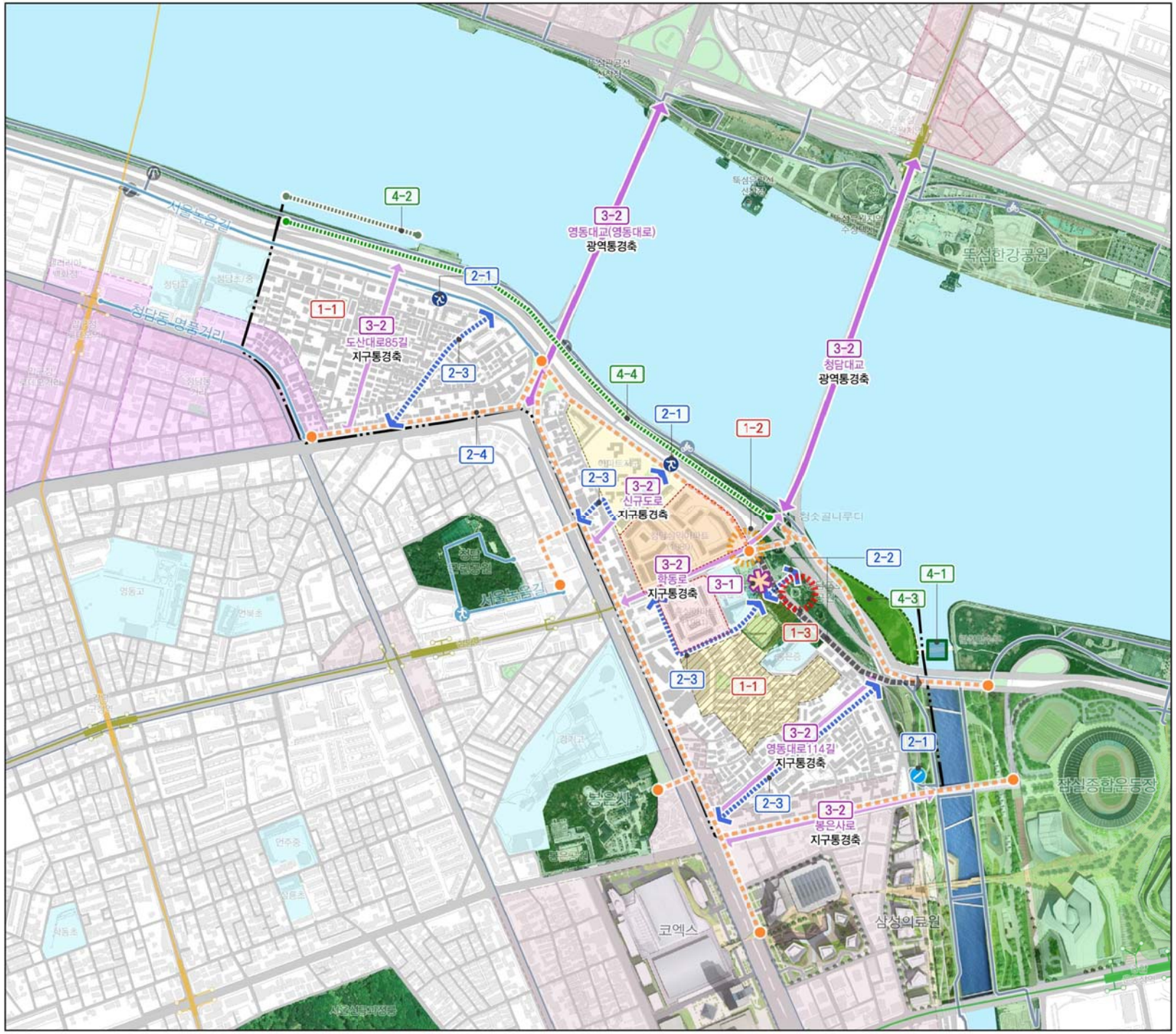
4-4. 한강숲 조성



▲ 청담지구 자연성부문 가이드라인

4.3. 가이드라인 실행방안

부문	연번	계획내용	실행주체	기간	추진사항
토지이용	1-1	주거지 특성별 관리방안 수립 검토	공공	단기	•저층주택밀집지역, 아파트지구 등 •강남구, 도시재생본부, 주택건축국 등 관련부서 협의 시행
	1-2	아파트재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변 공공용지 확보	민간·공공	중기	•향후 재건축사업 연한 도래시 정비사업과 연계하여 추진 •강남구, 주택건축국 등 관련부서 협의 시행
	1-3	한강변 공공용지와 연계한 생태문화거점 조성	민간·공공	중기	•강남구, 푸른도시국 등과 협의하여 시행
접근성	2-1	한강접근시설 정비 및 신설	공공	중기	•강남구, 도시교통본부 등 관련부서 협의 시행
	2-2	강변도로 입체화를 통한 한강으로의 접근성 강화	공공	중기	•강남구, 도시교통본부 등 관련부서 협의 시행
	2-3	한강 접근로 보행환경 개선 및 안내체계 구축	공공	단기	
	2-4	지역자산 탐방네트워크 구축	공공	중기	•강남구, 문화체육관광부, 푸른도시국 등 관련부서 협의 시행
도시경관	3-1	청담배수지공원 내 조망공간 확충 및 명소화	공공	중기	•강남구, 문화체육관광부, 푸른도시국 등과 협의하여 시행
	3-2	광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용	공공	단기	•서울시 경관계획 내용에 반영, 지구 내 개발사업 및 건축물에 대한 경관심의 시 반영
자연성	4-1	탄천합류부 낙차공 구조개선	공공	자연성부문에 관한 사항은 자연성회복기본계획에 따라 실행	
	4-2	자연형 호안 복원	공공		
	4-3	탄천합류부 생태거점 조성	공공		
	4-4	한강숲 조성	공공		



한강변 관리기본계획 가이드라인

청담지구

부문별계획

- 1-1 주거지 특성별 관리방안 수립 검토
- 1-2 아파트재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보
- 1-3 한강변 공공용지와 연계한 생태문화거점 조성
- 2-1 한강공원 접근시설 정비 및 신설
- 2-2 강변도로 입체화를 통한 한강으로의 접근성 강화
- 2-3 한강 접근로 보행환경 개선 및 안내체계 구축
- 2-4 지역자산 탐방네트워크 구축
- 3-1 청담배수지공원 내 조망공간 확충 및 명소화
- 3-2 광역 · 지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용
- 4-1 탄천 합류부 낙차공 구조개선
- 4-2 자연형호안 복원
- 4-3 탄천 합류부 생물서식처 조성
- 4-4 한강숲 조성

범 례

[주요현황]

- 지구단위계획구역
- 아파트지구
- 제1종전용주거지역
- 재건축연한도래(아파트)
- 나들목(보행전용)
- 나들목(보차검용)
- 나들목(차량전용)
- 경사로
- 계단
- 엘리베이터
- 주요보행로
- 한강길
- 자전거도로
- 조망명소(기존)

[계 획]

토지이용
- 지구계
- 후속 관리계획 수립
- 전략용지 활용(국공유지)
- 전략용지 활용(정비사업 연계)

접근성
- 접근시설 신설 검토
- 접근시설 환경개선
- 보행로 확충 및 환경정비
- 역사문화탐방로 연계
- 강변도로 지하화(검토)

도시경관
- 광역통경축
- 지구통경축
- 조망명소 조성

자연성
- 자연호안 · 자연형호안 복원
- 강변도로 완충숲 조성
- 생태거점 · 한강숲 조성
- 낙차공 구조개선

N

0 100 200 500(m)

Scale : 1/10,000

22
영동지구



1. 현황 및 관련계획

1.1. 지구 개요

위치 및 면적

- 행정구역 : 송파구 잠실동 일대
  잠실종합운동장이 위치한 지역으로 서측은 탄천, 남측은 올림픽로, 동측은 백제고분로로 경계를 이루고 있는 지구
- 지구 면적 : 약 0.8㎢ (잠실 한강공원 및 탄천 0.3㎢ 포함)



▲ 영동지구 위치

대상지 지명유래

- 잠실동(麻谷洞)은 조선초에 양잠을 장려하기 위하여 잠실도회(蠶室都會)가 설치되어 있었으므로 잠실이라 불리어 짐

지구 특성



▲ 서울올림픽 당시 잠실주경기장

종합운동장이 위치하고 코엑스와 인접하여 국제교류거점으로서의 잠재력 보유

- 영동지구는 강남도심과 잠실 광역중심 사이에 위치하여 동서방향의 도심 활동축상에 위치
- 잠실종합운동장은 '86아시안게임 및 '88서울올림픽 개최지로서, 국제도시로서의 서울을 상징하는 역사적 의미를 지닌 곳으로, 각종 스포츠이벤트 및 행사 등으로 현재도 많은 외국인들이 방문
- 또한, 탄천을 사이에 두고 우리나라 최고의 MICE산업 중심지인 한국종합무역센터(COEX)가 위치하고 있으며 영동지구 일대는 서울의 대표적인 국제교류거점 기능을 수행

올림픽대로, 동부간선도로 등 주요 간선가로망의 교차점

- 영동지구는 한강을 따라 서울을 동서로 연결하는 올림픽대로와 인접하고 있고, 송파구 장지동~노원구 상계동까지 서울 동부를 남북으로 잇는 동부간선도로가 올림픽대로와 교차하는 지점
- 강남도심 및 잠실 광역중심과 올림픽로를 통해 연결되며, 지하철 2호선, 9호선의 환승역으로 국제교류거점으로서 양호한 교통여건을 보유

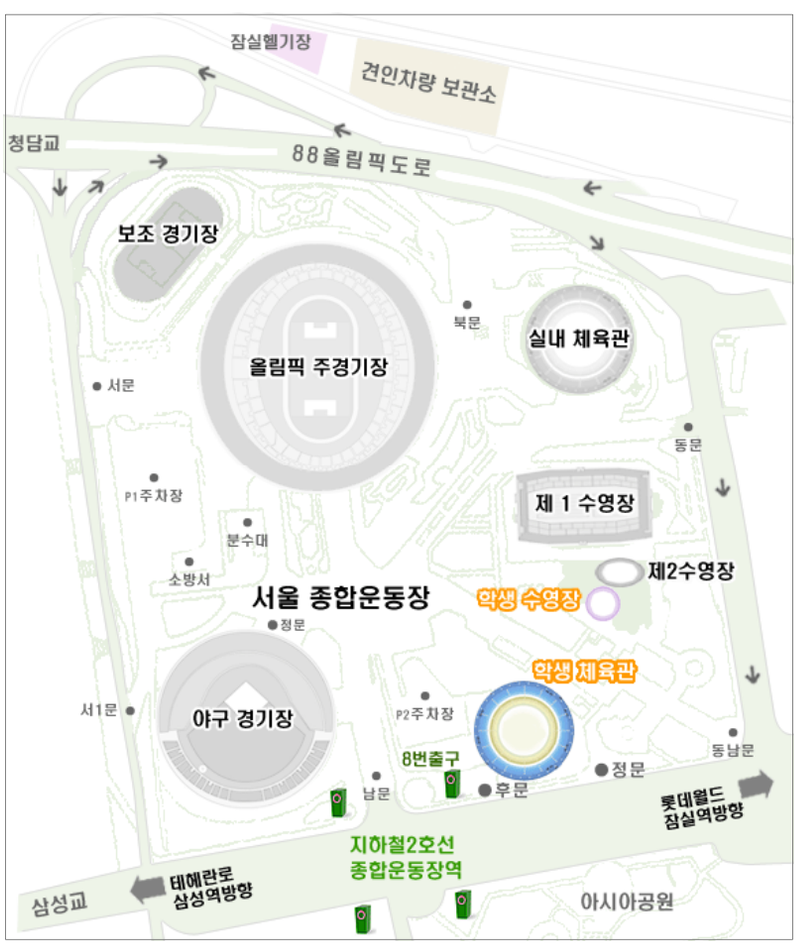
탄천과 한강이 만나는 합수부

- 영동지구 일대는 한강의 주요 지천 중 하나인 탄천과 한강이 합류하는 지점으로, 생태환경 및 오픈스페이스 측면에서 중요
- 탄천의 낙차공 및 탄천 양안에 조성된 도로 및 주차장 등으로 인해 수면과 둔치간의 생태계가 단절된 측면이 있으나, 합수부 주변으로 모래퇴적지 및 갈대, 물억새 등의 습지초지가 넓게 분포하고 있으며, 야생조류와 숭어 등의 수생생물이 다수 서식하고 있는 것으로 나타남
- 많은 시민들이 한강 및 탄천 둔치를 따라 조성된 산책로와 자전거도로를 이용, 주요 수변 오픈스페이스로 기능

지구 내 주요공간 및 시설

잠실종합운동장

- '86아시안게임과 '88서울올림픽의 주경기장으로 사용하기 위해 조성된 종합스포츠공간으로 1976년 착공하여 1984년 9월 완공되었으며, 올림픽로 맞은편으로 아시아선수촌아파트와 아시아공원이 위치
- 402,816㎡ 부지에 올림픽주경기장, 야구장, 제1수영장, 제2수영장, 실내체육관 등 대형경기장과 육상보조경기장, 학생실내체육관 등의 시설이 분포
- 대부분의 시설들이 70년대 말~80년대 초에 준공되어 30~40년 이상의 노후도를 보이고 있으며, 안전문제 및 유지보수비용 증가, 이용도저하 등으로 재정비에 대한 필요성이 제기되고 있음



▲ 잠실종합운동장 배치현황

1.2. 지구 일반현황

용도지역·지구

- 종합운동장 및 한강, 탄천 등 지구 대부분이 자연녹지지역으로 지정되어 있으며, 주변으로 동측 및 남측의 아파트단지는 제2종일반주거지역, 아시아공원은 제1종일반주거지역으로 지정
- 한강변 올림픽대로를 따라 역사문화미관지구 지정

토지이용

- 영동지구는 종합운동장으로 대부분의 시설 및 야외공간이 체육시설 및 보조시설로 이용되고 있음
- 실내 체육시설로 주경기장, 야구장, 실내체육관, 제1수영장, 제2수영장, 학생체육관이 있으며, 외부공간은 보조경기장 및 파크골프장, 인라인연습장 등의 운동시설과 호돌이광장 및 주차장으로 사용

토지소유

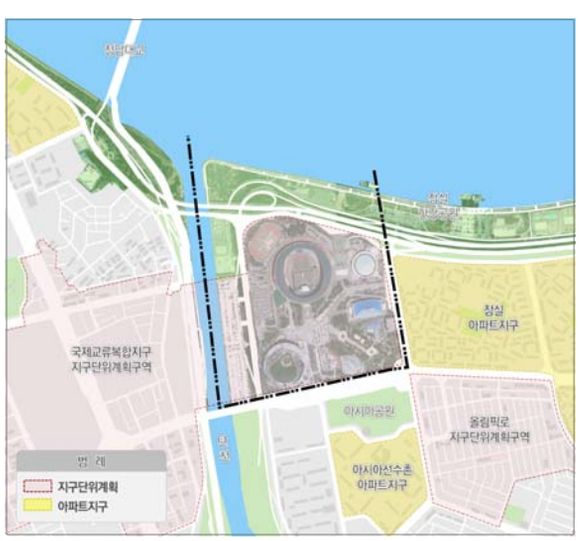
- 종합운동장은 공공체육시설로 국공유지(국유지 및 시유지)로 이루어짐

건축물 노후도

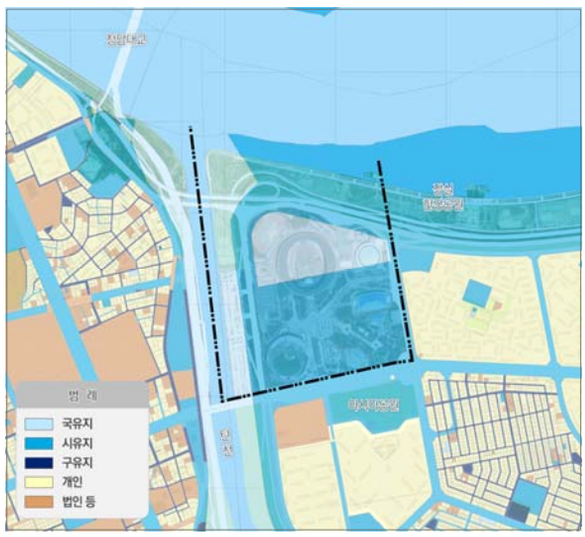
- 종합운동장 내 시설은 '79년~'84년 준공으로 대부분의 시설의 30년 이상의 노후도를 보임. 안전문제 및 유지보수비용 증가, 이용도저하 등에 따른 재정비 필요성 증가



▲ 용도지역지구 현황



▲ 도시계획 현황



▲ 토지소유 현황



▲ 건축물 노후도 현황

교통

- 주요 간선가로인 올림픽대로와 동부간선도로가 영동지구와 인접하고 있으며, 남측으로는 올림픽로를 통해 강남도심(테헤란로) 및 잠실 광역중심으로 접근 가능
- 올림픽로는 약 26개의 버스노선이 지나고 있으며, 종합운동장역은 지하철 2호선, 9호선의 환승역으로 양호한 대중교통 여건을 보유



▲ 영동지구 교통현황

1.3. 관련계획·사업

코엑스~잠실운동장 일대 종합발전계획 (국제교류복합지구 마스터플랜)

- 한전 등 공공기관의 이전과 코엑스의 전시·컨벤션 및 지원시설에 대한 수요 증가, 종합운동장 노후화 등의 여건변화에 따라 코엑스~종합운동장 일대 72만㎡를 국제교류거점으로 육성하기 위한 종합계획을 수립 (수립 중)
  국제업무, MICE, 스포츠, 문화엔터테인먼트 등 4개 핵심기능의 국제교류복합지구 조성
- 국제업무 및 MICE 인프라 강화를 통해 국제업무 거점 및 도심형 MICE복합 클러스터 조성
- 탄천주차장 이전 후 공원화 및 종합운동장을 공원화하고, 봉은사~코엑스~한전부지~서울의료원~종합운동장~한강공원을 연계하는 입체보행네트워크를 구축
- 잠실종합운동장은 스포츠와 문화, 엔터테인먼트가 복합된 공간으로 조성
- 주경기장은 원형을 유지하여 리모델링 및 복합용도로 활용하고, 수영장, 야구장은 공연장 및 문화·상업·숙박시설 등과 복합화하여 신축. 외부공간은 공원화하여 열린 시민공간을 조성하도록 계획



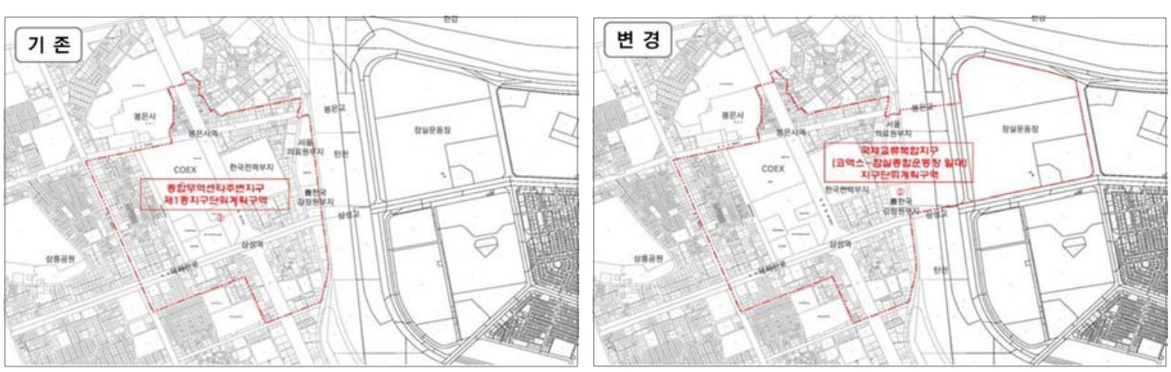
▲ 잠실종합운동장 계획방향 예시



▲ 국제교류복합지구 조성예시도

국제교류복합지구 지구단위계획(안)

- 2015.5월 서울시 도시·건축공동위원회에서 국제교류복합지구 지구단위계획(안)이 원안가결로 통과
- 코엑스~종합운동장 일대 국제교류복합지구의 계획적 연계와 통합적 관리를 위해 기존의 '종합무역센타주변 지구단위계획' 구역의 범위에 탄천, 종합운동장 일대를 포함하고 '국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대)' 로 지구단위계획구역의 범위 및 명칭을 변경
  구역면적 : 1,663,652㎡ (기존 1,064,742㎡)
- 서울의료원 부지는 당초 제2종일반주거지역에서 준주거지역으로 변경되고, 업무시설, 전시장 회의장 등 MICE산업을 지원하는 기능을 지정용도로 결정



▲ 국제교류복합지구 지구단위계획(안) 구역 범위

올림픽대로 일대 환경 개선

- 코엑스~잠실운동장 일대 국제교류복합지구 조성의 일환으로 올림픽대로 일대에 대한 환경개선 추진

- 올림픽대로 영동대교 남단~종합운동장 구간(폭 8차로, 연장 3㎞) 및 탄천동로(4차로), 탄천서로(2차로) 각 1㎞ 범위를 대상으로 도로지하화에 대한 타당성 조사 추진 중
- 국제교류복합지구 계획에서는 탄천동·서로의 지하화 및 동부간선도로 진출램프 이전, 탄천주차장 일부 이전을 통해 탄천 일대를 공원화하고 양안을 보행브릿지로 연계하는 계획 포함
- 또한, 종합운동장에서 한강공원까지의 자연스런 보행연계를 통해 접근환경을 개선



▲ 올림픽대로 일대 환경개선 검토 범위

2. 지구 기본구상

토지이용 부문

잠실운동장, 뚝섬한강공원 등과 연계한 국제교류 및 스포츠·관광권역으로 육성

- 잠실~뚝섬권역은 권역 내 분포한 풍부한 수변 문화관광자원을 활용한 국제교류 및 스포츠·관광권역으로 수변공간 활성화를 위한 한강변 스포츠·문화시설을 확충
- 잠실종합운동장은 노후화된 시설의 리모델링 등 환경개선을 통해 스포츠 복합문화공간으로 조성하고, 잠실5단지 재정비시 잠실광역중심 일대의 관광문화 기능과 연계하여 문화관광시설을 확충
- 봉은사~코엑스~종합운동장으로 이어지는 국제적 수변관광 Street를 조성하고, 올림픽공원, 뚝섬 등 주변 역사문화공간과 연계



▲ 잠실·청담~자양권의 권역육성 계획

접근성 부문

코엑스~종합운동장~한강까지 연계되는 보행네트워크 확보

- 한강변 올림픽대로의 지하화를 통해 종합운동장과 한강공원을 통합하고, 탄천 보행브릿지 등을 설치하여 강남도심(코엑스)에서부터 한강까지 연결되는 보행네트워크를 확보

잠실~뚝섬 양안의 보행·자전거 접근성 개선

- 한강 양안을 연계하는 광역적인 보행, 자전거 네트워크 구축을 고려하여 탄천, 잠실운동장, 뚝섬 한강공원을 보행·자전거 등으로 연계하는 방안 검토

도시경관 부문

한강의 자연자원 조망을 위한 조망명소 확충

- 종합운동장 전면 한강공원에서 한강을 비롯하여 아차산, 용마산 등의 자연경관을 조망할 수 있도록 전망문화복합공간을 조성

자연성 부문 (한강 자연성회복 기본계획)

이용공원으로서 시민이용을 고려하되, 합류부로서 생태복원을 동시에 중시

- 영동지구는 한강과 탄천의 합류부로서 모래퇴적지 및 습지초지가 형성되어 생태환경이 양호하고 시민들의 이용 또한 활발한 곳으로 이용 및 생태복원 지역으로 관리
- 탄천합류부는 기존 낙차공을 자연형 다단낙차공으로 개선하고, 인공호안을 자연형호안으로 복원, 버드나무림 등 수변식생을 개선 등을 통해 생태거점 조성
- 종합운동장과 인접한 잠실 한강공원은 게이트볼장 등 운동시설을 다기능화하고, 주차장 등 불투수포장 지역의 투수성을 개선하도록 계획

3. 주요이슈 및 관리방향

3.1. 지구 현안이슈

(1) 토지이용

한강공원 및 종합운동장, 탄천 일대의 접근 및 활동 단절

- 종합운동장을 비롯하여 잠실 한강공원, 탄천 등의 공공시설 및 오픈스페이스가 분포하고 있으나 올림픽대로, 탄천동로 등의 도로로 인해 공간적으로 단절

종합운동장의 노후화 및 이용도 저하

- 종합운동장 내 체육시설의 노후화로 이용도가 저하되고, 외부공간은 많은 부분이 도로, 주차장 등으로 사용되어 야구장 등 일부 시설 이외에는 토지이용의 활력이 저하

탄천의 토지이용활력 저하 및 녹지연계성 미흡

- 탄천은 협소하게 조성된 산책로 및 자전거도로 이외에는 양안이 거의 대부분 공영주차장, 운전면허시험장 등으로 쓰이고 있음
- 상류에서부터 탄천, 양재천 합류부까지 이어지는 하천변의 양호한 생태환경이 한강까지 이어지지 않고 단절



▲ 종합운동장의 시설노후화 및 활력부족



▲ 주차장 위주의 탄천 수변공간 활용 및 활력 저하

(2) 접근성

종합운동장에서 한강공원으로의 접근환경 열악

- 종합운동장에서 잠실한강공원으로의 접근시설은 종합운동장 나들목 1개소가 분포
- 종합운동장 나들목은 주경기장 및 실내체육관 사이의 데크 하부에서 나들목으로 연결되어 있어 나들목의 인지성이 매우 떨어지고, 접근환경이 열악

보행 및 자전거를 통한 탄천 양안의 연계성 부족

- 영동지구 내 탄천 약 1㎞ 구간 중 보행 및 자전거를 통해 반대편으로 접근 가능한 교량은 3개소로 약 300여m 간격으로 위치
- 제외지에서 탄천으로의 접근로는 탄천 서측3개소(보행계단2, 자전거1), 동측 3개소(보행계단2, 자전거1)로 탄천으로의 접근성이 매우 떨어짐



▲ 올림픽대로변 데크하부 한강나들목 현황



▲ 탄천 양안 보행 및 자전거 연결도로 현황

(3) 도시경관

종합운동장과 한강공원의 시각적 연계성 미흡

- 잠실 주경기장은 한강변의 위치한 대규모 공공시설로서 한강변의 랜드마크 중 하나로 중요한 경관자원 역할
- 올림픽도로와의 높이차 및 수목 등으로 인해 종합운동장 내부에서는 한강 및 한강공원으로의 조망이 불가하여 종합운동장 내외부의 시각적 연계가 미흡

(4) 자연성

낙차공 조성 및 인공호안 등으로 수면과 둔치 간 생태계 단절

- 합수부를 중심으로 모래퇴적지가 넓게 분포하고 있는 반면, 높이 2.5m의

낙차공 조성과 인공호안 조성으로 수면과 둔치간 생태계가 단절되어 있어 낙차공 구조개선, 자연하안 복원, 모래퇴적구조 유지 등 필요

- 주차장 등 불투수포장공간이 과다함에 따라 시설지를 녹지로 전환하는 방안 마련 필요



▲ 영동지구 현안이슈

3.2. 관리방향

목표

한강, 탄천과 적극적으로 연계된
“국제적인 수변 스포츠·문화 복합지구 조성”

부문별 중점관리원칙

토지이용

- 잠실한강공원 및 탄천과 적극적으로 연계된 종합운동장 일대의 통합적인 공간계획 수립

접근성

- 종합운동장에서 한강, 탄천으로의 보행·자전거 연계성 강화
- 잠실(탄천)~뚝섬 등 한강양안을 연계하는 자전거네트워크 조성

도시경관

- 한강 및 아차산 등 자연경관 조망장소의 확보 및 수변 랜드마크로서 종합운동장의 인지성 강화

자연성

- 탄천 합류부 생태거점 조성 및 인공호안 구조 개선



4. 계획 및 가이드라인

영동지구는 현재 국제교류복합지구 마스터플랜 및 올림픽대로 지하화, 종합운동장 일대 도시재생 구상 국제공모 등의 계획이 진행중인 지구로서, 본 기본계획에서는 한강변 관리 측면에서의 계획방향을 제시하여 향후 사업추진시 반영될 수 있도록 함

4.1. 부문별 주요 계획

(1) 토지이용

코엑스~탄천, 한강공원과 적극적으로 연계된 통합적인 공간계획 수립

종합운동장을 국제적 스포츠·문화·엔터테인먼트 복합공간으로 조성

- 종합운동장에 대한 마스터플랜 수립을 통해 체육시설 리모델링 및 신축을 통한 환경 및 기능을 개선하여 스포츠, 문화, 엔터테인먼트 기능을 수용하는 복합공간으로 조성

탄천주차장 이전 후 공원화

- 탄천 양안의 주차장을 이전하고 공원화하여 상류에서부터 이어지는 수변녹지축을 한강까지 연결되도록 하고, 시민이용을 위한 수변여가공간 조성
- 탄천과 한강의 합류부는 낙차공 구조개선 및 자연형호안 조성, 수변식생 개선 등을 통해 한강변 주요 생태거점으로 조성
- 탄천주차장은 종합운동장의 기능복합화와 연계하여 주차장을 기능을 일부 확보하도록 함

코엑스~종합운동장 일대에 대한 국제교류복합지구 마스터플랜 및 지구단위계획 수립



▲ 영동지구 토지이용부문 계획

(2) 접근성

강남도심(코엑스)~탄천~종합운동장~한강공원 연결 보행 네트워크 확보

국제교류복합지구를 연결하는 보행네트워크 확보

- 국제교류복합지구 조성 계획에 따라 봉은사~코엑스~현대차(舊한전)부지~탄천~종합운동장~한강공원을 연계하는 보행네트워크 확보
- 서울의료원부지에서 종합운동장, 종합운동장에서 잠실한강공원으로 연결되는 보행브릿지 조성 검토

올림픽대로 지하화와 연계하여 종합운동장과 한강공원을 적극적으로 통합

- 향후 올림픽대로 지하화('15.8월 현재 타당성 검토 중) 추진시, 도로 상부공간을 공원화하거나 가용지로 활용, 종합운동장과 잠실한강공원이 직접 연

계될 수 있도록 함

탄천~뚝섬한강공원 자전거도로 연결 검토

• 한강 및 지천 자전거도로의 활성화를 위해 탄천합류부~뚝섬 한강공원을 잇는 자전거도로 연결 방안 검토



▲ 영동지구 접근성부문 계획

(3) 도시경관

종합운동장에서 한강조망을 위한 조망공간 조성

기존 또는 신축 체육시설을 활용한 한강조망공간 확보

• 올림픽 주경기장 등의 기존시설의 리모델링 및 시설 신축 시, 한강변 경관을 조망할 수 있는 전망공간을 확보하도록 계획

• 수변 체육시설 계획시 수변입지의 장점을 살려 한강으로 열린 경기장 계획 등을 통해 종합운동장 내·외부 공간과 한강의 시각적 연계성을 확보

수변 랜드마크로서 영동지구의 정체성 강화

- 한강변 주요 랜드마크로서 올림픽 주경기장 리모델링 시 외관개선 및 경관조명 설치 등 경관개선 방안 검토
- 기존 시설 철거 후 신축 개발시, 국제교류거점으로서의 정체성을 나타낼 수 있도록 한강변에서의 경관을 고려하여 계획

(4) 자연성

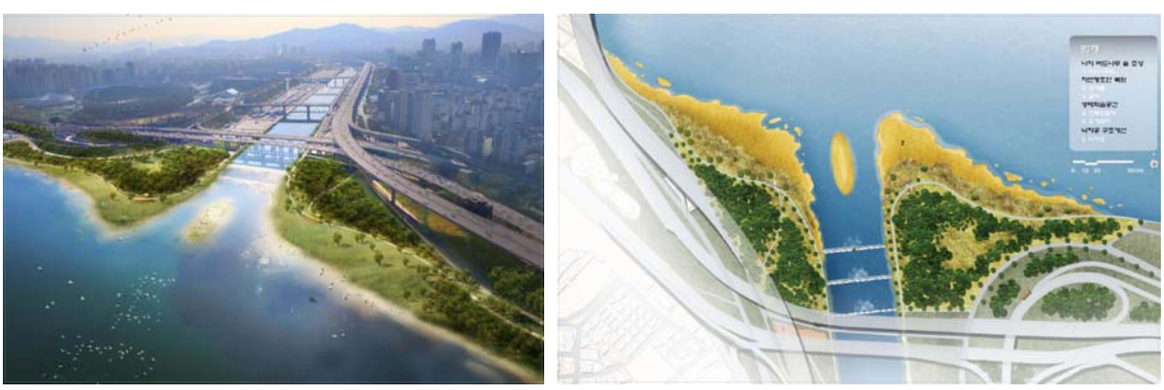
한강 탄천 합류부 생태거점 조성

탄천 낙차공 구조 개선

- 탄천 낙차공인 인공시설물을 철거하거나 어도를 조성
- 수변과 인접한 자전거도로를 철거 또는 우회하고, 수변 인접부 완충공간 등 조성

생물서식처 조성

- 퇴적지 중심으로 야생조류 서식처, 야생조류 관찰시설, 둔치 고라니 서식처 등을 조성하고, 수변 갯벌 및 모래사장 형성 유도



▲ 탄천 합류부 생태거점 조성 계획

인공호안 구조 개선

- 약450m 길이의 인공호안을 자연하안 또는 자연형 호안으로 개선하고, 자연스러운 모래 및 뻘 퇴적지의 형성과 수변 완경사 지형 조성 유도



▲ 영동지구 도시경광부문 및 자연성부문 계획

4.2. 계획 가이드라인

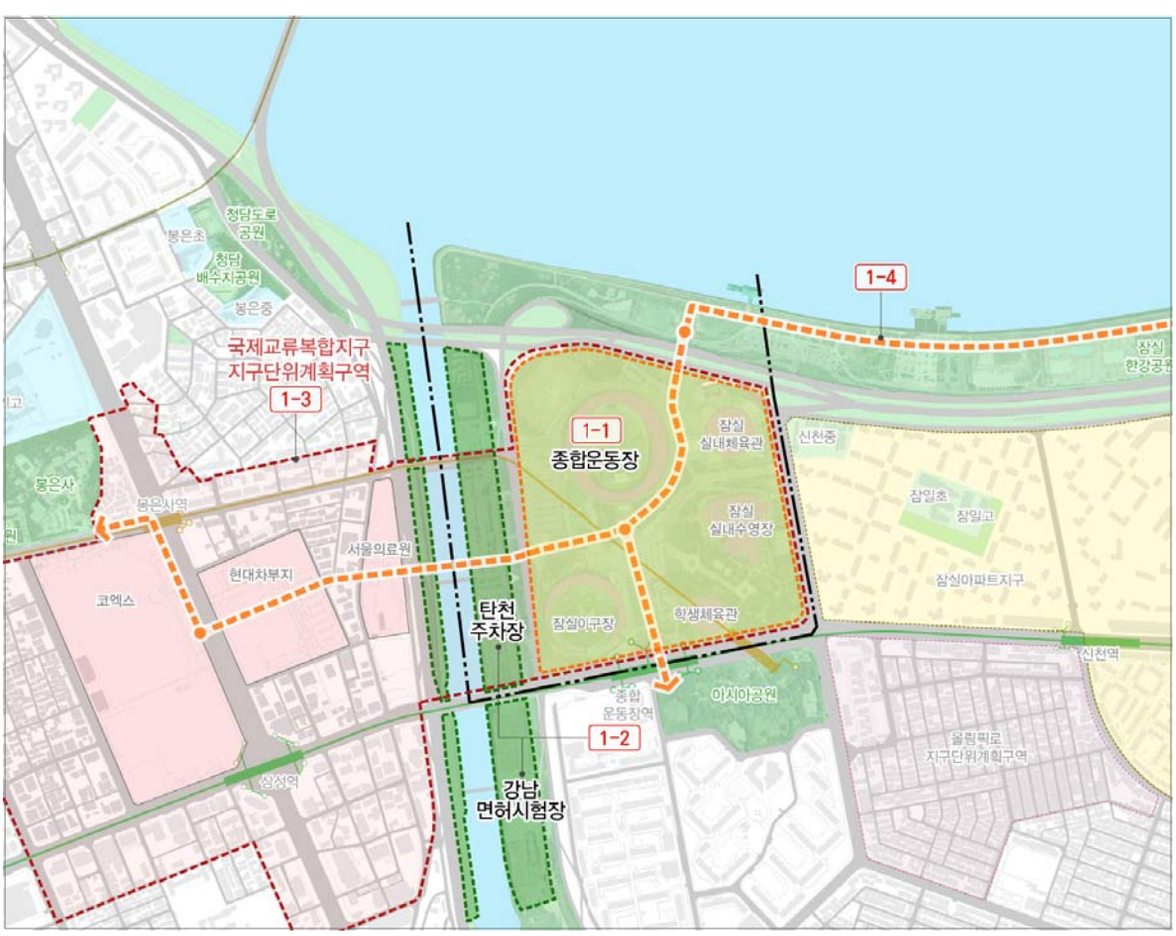
토지이용 부문

1-1. 종합운동장을 국제적 스포츠·문화엔터테인먼트 복합공간으로 조성

1-2. 탄천주차장 및 강남운전면허시험장 이전 후 공원화

1-3. 코엑스~종합운동장 일대에 대한 국제교류복합지구 마스터플랜 및 지구단위계획 수립

1-4. 잠실~풍납~암사를 연결하는 수변관광 스트리트 조성



▲ 영동지구 토지이용부문 가이드라인

접근성 부문

2-1. 국제교류복합지구 연결 보행네트워크 확보

- 봉은사~코엑스~현대차부지~탄천~종합운동장~한강공원

2-2. 올림픽대로 지하화와 연계하여 종합운동장과 한강공원을 적극적으로 통합조성

2-3. 삼성역~한강공원 대중교통연결

2-4. 탄천~뚝섬한강공원 자전거도로 연결방안 검토



▲ 영동지구 접근성부문 가이드라인

도시경관 부문

3-1. 수변 랜드마크(명소)로서 잠실운동장의 정체성 강화

- 주경기장 외관개선 및 경관조명 설치, 오픈스페이스특화 등

3-2. 종합운동장 기존시설 또는 신축시설을 활용한 한강 조망공간 확보



▲ 영동지구 도시경관부문 가이드라인

자연성 부문

4-1. 탄천합류부 생태거점 조성

4-2. 인공호안의 구조를 자연형 호안으로 개선

4-3. 소규모 생물서식공간 등 저류녹지 조성

4-4. 탄천 낙차공 구조 개선



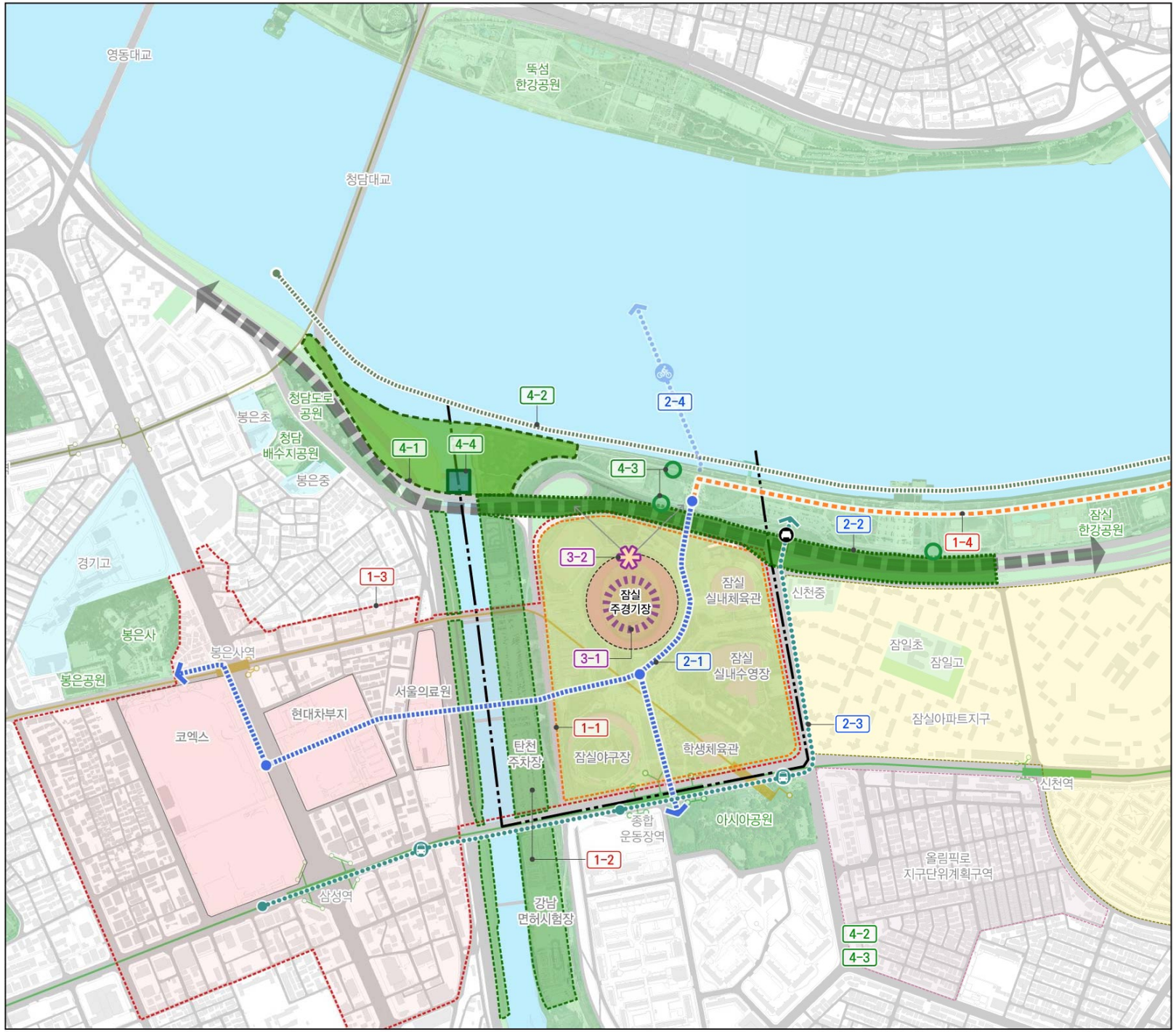
▲ 영동지구 자연성부문 가이드라인

4.3. 가이드라인 실행방안

부문	연번	계획내용	실행주체	기간	추진사항
토지 이용	1-1	종합운동장을 국제적 스포츠·문화 엔터테인먼트 복합공간으로 조성	민간·공공	중기	• 국제교류복합지구 마스터플랜 및 지구단위계획 수립시 반영
	1-2	탄천주차장 및 강남운전면허시험장 이전 후 공원화	공공	중기	
	1-3	코엑스~종합운동장 일대에 대한 국제교류복합지구 마스터플랜 및 지구단위계획 수립	공공	단기	
	1-4	잠실~풍납~암사를 연결하는 수변 관광 스트리트 조성	공공	단기	• 한강사업본부 협의시행
접근성	2-1	국제교류복합지구 연결 보행네트워크 확보	민간·공공	단기	• 국제교류복합지구 마스터플랜 및 지구단위계획 수립시 반영
	2-2	올림픽대로 지하화와 연계하여 종합운동장과 한강공원을 적극적으로 통합 조성	공공	단기	
	2-3	삼성역~한강공원 대중교통 연결	공공	단기	• 도시교통본부 협의시행
	2-4	탄천~뚝섬한강공원 자전거도로 연결방안 검토	공공	장기	
도시 경관	3-1	수변 랜드마크(명소)로서 잠실운동장의 정체성 강화(주경기장 외관개선 및 경관조명 설치, 오픈스페이스 특화 등)	공공	중기	• 국제교류복합지구 마스터플랜 및 지구단위계획 수립시 반영
	3-2	종합운동장 기존시설 또는 신축시설을 활용한 한강조망 확보	공공	중기	
자연성	4-1	탄천합류부 생태거점 조성	공공	자연성부문에 관한 사항은 자연성회복기본계획에 따라 실행	
	4-2	인공호안의 구조를 자연형 호안으로 개선	공공		
	4-3	소규모 생물서식공간 등 저류녹지 조성	공공		
	4-4	탄전 낙차공 구조 개선	공공		

한강변 관리기본계획 가이드라인

영동지구



부문별계획

- 1-1 종합운동장을 국제적 스포츠 · 문화 · 엔터테인먼트 복합공간으로 조성
- 1-2 탄천주차장 및 강남운전면허시험장 이전 후 공원화
- 1-3 코엑스~종합운동장 일대에 대한 국제교류복합지구 마스터플랜 및 지구단위계획 수립
- 1-4 잠실~풍납~암사를 연결하는 수변관광 스트리트 조성
- 2-1 국제교류복합지구 연결 보행네트워크 확보 (봉은사~코엑스~현대차부지~탄천~종합운동장~한강공원)
- 2-2 올림픽대로 지하화와 연계하여 종합운동장과 한강공원을 적극적으로 통합조성
- 2-3 삼성역~한강공원 대중교통연결
- 2-4 탄천~뚝섬한강공원 자전거도로 연결방안 검토
- 3-1 수변 랜드마크(명소)로서 잠실운동장의 정체성 강화 (주경기장 외관개선 및 경관조명 설치, 오픈스페이스특화 등)
- 3-2 종합운동장 기존시설 또는 신축시설을 활용한 한강 조망공간 확보
- 4-1 탄천합류부 생태거점 조성
- 4-2 인공호안구조를 자연형 호안으로 개선
- 4-3 소규모 생물서식공간 등 저류녹지 조성
- 4-4 탄천 낙차공 구조 개선

범 례

[주요현황]

- 지구단위계획구역
- 아파트지구
- 공원
- 나들목(보행전용)
- 나들목(차량전용)
- 경사로
- 계단
- 자전거도로

[계 획]

- 지구계
- 후속 관리계획 수립
- 공원화 추진
- 역사문화탐방로(네트워크) 연계
- 잠실종합운동장 복합공간 조성

접근성

- 보행로 확충 및 환경정비
- 도로상부 공원화
- 대중교통 운영
- 강변도로 지하화(검토)

자연성

- 조망명소 조성
- 경관랜드마크 조성
- 자연하안 · 자연형호안 복원
- 저류녹지 조성
- 낙차공 구조개선
- 생태거점 · 한강숲 조성

N

0 100 200 500(m)

Scale : 1/10,000

23
잠실지구



1. 현황 및 관련계획

1.1. 지구 개요

위치 및 면적

- 행정구역 : 강남구 청담동, 삼성동 일원
  올림픽로, 백제고분로, 성내천을 경계로 하는 한강변 지역
- 잠실지구 면적 : 약 2.3㎢ (약 69만평)



▲ 잠실지구 위치

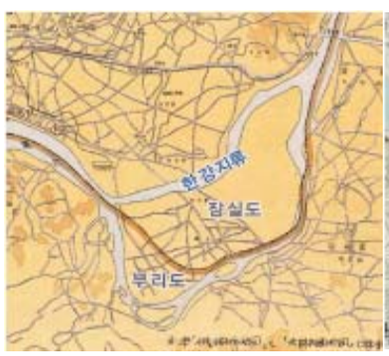
대상지 지명유래

- 신천동의 동명은 북단에 흐르는 신천에서 유래
- 잠실동은 조선 초에 이곳에 양잠을 장려하기 위해 뽕나무를 심고 잠실을 두었던 데서 마을 이름이 유래하였으며, 서울 동쪽에 있으므로 동잠실 또는 잠실리·부리도 등으로 불림

지구 특성

종합개발계획에 따라 조성된 신시가지

- 1967년 한강개발계획의 일환으로 잠실지구 공유수면을 매립하고 토지구획정리사업을 통해 현재 잠실지구 조성
- 1974년 서울시의 '잠실지구종합개발기본계획'에 따라 추진된 토지구획정리사업은 기존과 달리 평면적 수법이 아닌 입체적·종합적 계획을 수립하였으며, 잠실5단지는 국영기업체(주택공사)의 양적·질적·기술적 측면에서 심혈을 기울인 개발사업
- 1976년 아파트지구로 지정 (건설부고시 제131호)



▲ 잠실도(1960), 서울역사박물관



▲ 아파트지구 최초구역도(1976)

광역중심(2030서울플랜)이자 상업·업무 중심지

- 잠실역세권은 롯데월드 및 잠실역 지하상가 쇼핑몰로 인해 하루 유동인구가 서울시 2위일 정도로 상권이 발달했으며, 최근 롯데월드몰 건설에 따라 관광객이 더욱 증가하고 있는 추세
- 서울시 영동권 종합발전계획 수립에 따라 잠실·영동권 일대는 관광·쇼핑비즈니스의 글로벌 허브로 성장할 잠재력이 풍부

지구주변 주요공간 및 시설



▲ 잠실어도



▲ 송파예술마루



▲ 석촌호수



▲ 송파나루터(1903년대)



▲ 롯데월드

잠실 한강공원

- 잠실 한강공원은 면적 약 539,071㎡, 길이 4.8km이며, 잠실철교에서 영동대교 사이 강변 남단에 위치
- 잠실종합운동장, 롯데월드, 올림픽공원이 인접해 있어 생활체육시설 및 문화시설을 이용하기 편리

잠실어도

- 잠실대교 밑에 위치하며 1986년 한강종합개발로 만들어진 수중보로 인해 도약력이 약한 물고기들이 강을 거슬러 올라가는 것을 돕기 위해 만든 물고기 길
- 산란기에 떼 지어 올라가는 물고기들의 모습 관찰 가능

송파예술마루

- 한강 조망이 좋은 잠실대교 남단에 위치
- 예술가들과 주민들이 함께 꾸려나가는 자율적인 예술공간

성내천

- 마천동, 오금동, 풍납동을 관통하여 한강으로 흐르는 하천
- 2000년부터 시작한 복구작업으로 자연형 하천으로 탈바꿈
- 자전거도로, 물놀이장, 분수대, 징검다리, 수변데크 등의 시설 보유

석촌호수

- 과거 송파나루터가 있었던 한강의 본류
- 석촌호수 명소화 사업을 통한 생태호안 조성으로 한강물 순환체계를 구축함으로써 생태 복원

송파나루터

- 서울과 광주를 잇는 나루이자 조선시대 10대 상설시장의 하나로 손꼽혔던 송파시장을 배경으로 번성한 각종 물화의 집결지
- 당시 270여 호의 객주집이 있을 정도로 상업의 중심지였으나 1925년 을축년 대홍수 및 자동차 교통의 발달로 점차 기능이 쇠퇴

삼전나루터

- 조선시대 도성과 남한산성을 이어주던 나루로 일명 삼밭개, 세밭나루, 뽕밭나루 등으로 불림

롯데월드

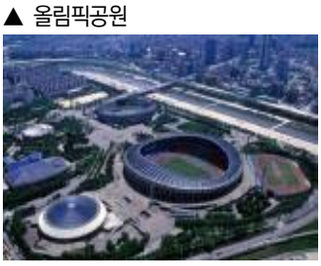
- 롯데그룹이 국민들의 여가 선용과 외국인 관광객 유치를 위해 설립하고 운영하고 있는 테마파크



▲ 서울 삼전도비



▲ 올림픽공원



▲ 잠실종합운동장

• 관광, 레저, 쇼핑, 문화를 한 곳에서 해결할 수 있는 대단위 복합생활공간

서울 삼전도비

• 사적 제101호로 청 태종의 송덕비로 원래 이름은 대청황제공덕비

• 병자호란 때 인조가 남한산성에서 내려와 청 태종의 막사 앞에서 무릎을 꿇고 절하며 항복한 것을 기념하기 위해 청 태종이 세운 비석

올림픽공원

• 1986년 서울 아시아 경기대회와 1988년 서울 올림픽 대회를 대비해서 공원 조성

• 역사, 예술, 문화, 스포츠, 레저를 함께 접할 수 있는 산 교육의 장으로 스포츠 교실 등 생활체육공간과 문화, 예술 등의 공연장으로 이용

잠실 종합운동장

• 총부지 402.816㎡에 올림픽주경기장, 야구장, 제1수영장, 제2수영장, 실내체육관 등 대형경기장과 그 외 육상보조경기장을 비롯, 학생 실내체육관등 다양한 경기장 시설 보유

• 국제대회와 각종 콘서트를 비롯한 대형행사 개최

• '코엑스~잠실운동장 일대 종합발전계획'을 통해 88 서울 올림픽 개최지로서의 상징성을 지키는 동시에 국제교류복합지구의 4대 핵심기능 중 스포츠와 문화엔터테인먼트 기능을 갖춘 시민 여가공간으로 조성 계획 수립중



▲ 잠실지구 주요공간 및 시설

1.2. 지구 일반현황

용도지역·지구

- 대상지는 아파트지구로 대부분 제3종일반주거지역(61.98%)으로 지정되어 있고, 학교, 공원 등은 제2종일반주거지역(7.22%)으로 지정
- 대상지 북측 한강변으로 중심지미관지구, 올림픽로변으로 일반미관지구 지정

토지이용

- 아파트지구의 특성상 공동주택이 전체의 81.92%이며, 각 단지의 중심부에 교육시설(12.71%) 분포
- 올림픽로와 올림픽로35길 주변으로 일부 상업시설(5.52%) 입지

토지소유

- 전체면적 대비 58.58%가 사유지이며, 대부분 주거용도로 이용되고 있음
- 한강공원, 유수지, 공원, 학교 등으로 구성된 국공유지, 시유지는 전체 구역 면적 대비 40.88%

건축물 노후도

- 지구 내에는 재건축사업이 기 완료된 단지(38.66%)와 재건축사업을 진행 중인 단지(46.39%)가 혼재되어 있음

30년 이상 노후화되어 정비가 필요한 단지
: 잠실주공5단지(1978), 장미1차(1979), 장미2차(1979)

최근 10년 이내 정비가 완료된 단지
: 잠실엘스(2008), 잠실리센츠(2008), 잠실파크리오(2008)



▲ 용도지역지구 현황



▲ 도시계획 현황



▲ 토지소유 현황



▲ 건축물 노후도 현황

교통

- 잠실지구 주변 도로망 현황을 살펴보면, 대상지 북측의 올림픽대로를 통해 강남, 여의도 도심과 연결되며 남북축으로 잠실대교(송파대로)를 통해 서울 동북권역과 성남을 연결
- 지구 남측경계와 연접한 올림픽로는 동서축으로 강남과 천호지역을 연결
- 대중교통현황을 살펴보면 대상지 주변으로 2·8호선이 경유하고 있고, 올림픽로를 중심으로 지하철 2호선과 지·간선버스, 광역버스들이 경유하고 있음
- 잠실역에서 한강공원을 연결하는 순환버스(8331)노선이 15~30분 간격으로 운행하고 있어 한강으로의 접근 편리
- 특히, 잠실역은 광역중심으로서 교통의 요충지기능을 담당하고 있음



▲ 잠실지구 교통현황

1.3. 관련계획·사업

2030 서울시 도시기본계획(2014)

잠실, 국제적 업무·관광기반 구축

- 잠실을 광역중심으로 위상을 강화시켜 업무·상업중심지로서의 지속적인 성장 유도, “글로벌 업무·상업기능 강화 및 기존주거지의 계획적 관리”를 발전방향으로 설정
- 잠실 광역중심은 관광·여가·쇼핑산업 기반을 구축하여 강남도심의 국제 업무 기능을 보완
- 1970년대 이후 대량으로 건설된 공동주택의 동시다발적인 재건축을 고려, 계획적 관리방안 마련



▲ 동남권역 발전구상

서울시 기본경관계획(2009)

한강축 경관기본관리구역

- 한강 경계로부터 약 500m 내외 범위에서 도로, 공동주택단지 및 대규모 계획구역을 기준으로 경계설정
- 조망 및 개방감, 변화있는 스카이라인을 위해 배치 및 규모·높이 강조
- 한강변 경관기본관리구역에 한하여 16층 이상 건축물 시뮬레이션 의무화

동남권역 경관관리방안

• 잠실일대 거점경관 관리

랜드마크로 인식될 수 있는 고층건축물(30층 이상)을 대상으로 형태, 외관, 재질, 색채, 주변과의 관계 등 경관유도를 강화

• 업무가로 스카이라인 형성 및 저층부활성화

교대~잠실로 이어지는 주요 역세권과 간선가로를 따라 변화있는 고층 스카이라인 형성
업무중심 간선가로변 저층부에 대해 매력있는 공공공간 조성

• 주요 상업가로 환경정비 및 특성화

주요 역세권 상업가로의 저층부를 중심으로 가로변 건축물 경관유도
공공공간·시설물 재디자인 및 지속적 정비사업을 추진



▲ 동남권역 경관관리방안

서울시 수변경관계획(2010)

높이완화구역(압구정, 용산, 여의도, 잠실)

• 굴곡부 등 경관중요지역 및 전략거점 개발지역으로 한강을 통해 서울의 도시경쟁력을 제고시킬 수 있는 랜드마크 경관창출이 기대되는 지역

• 새로운 수변 랜드마크 경관창출을 위해 최고층수를 제한하지 않음으로써 창의적 디자인의 건축물 유도

• 광역차원의 대규모 공공문화시설 및 공원녹지 확보 등 공공성을 강화한 공간구조 재편 도모

2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획

동남권역 관리방안

• 한강~탄천~양재천 및 성내천 등을 연계하는 수변 네트워크를 중심으로 상업·업무·산업과 조화를 이루는 양호하고 쾌적한 주거지 조성



주요전략

• 용도지역, 주거유형별 관리방안 제시

각 용도지역에 적합한 관리방안 및 다양한 주거 유형별 관리방안을 제시하여 주거와 상업 혼재지 및 주거와 업무 혼재지에 대한 관리계획을 수립

• 인구특성에 맞는 주거유형 도입

역세권 특화주택, 소형주택, 저렴
주택, 쉐어하우스 등의 20대 및 1인 가구에 적합한 새롭고 다양한 주거유형의 공급 유도

• 단계별 재건축 및 개발사업 유도

노후 아파트에 대한 리모델링 사업 유도 및 재건축의 단계적 시행을 유도



아파트지구 관리방안(2014)

잠실(저밀·고밀)지구 가이드라인

• 공통사항

아파트지구 개발기본계획 기준 유지

2030서울플랜의 중심지 체계상 광역중심에 해당되므로 공간구조 및 주변 토지이용과 연계 필요한 지역

용도지역 상향 필요성 등을 검토하고 도시계획 위원회 심의를 거쳐 적정 도시기능 도입 유도

• 주택용지

정비계획 변경 시 주택법상 공동주택과 부대시설을 허용용도로 하되, 지역여건 및 공간체계 등을 고려하여 커뮤니티시설과 병합 설치

높이는 한강변 관리기준을 준용

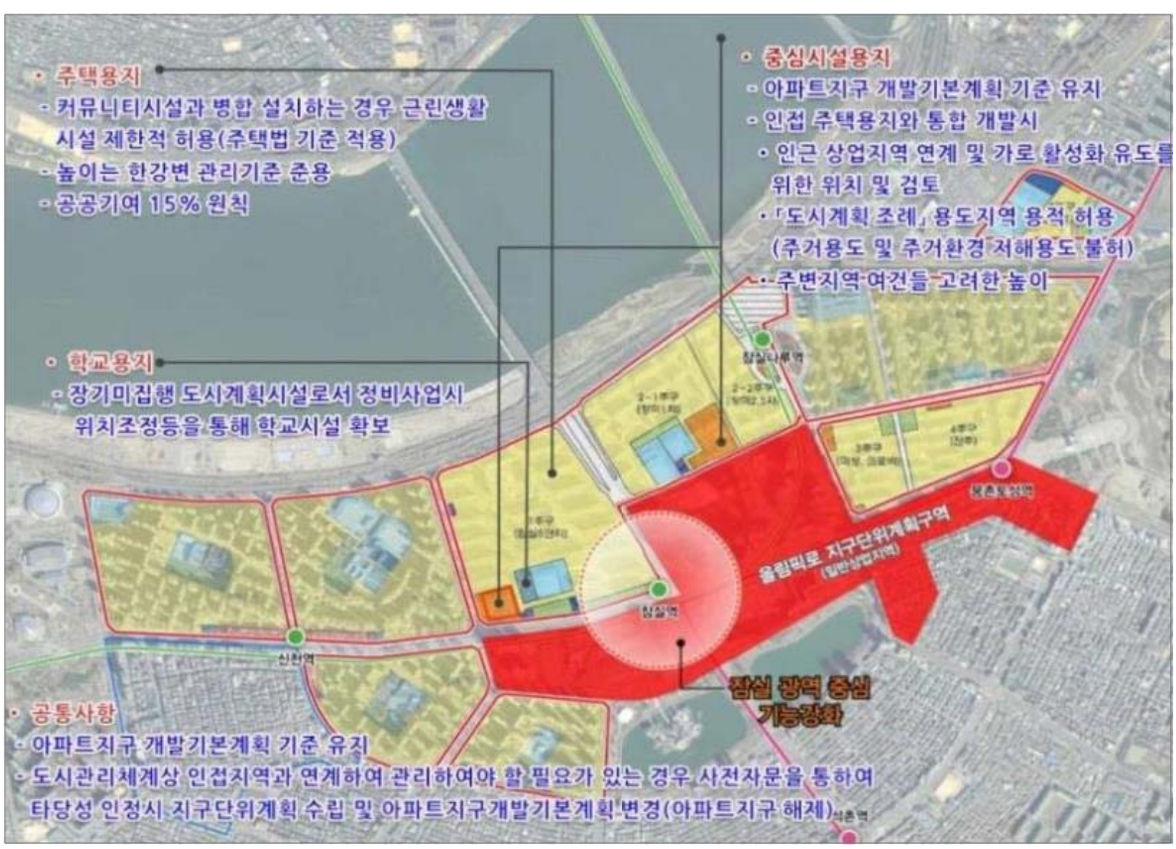
건폐율 50%이하, 공공기여 15% 원칙

• 중심시설용지

사업지역 연계, 한강변 접근성 강화, 가로활성화 등을 유도할 수 있도록 위치 조정 허용

• 기반시설

장기미집행 도시계획시설 학교의 경우 위치조정 및 적정 학교면적 등을 고려하여 학교시설 확보



▲ 잠실아파트지구 관리방안

2. 지구 기본구상

토지이용 부문

영동, 잠실, 건대일대 도시활동과 연계한 “국제교류 및 스포츠·관광 권역”으로 육성

- 영동권역, MICE산업과 연계하여 국제교류 및 스포츠·관광 중심지로 육성하여 동남권 광역중심으로서 위상 확립
- 코엑스~잠실운동장 일대 스포츠 문화복합공간 조성과 연계하여 향후 관광객 유치를 대비한 쇼핑·관광·문화거점으로 도약

잠실한강공원과 배후중심지와 연계된 도시구조 형성

- 잠실역세권 및 상업지역(롯데월드몰 등), 석촌호수, 배후주거지역 등과 한강을 연계하기 위해 재건축사업 추진 시 지역에 열린 단지계획 유도
- 한강변 아파트단지 재건축사업 추진 시 수변으로 공공기여 집적을 통해 한강변 활성화 도모



▲ 잠실·청담~자양권의 권역육성 계획

접근성 부문

한강으로의 접근편의성 개선

- 올림픽대로 지하화, 한강연결 브리지 조성 등 배후 중심지와 한강과의 접근편의성 강화
- 탄천~잠실운동장~뚝섬 등 한강양안 통합 보행·자전거 네트워크 구축을 통해 구의~잠실권역 연계

지역자산을 연계하는 탐방로 조성

- 올림픽공원(몽촌토성)~성내천~아파트 단지내 공공보행통로~잠실한강공원~탄천 등 다양한 지역자산이 연계된 탐방로 조성

도시경관 부문

높이완화구역으로서 새로운 경관창출

- 대상지 특성을 고려하여 높이기준을 차별화하고 개별 건축물 높이는 변화를 추구하되 자연스럽게 연속되는 스카이라인 유도
- 건축물의 높이 및 디자인의 다양화를 통해 변화와 활력있는 경관 형성
- 개방감 있는 수변공간을 형성하기 위하여 수변에 중저층의 건축물을 배치하고, 시가지 내부로 점진적으로 상향

한강접근로를 중심으로 가로경관 및 개방감 확보

- 배후지역으로부터 한강까지 연결되는 주요가로를 대상으로 광역 통경축, 지구보행활동축 설정
- 학교 등 단지 내 저층 공공시설 또는 공간을 연장하여 시각적 개방감 및 바람길 확보 유도

자연성 부문 (한강 자연성회복 기본계획)

- 성내천 낙차공 구조개선을 통해 수생생물의 이동통로를 확보
- 둔치 내 기능이 중복되는 시설물을 집중화하고 기존 포장지역은 녹지로 복원
- 잠실지구 한강공원 내 수변 인접동선 정리 및 둔치 완충숲(생태숲, 이용숲, 완충숲) 조성

3. 주요이슈 및 관리방향

3.1. 지구 현안이슈

(1) 토지이용

주변지역과 대응하지 못하는 자기완결적인 단지

- 단지중심의 공공시설(공원, 커뮤니티시설 등) 배치로 인해 지역주민들의 시설이용에 대한 불편 초래
- 최근 조성된 단지(잠실엘스아파트, 잠실리센츠아파트, 잠실파크리오)의 경우에도 주변과의 단절을 초래하고 있음



▲ 공공시설 사유화 발생

아파트 노후화에 따른 재건축사업 시기 도래

- 대상지에 포함된 잠실주공5단지(1977), 장미1,2차(1979), 장미3차(1984) 노후에 따른 재건축사업 추진 필요
- 재건축사업 추진 시 폐쇄적인 단지형성 및 무분별한 고층화·획일화 문제가 우려됨에 따라 이에 대한 계획적 관리 필요
- 특히, 한강변과 가로변(송파대로)에 대응하는 아파트재건축사업 가이드라인 마련 필요

잠실철교 하부공간 개선 필요

- 현재 잠실철교 하부공간은 보행자도로와 자전거도로로 조성되어 있는 실정
- 잠실나루역 주변과 연계하여 잠실철교 하부공간을 활용하여 단지 및 지역 간 단절 해소



▲ 잠실철교 하부공간



▲ 잠실지구 토지이용부문 현안이슈

(2) 접근성

한강변 접근시설 및 교통체계 양호

- 한강나들목은 7개소로 약400m 간격으로 설치되어 있어 타 지역에 비해 접근성은 양호한 편 (차량접근로 2개소)
- 배후지역에서 한강으로 자전거도로 연결성이 양호하며, 순환버스(8331번)가 운행하고 있어 한강 접근이 매우 편리

  순환버스 노선: 잠실한강공원(선착장~수영장)→잠실역(롯데월드)→잠실리센츠아파트앞→잠실2동주민센터(신천역)→잠실엘스아파트앞→종합운동사거리
- 다만 접근시설(나들목 등) 내 보행자와 자전거이용자 간 공간분리가 미고려되어있어 보행안전성에 대한 개선 필요

차량중심의 가로로 인해 녹지·보행네트워크 단절

- 올림픽대로와 주거단지 사이에 입지한 한가람로(왕복4차선)는 차량중심의 가로로 계획되어 있어 한강까지 연계되는 남북축 보행네트워크를 단절시키는 요소로 작용하고 있음
- 추후 한가람로는 보행공간 확폭 등을 통해 종합운동장과 성내천, 올림픽공원까지 연계되는 가로로 활용하기 용이할 것으로 판단
- 잠실주공 5단지, 장미아파트, 잠실대교와 입체 연계 가능



▲ 잠실지구 접근성부문 현안이슈

(3) 도시경관

일률적인 높이적용으로 경관차폐 및 스카이라인 획일화

- 기 조성된 단지(잠실엘스아파트, 잠실리센츠아파트, 잠실파크리오)는 일률적인 높이와 단지배치로 인해 경관거점지역의 차별성 부재
- 수변 및 한강대안부에서 조망 시 획일적 경관, 경관차폐 등의 문제 발생
- 향후 잠실대교 주변 잠실5단지, 장미아파트 등의 재건축사업 추진 시 한강변 대표적 수변경관 형성을 위한 가이드라인 마련 필요

재건축 전 : 대규모 저층 단지로 획일적인 병풍 아파트



재건축 후 : 고층·고밀의 아파트 장벽 형성



(출처 : 서울시(2009), 한강 공공성 재편계획)

▲ 잠실 아파트지구 재건축 전·후 경관변화

(4) 자연성

- 둔치 내부에 자전거도로, 산책로 등 불투수포장 도로가 조성되어 있고, 수변과 인접한 불투수포장 시설지가 분포하고 있어 투수성포장으로 개선 필요
- 둔치환경조건에 부적합한 수목 대규모 식재
- 잠실한강공원과 인접한 올림픽대로의 완충기능 미흡하여, 소음·공해 등의 문제 발생

3.2. 관리방향

목표

잠실 광역중심의 공간활력을 한강까지 연장하는
“도심형 수변문화 주거지 조성”

부문별 중점관리원칙

토지이용

- 한강~배후주거지축상의 복합적 토지이용을 통한 잠실광역중심으로서의 위상 강화

접근성

- 한강공원과 주변의 역사문화관련 지역자산간 연계성 강화를 통한 관광중심 기능 제고

도시경관

- 수변경관 특성화를 통한 동남권 대표적 경관 형성

자연성

- 소규모 생물서식공간 조성 및 둔치자연성 회복




잠실철교
잠실대교
한강
잠실역 주변 도시활력을
한강까지 연장
한강과 도시내부
보행·녹지연계성 증진
단절된 지역간
연계성 확보
송파대로변
복합문화공간 조성 유도
랜드마크
경관 창출
잠실
광역중심

▲ 잠실지구 관리방향

4. 계획 및 가이드라인

4.1. 부문별 계획

(1) 토지이용

송파대로변(한강~잠실역) 복합문화공간 조성 유도

- 잠실역에서 한강공원까지 직접적으로 연계하여 통합적 공간개발을 유도하며 수변문화와 쇼핑관광을 연계하는 공간으로 조성

잠실역 주변 : 잠실주공 5단지 재건축사업 추진 시 잠실역에 인접한 공간에 복합 문화·상업공간 배치유도

송파대로변 : 가로에 적극적으로 대응하기 위해 연도형 건축물 유도 및 커뮤니티시설, 문화시설, 오픈스페이스 등 조성

아파트 재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보

- 잠실주공5단지(1978), 장미아파트(1979) 노후화에 따른 아파트재건축사업 추진 필요
- 수변공간에 인접한 동서축 가로변(한가람로)으로 전략적 유보지를 확보하여 성내천~종합운동장이 연계될 수 있도록 계획

역사적 흔적 복원을 통한 지역정체성 확립

- 과거 삼전나루가 있던 지역에 대한 상징적 복원

기존 잠실선착장 명칭 변경 검토

선착장 주변 삼전나루에 관련된 이야기를 들을 수 있는 안내시설 설치를 통해 지역주민들이 인지하도록 하여 지역정체성 확립

잠실철교 하부공간 개선 및 활용

- 기존 보행자가로와 주차장으로 조성된 하부공간 주민쉼터, 체육시설, 하부도색 등 개선 및 활용
- 하부공간 내 다양한 기능을 수용함으로써 공간을 입체화시키고 주변 공간간 연계 및 미관 향상 유도



▲ 잠실지구 토지이용부문 계획

(2) 접근성

한강변 접근시설 입체화 및 개선 검토

- 주요 자연자원(석촌호수, 성내천 등), 관광자원(롯데월드)에서 한강까지 안전하고 편리한 보행 접근을 위해 입체보행로 조성 검토
- 재건축사업과 연계하여 가로변으로 부대복리시설, 커뮤니티시설 등을 계획하여 잠실역 상업쇼핑몰에서 한강공원까지 연계

동서축 한가람로 그린웨이 조성 검토

- 한가람로 도로다이어트 및 지하화 검토 등을 통해 잠실운동장에서 성내천으로 연결되는 환경 조성 검토
- 신천중학교와 잠실운동장 간 연계되는 공간의 보행환경 개선을 통해 지역주민들이 안전하게 접근할 수 있는 환경으로 조성
- 전략용지와 연계하여 다양한 커뮤니티 문화 활동과 오픈스페이스공간계획을 통해 한강으로 자연스럽게 연계되도록 계획

아파트재건축 사업과 연계하여 녹지·보행네트워크 구축

- 과거 물길흔적이 있던 공간을 중심으로 보행통로 조성, 오픈스페이스 등 조성을 통해 옛 잠실의 역사성 회복 및 상징성 부여
- 석촌호수 이면으로 조성된 서울 두드림길(석촌호수 산책길)과 연계하여 지역의 다양한 자산을 방문할 수 있는 체계 마련

  석촌호수 산책길 코스: 석촌호수길~석촌동백제초기적성총~방이동백제고분군

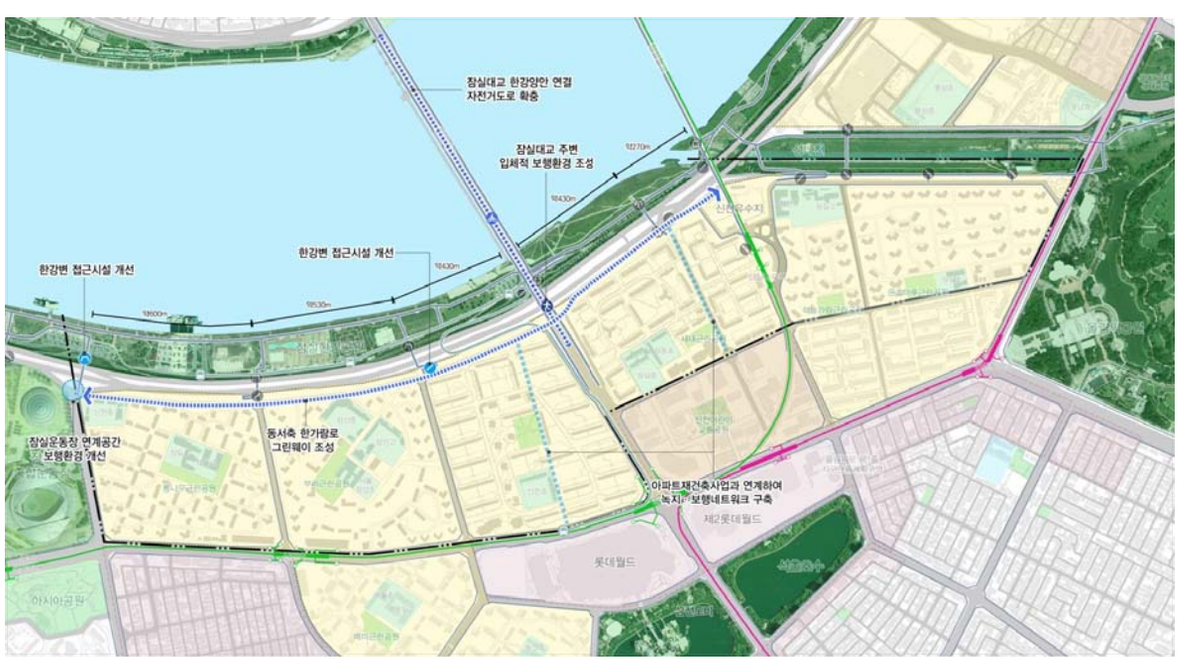
강남·북 연결 보행·자전거 네트워크 강화

잠실대교 한강양안 연결 자전거도로 확충

- 잠실대교 자전거도로 설치를 통해 광진지구 및 주요자원(뚝섬한강공원 등)을 연계



▲ 잠실지구 수변녹지 네트워크 구상



▲ 잠실지구 접근성부문 계획

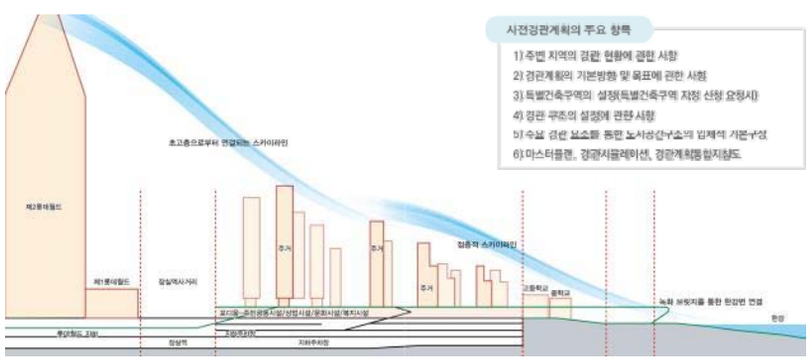
(3) 도시경관

동남권 관문경관 형성을 위한 랜드마크 조성

- 제2롯데월드 건물을 중심으로 잠실역 일대 랜드마크화, 높이유도로 동남권 대표적 관문도심 경관 형성
- 서울시 스카이라인 관리방안(2013)의 높이관리 원칙을 준용하되, 일률적인 높이보다는 주변특성(통경축, 롯데월드 타워 등)을 고려한 높이관리로 스카이라인 형성 유도
- 한강 및 강북도심경관, 자연자원(용마산, 아차산 등) 조망을 위해 초고층건축물을 대상으로 '신 조망장소' 창출

  수변의 주요 조망대상과 시각적으로 연계될 수 있도록 하며, 건물의 위치나 용도 등에 따라 중간층 개방 검토

  조망시설 뿐 아니라 카페, 음식점, 옥상정원 등 집객시설 용도를 도입하여 복합적 토지이용으로 활력창출 도모



▲ 잠실지구 스카이라인 유도방안

재건축사업 시 공공성 있는 다채로운 건축계획 유도

- 특별건축구역 지정을 활용하여 획일적 건축계획을 방지하고, 건축물의 조형성 강화

  수변부 차폐경관 개선을 위한 중·저층 배치 유도, 생활가로·단지내 가로활성화를 위한 중·저층 연도형 배치, 건축물 디자인의 다양화

광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 한강변으로의 열린 경관 창출 및 지구 내 주요가로의 통경축 확보를 통하여 도시 내부에서 한강으로의 시각적 연계성 확보를 위해 광역·지구통경축을 지정하고 경관형성기준을 마련

  '광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.1. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고

광역통경축 지정 및 관리

- 송파대로(잠실대교)를 광역통경축으로 지정하며, 통경축변 경관형성기준을 마련하여 향후 도시관리 및 개발계획 수립

지구통경축의 지정 및 관리

- 백제고분로, 석촌호수로, 잠실로, 올림픽로35나길, 올림픽로33길을 지구통경축으로 지정, 가로변 경관형성기준을 마련하여 향후 도시관리 및 개발계획 수립

광역·지구통경축변 저층부 가로활성화용도 권장

- 저층부의 도입용도는 제1종 및 제2종 근린생활시설(리테일, 카페, 레스토랑, 서점, 음반매장, 식음시설, 일반판매점 등), 공연장(스튜디오, 복합체험관 등), 전시장(갤러리, 공공에게 개방가능한 기업홍보관 등), 정보안내소, 단지 내 부대복리시설, 스트리트몰 등을 통경축변으로 유도하여 가로활성화 유도
- 가로에 활기를 창출할 수 있는 용도와 시설이 일정 면적 이상 입지할 수 있도록 유도
- 저층부 투시성 증진을 위해 쇼윈도 등을 권장하며, 이를 통해 가로환경과 건축물의 상호작용을 높이고, 이용자의 활동 및 가로활력 창출 유도



▲ 잠실지구 도시경관부문 계획

(4) 자연성

성내천 낙차공 구조개선

- 성내천 낙차공을 상류로 이설 및 구조개선을 통한 경사완화 및 유속 조정으로 어류 이동통로기능 확보

자연형호안 복원(세굴구간)

- 세굴 우세지역으로 세굴에 견딜 수 있으면서, 환경성이 유지될 수 있는 자연형 호안 조성
- 호안 조성 시 자생력 강한 식물 식재 또는 여울 및 수제 조성을 통해 모래 유실 감소와 생물 서식기능 강화
- 빠른 유속에 적용 가능한 강성공법과 환경성이 유지될 수 있는 자연형 호안으로 대체

둔치 자연성 회복

- 음수대 및 배수로 주변 소규모 생물서식공간 조성과 주차장 투수 포장 개선, 운동시설 다기능화, 자연물놀이장 조성 등의 둔치 자연성 회복 계획 구상

한강숲 조성

강변도로변 완충숲 조성



▲ 잠실지구 거점 한강숲 조성 투시도

- 올림픽대로와 인접한 사면부 3개소에 완충기능 역할 수행을 위한 폭 30~50m의 침엽수, 활엽수, 혼효림 조성
- 수변부는 하천 호안 특성을 고려한 버드나무림을 조성하며, 둔치 내부는 시민들의 둔치 이용을 고려한 경관 및 녹음공간 창출

생태축 설정

한강변 도시 녹지축 확보

- 환경조건에 적합한 수목 보식 및 관리로 생물서식처 조성
- 수변과 인접한 시설지 및 보행로 재편과 포장 개선
- 둔치 완충숲 조성



▲ 잠실지구 자연성부문 계획

4.2. 계획 가이드라인

토지이용부문

1-1. 송파대로변(한강~잠실역) 복합문화공간 조성 유도

- 잠실역에서 한강공원까지 직접적으로 연계하여 통합적 공간개발을 유도

1-2. 아파트 재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보

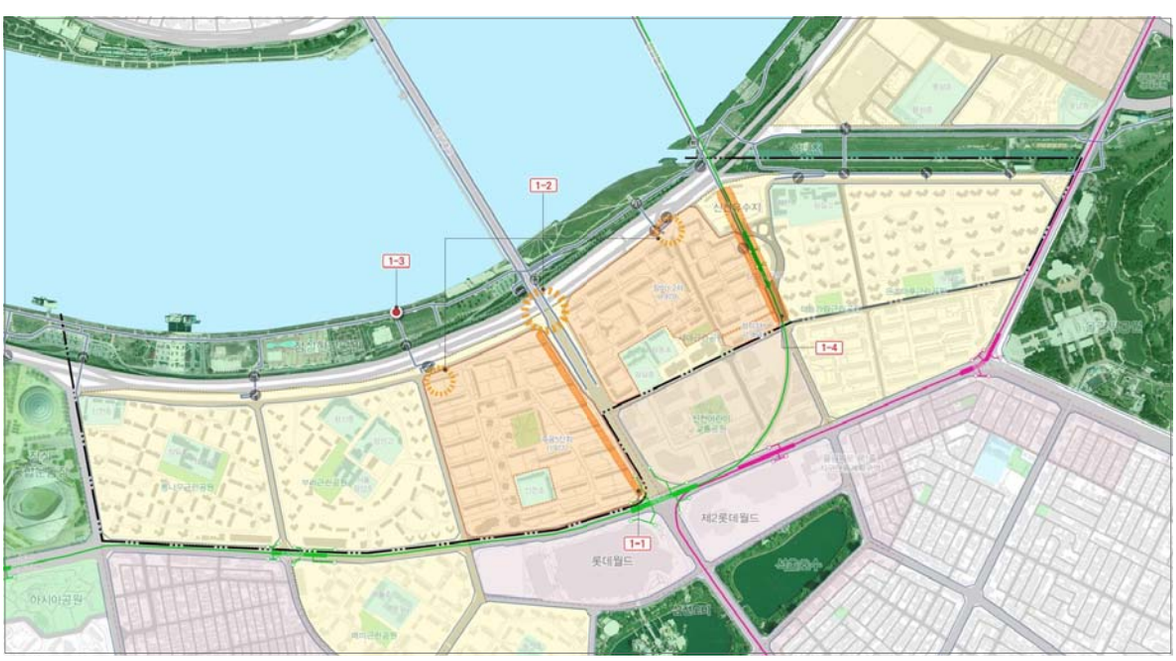
- 잠실주공5단지(1978), 장미아파트(1979) 노후화에 따른 아파트재건축 사업 추진 필요

1-3. 역사적 흔적 복원을 통한 지역정체성 확립

- 과거 삼전나루가 있던 지역에 대한 상징적 복원

1-4. 잠실철교 하부공간 개선 및 활용

- 기존 보행자가로와 주차장으로 조성된 하부공간 주민쉼터, 체육시설, 하부도색 등 개선 및 활용



▲ 잠실지구 토지이용부문 가이드라인

접근성부문

2-1. 한강변 접근시설 입체화 및 개선 검토

- 잠실~한강공원을 연계하는 입체보행로 조성 및 교통개선 검토

2-2. 동서축 한가람로 그린웨이 조성 검토

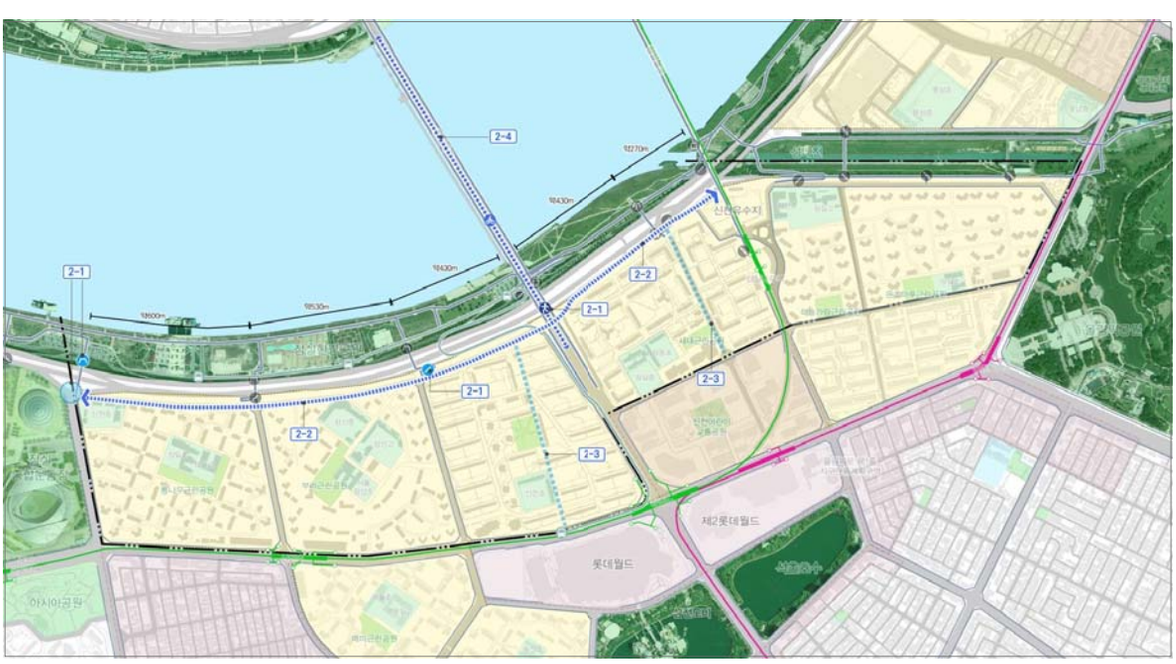
- 한가람로 도로다이어트 및 입체화 검토 등을 통해 잠실운동장에서 성내천으로 연결되는 그린웨이 조성 검토

2-3. 아파트재건축 사업과 연계하여 녹지·보행네트워크 구축

- 과거 물길흔적이 있던 공간을 중심으로 보행네트워크 구축
- 석촌호수 이면으로 조성된 서울 두드림길(석촌호수 산책길)과 연계

2-4. 잠실대교 한강양안 연결 자전거도로 확충

- 잠실대교 자전거도로 설치를 통해 광진지구 및 주요자원(뚝섬한강공원 등)을 연계



▲ 잠실지구 접근성부문 가이드라인

도시경관부문

3-1. 동남권 관문경관 형성을 위한 랜드마크 조성

- 잠실역 일대 랜드마크화, 높이유도로 동남권 대표적 관문도심 경관 형성

3-2. 재건축사업시 공공성 있는 다채로운 건축계획 유도

3-3. 광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 광역통경축 : 송파대로(잠실대교)
- 지구통경축 : 백제고분로, 석촌호수로, 잠실로, 오금로

'광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.1. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고



▲ 잠실지구 도시경관부문 가이드라인

자연성부문

4-1. 성내천 낙차공 구조개선

4-2. 자연형호안 복원

4-3. 둔치 자연성 회복

4-4. 한강숲 조성

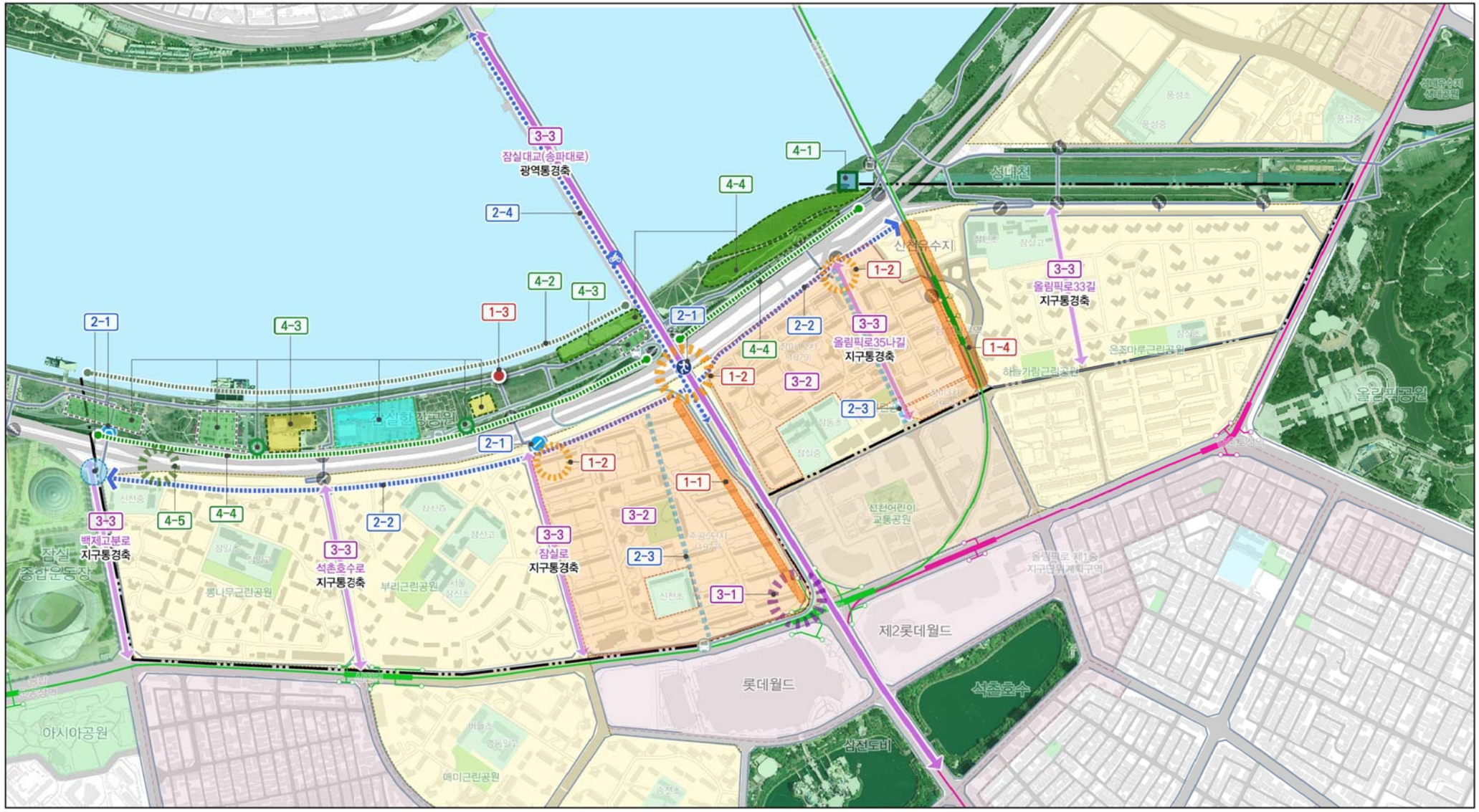
4-5. 한강변 도시 녹지축 확보



▲ 잠실지구 자연성부문 가이드라인

4.3. 가이드라인 실행방안

부문	연번	계획내용	실행주체	기간	추진사항
토지이용	1-1	송파대로변(한강~잠실역) 복합문화공간 조성 유도	민간·공공	중기	•향후 아파트 재건축사업 추진시 정비사업과 연계하여 추진 •송파구, 주택건축국 등 관련부서 협의 시행
	1-2	아파트 재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보	민간·공공	중기	
	1-3	역사적 흔적 복원을 통한 지역정체성 확립	공공	단기	•송파구, 문화체육관광부, 한강사업본부 등 관련부서 협의 시행
	1-4	잠실철교 하부공간 개선 및 활용	공공	중기	•송파구, 도시교통본부 등 관련부서 협의 시행
접근성	2-1	한강변 접근시설 입체화 및 개선 검토	민간·공공	중기	•향후 아파트 재건축사업 추진시 정비사업과 연계하여 추진 •송파구, 도시교통본부 등 관련부서 협의 시행
	2-2	동서축 한가람로 그린웨이 조성 검토	공공	중기	•송파구, 도시교통본부 등 관련부서 협의 시행
	2-3	아파트 재건축사업과 연계하여 녹지·보행네트워크 구축	민간·공공	중기	•향후 아파트 재건축사업 추진시 정비사업과 연계하여 추진 •송파구, 주택건축국 등 관련부서 협의 시행
	2-4	잠실대교 한강양안 연결 자전거도로 확충	공공	중기	•송파구, 도시교통본부 등 관련부서 협의 시행
도시경관	3-1	동남권 관문경관 형성을 위한 랜드마크 조성	민간·공공	중기	•경관심의 시 경관가이드라인 마련 및 협의
	3-2	재건축사업시 공공성 있는 다채로운 건축계획 유도	민간·공공	중기	
	3-3	광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용	공공	단기	•서울시 경관계획 내용에 반영, 지구 내 개발사업 및 건축물에 대한 경관심의 시 반영
자연성	4-1	성내천 낙차공 구조개선	공공	자연성부문에 관한 사항은 자연성회복기본계획에 따라 실행	
	4-2	자연형호안 복원	공공		
	4-3	둔치 자연성 회복	공공		
	4-4	한강숲 조성	공공		
	4-5	한강변 도시 녹지축 확보	공공		



한강변 관리기본계획 가이드라인

잠실지구

N

0 100 200 500(m)

Scale : 1/10,000

부문별계획

- 1-1 송파대로변(한강~잠실역) 복합문화공간 조성 유도
- 1-2 아파트재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변 공공용지 확보
- 1-3 송파나루 역사적흔적 복원을 통한 지역정체성 확립
- 1-4 잠실철교 하부공간 개선 및 활용
- 2-1 한강변 접근시설 입체화 및 개선 검토
- 2-2 동서축 한가람로 그린웨이 조성 검토
- 2-3 아파트재건축사업과 연계하여 녹지 · 보행네트워크 구축
- 2-4 잠실대교 한강양안 연결 자전거도로 확충
- 3-1 동남권관문경관 형성을 위해 잠실역주변 랜드마크 조성
- 3-2 아파트 재건축시 다채로운 경관 유도
- 3-3 광역 · 지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용
- 4-1 성내천 낙차공 구조개선
- 4-2 자연형호안 복원
- 4-3 둔치자연성 회복
- 4-4 한강숲 조성
- 4-5 한강변 도시 녹지축 확보

범 례

[주요현황]

- 지구단위계획구역
- 아파트지구
- 재건축연한도래(아파트)
- 나들목(보행전용)
- 나들목(보차겸용)
- 나들목(차량전용)
- 경사로
- 계단
- 엘리베이터
- 주요보행로
- 한강길
- 자전거도로

[계 획]

토지이용
- 지구계
- 저층부 가로활성화 용도 유도
- 전략용지 활용(정비사업 연계)
- 주요 역사문화자원 복원

도시경관
- 광역통경축
- 지구통경축
- 경관거점 조성

접근성
- 접근시설 신설 검토
- 접근시설 환경개선
- 접근시설 환경개선
- 보행로확충 및 환경정비
- 공공보행통로 조성
- 보행전용공간 조성
- 자전거도로 확충

자연성
- 자연하안 · 자연형호안 복원
- 물투수포장 개선
- 저류녹지 조성
- 낙차공 구조개선
- 생태거점 · 한강숲 조성
- 강변도로 완충숲 조성
- 도시녹지축 확보
- 자연물놀이장 조성
- 운동시설 다기능화

G 암사~광장권역

24. 광장지구
25. 풍납지구
26. 천호지구
27. 암사지구

24
광장지구



1. 현황 및 관련계획

1.1. 지구 개요

위치 및 면적

- 행정구역 : 광진구 구의동, 광장동 일원
  강변역로, 구의강변로, 아차산로를 경계로 하는 한강변 지역
- 광장지구 면적 : 약 0.9㎢ (약 27만평)



▲ 광장지구 위치

대상지 지명유래

- 구의동(九宜洞)은 아차산 기슭에서 한강변에 이르는 긴 지형으로 자연촌락 구정동(九井洞)의 '九'자와 산의동(山宜洞)의 '宜'자를 따서 구의리라 하던 것이 유래
- 광장동(廣壯洞)은 아차산 줄기 남쪽 한강변에 위치하며, 광나루는 강폭이 넓은 나루를 일컬으며 조선시대 자연촌락 광장리(일명 광나루)의 '廣'자와 장의동(壯義洞)의 '壯'자를 따서 광장동이 됨
- 한강변의 광나루는 지금의 광장동 광진교 주변에 넓은 나루터가 있다하여 '너븐나루'라고 불렸던 것에서 유래되었으며, 삼국시대 당시 삼국이 국운을 걸고 싸웠던 역사적 현장

지구 특성

북한산~아차산~관악산으로 이어지는 외사산축에 위치

- 서울의 시계를 형성하는 고유한 경관 골격 상에 위치하며 연속된 녹지경관 보유
- 천호대로를 축으로 강남권역과 시외지역을 연결하며 동북권역의 관문경관 형성
- 배후지역 개발에 따라 동북권 외곽지역에서 시내로 유입되는 통근교통량이 많은 지역

선사, 고구려, 백제시대의 다양한 역사문화자원 입지

- 광장지구 주변으로 아차산성을 비롯하여 한강 대안부로 암사선사주거지, 몽촌토성 등이 입지
- 광진교를 통해 지구 내 자산과 대안부 광나루한강공원 등을 방문할 수 있는 서울 둘레길 코스 운영 중

지구 중심부의 광나루역 일대 지역 문화시설과 연계한 거점 조성 가능

- 광나루역 주변으로 광진청소년수련관, 광진구민체육센터, 악스홀 등 문화시설이 입지하며, 저이용부지 활용을 통해 지역 문화 거점으로 성장 가능



▲ 테크노마트 강변점



▲ 광진문화원



▲ 시의 거리



▲ 광진청소년수련관



▲ 광진구민체육센터



▲ 유니클로악스

지구주변 주요공간 및 시설

구의공원

- 동서울터미널 인근에 위치하며 주변에 대단지 아파트가 밀집
- 2012년 구의공원 재조성 사업을 통해 주민 화합을 위한 다목적 운동장, 산책로, 교통안전 체험장 등을 조성

테크노마트 강변점

- 1998년 4월에 오픈한 국내 최초의 복합쇼핑몰
- 2,500 여개의 전자매장과 패션 쇼핑몰, 최첨단 멀티플렉스 극장등으로 구성
- 지하철 2호선 강변역과 지하통로를 이용하여 연결

광진 문화원

- 1996년 광진구의 문화예술인, 교육인, 지역유지 등의 인사들이 광진구 지역문화의 산실을 건립할 목적으로 설립
- 매년 '광진청소년문예대재전'을 개최하며 건강, 어학 등의 실용강좌를 연중으로 운영

시(詩)의 거리

- 2009년 광장동 주민센터는 주민자치위원회와 광장동 사회복지관길(광장현대3차아파트와 현대8차아파트 샛길) 300m 구간에 그림과 시화 등의 작품을 전시하는 공간을 마련
- 주민 및 지역 초·중·고등학생들의 예술작품을 정기적으로 전시

광진 청소년수련관

- 광진 청소년수련관은 서울시가 건립하고, 흥사단이 운영하는 생활권 청소년 수련시설

  청소년의 취미활동과 자아성장을 돕기 위한 인성과 인터넷 중독 예방 치료사업, 성문화 교육 등 다양한 프로그램을 제공함과 동시에 지역 주민을 위한 평생교육 프로그램을 마련

광진 구민체육센터

- 지역사회의 건전한 여가활동과 건강생활을 위한 다양한 프로그램 운영을 통해 유아에서 노인에 이르기까지 건강지킴이의 역할수행

유니클로악스

- 일본 대중공연장의 전설로 불리는 '시부야 악스(Shibuya AX)' 모델을 도입한 지상 7층 높이의 박스형 외관을 갖추고 있으며, 국내 최초로 대규모 대중음악을 전문으로 하는 공연장



▲ 상부암석불입상



▲ 광나루터



▲ 낭만의거리



▲ 워커힐길



▲ 아차산 생태공원

상부암 석불입상

- 광진구 상부암에 있는 나말여초의 석불 입상이며, 2009년 1월 2일 서울특별시의 유형문화재 제280호로 지정
- 불상은 부분적으로 손상되어 보존 상태가 완전하다고는 볼 수 없으나, 서울지역에서 흔하지 않은 나말여초 불상의 양식적 특징을 잘 간직하고 있는 중요한 자료

광나루터

- 서울시 광진구 광장동에 있었던 나루터
- 과거 양진, 광장, 광진, 광진도 등의 명칭으로도 불림
- 광나루는 교통상 중요한 위치로 서울 주변의 중요한 나루터로써의 기능을 수행
- 현재 낭만의 거리로 조성

낭만의 거리

- 1936년 광진교가 세워지면서 나루터의 기능을 잃은 옛 광나루터에 위치
- 광장동 한강호텔 후문에서 광진 정보도서관에 이르는 400m 구간에 폭 3m의 목재 데크로 조성
- 거리 중간에는 나루터의 돛단배를 형상화한 조망데크를 설치

워커힐길

- 광장동 530-1번지의 광나룻길에서 광장동 365번지 워커힐아파트에 이르는 길이 1,840m, 너비 10m의 도로
- 광장동에 위치한 쉐라톤그랜드워커힐호텔에 이르는 길에서 유래하였으며 서울의 대표적인 벚꽃 명소

아차산 생태공원

- 서울특별시 공원녹지확충 5개년 계획에 따라 조성
- 시민과 학생들에게 자연을 접할 수 있는 기회와 자연생태계 학습장 및 체험공간을 제공
- 도시생태계의 생물다양성을 증진시키고 시민들에게 건강하고 건전한 녹지공간의 쉼터를 제공함으로써 도시환경의 질적 향상

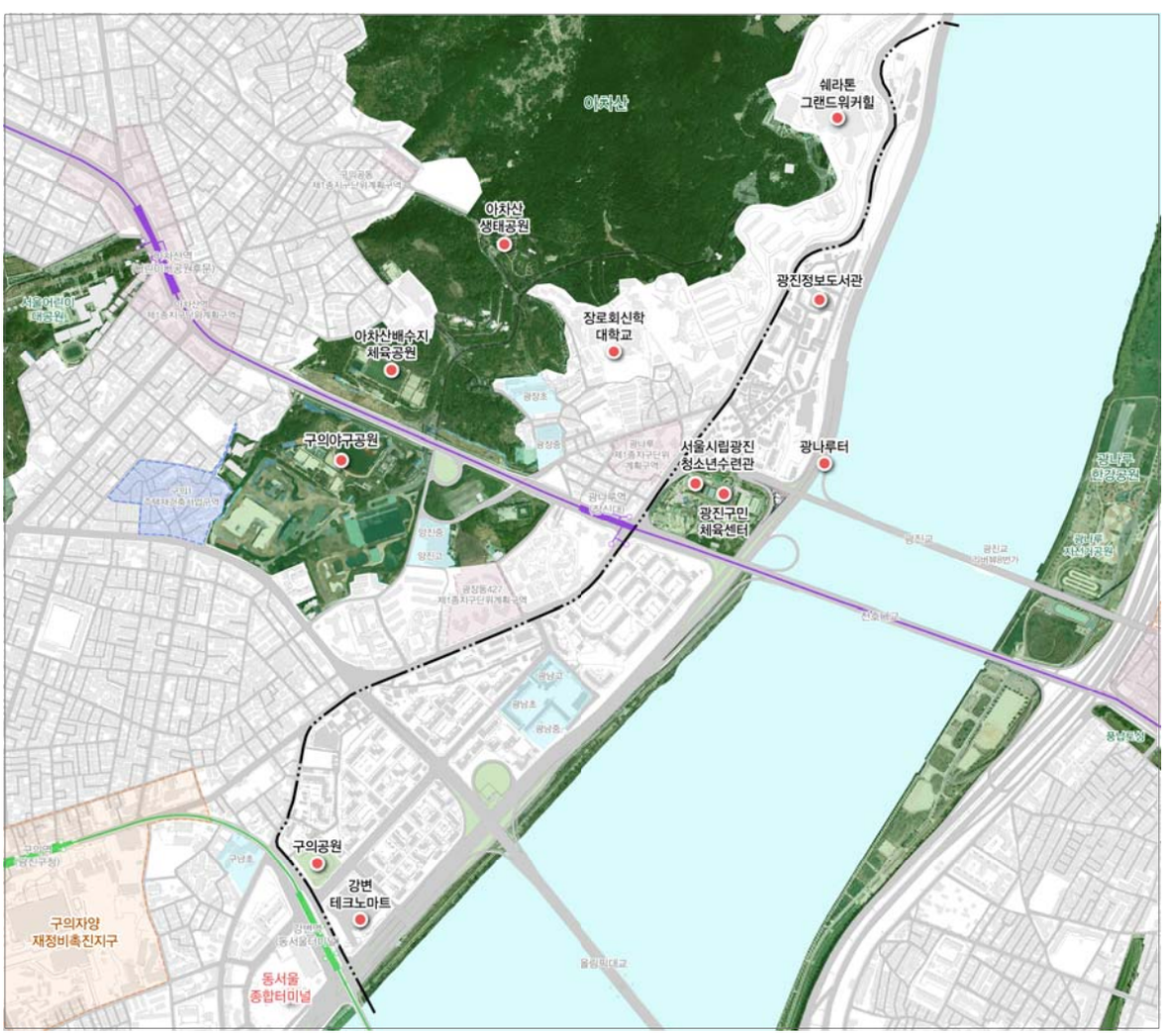
아차산성

- 사적 제 234호로 서울특별시 광진구 광장동(廣壯洞)과 구의동(九宜洞)에 걸쳐 있는 삼국시대의 산성
- 해발고도 200m 산정에서 시작해 동남쪽으로 한강을 향하여 완만하게 경사진



▲ 아차산성

산 중턱 위쪽을 둘러서, 둘레 약 1,000m 이상의 성벽이 구축되어 있으며 동쪽·서쪽·남쪽에 성문지(城門址)가 남아 있음



▲ 광장지구 주요공간 및 시설

1.2. 지구 일반현황

용도지역·지구

- 광장지구 내 용도지역은 한강변과 인접하여 자연녹지지역(16.24%)이 지정되어 있으며, 광나루로와 천호대로 사이의 지역은 3종일반주거지역(33.13%)으로 지정되어 있음
- 그 외 천호대로 북측의 지역은 2종일반주거지역(19.4%), 광나루로 남측 강변역 주변은 준주거지역(25.6%)으로 지정되어 있음
- 광장지구의 경계인 아차산로변으로 중심지미관지구, 구천면로 북측의 아차산로변으로 역사문화미관지구, 광남중고교입구교차로 주변으로 일반미관지구 지정

토지이용

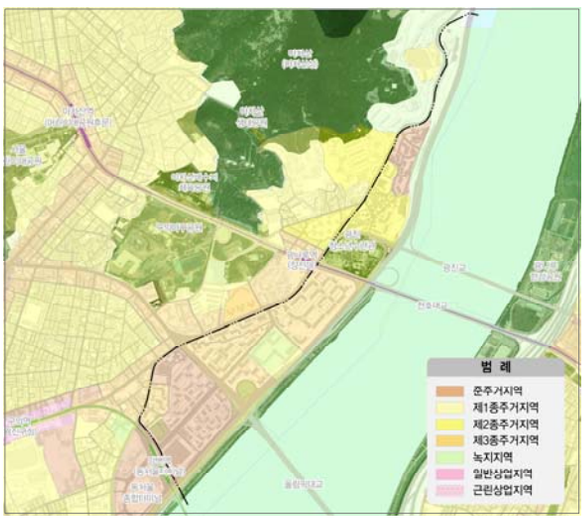
- 천호대로의 남측으로 대부분이 고층 아파트가 입지하고 있으며, 구천면로의 북측으로 저층주거지가 형성되어 있음
- 아차산로를 중심으로 아파트상가 및 근린생활시설이 입지하고 있으며, 한강변 접근로변은 대부분 주거단지의 경계로 형성
- 광나루역 주변 광진 구민체육센터, 광진 청소년수련관, 악스홀이 입지하며 강변역 주변으로 테크노마트와 구의공원, 지구 북측에 광진정보도서관 등 지역주민들을 위한 문화시설이 풍부
- 한강변은 보행자산책로와 자전거도로로 이용되고 있음

토지소유

- 전체 토지 면적 중 사유지가 약 49.55%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 국유지(22.08%), 시유지(22.34%), 구유지(4.76%), 법인(1.27%) 순으로 나타남
- 사유지의 대부분은 주거지로 구성되어있으며, 국공유지는 한강변과 공공시설, 도로 등이 차지

건축물 노후도

- 지구 내 20년 이상 된 건축물이 전체 비율의 63.4%로 광장지구 내 건축물은 노후한 편
- 광진교 북단 일부 30년 이상 된 저층주택이 밀집된 지역의 주거지 정비가 필요한 실정



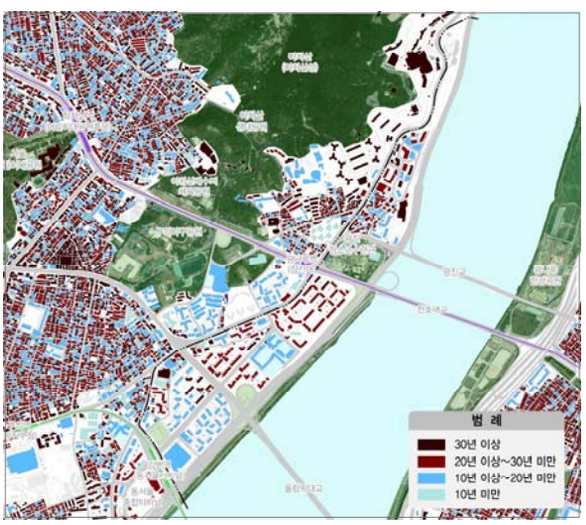
▲ 용도지역지구 현황



▲ 도시계획 현황



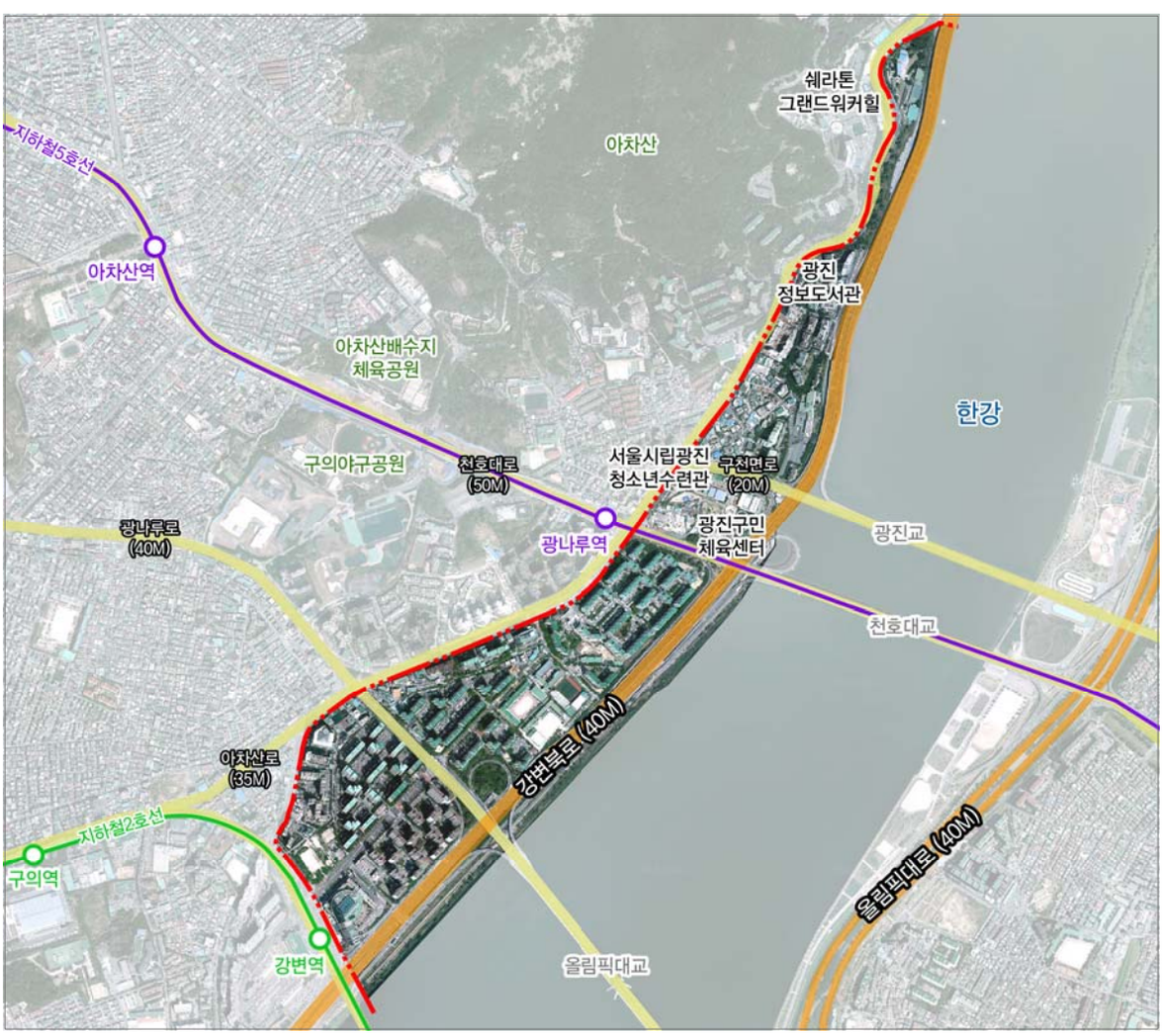
▲ 토지소유 현황



▲ 건축물 노후도 현황

교통

- 광장지구 주변 도로망 현황을 살펴보면, 한강변을 따라 지나가는 강변북로와 아차산로, 광나루로, 천호대로가 광장지구의 도시골격을 형성
- 강변북로와 아차산로를 통해 서울의 중심부와 수도권 동북부지역이 연계되며, 천호대로는 수도권 동남부지역인 하남시에서 접근하여 강남·북 지역을 연결
- 광장지구 서측경계로 지하철 2호선(강변역)이 지나가며, 천호대로를 따라 지하철 5호선(광나루역)이 지남
- 버스는 천호대로와 아차산로, 강변역 주변으로 광역·간선·지선버스가 경유하며, 지구 내 주거지는 마을버스가 연결되어 있음



▲ 광장지구 교통현황

1.3. 관련계획·사업

서울시 기본경관계획(2009)

한강축



▲ 한강축 경관기본관리구역도

- 서울을 상징하는 대표적인 수경축으로써 풍부하고 독특한 자연 및 역사문화경관이며 시가지 및 자연경관 조망의 주요 조망점인 동시에 조망대상으로 시민들이 즐겨 찾는 오픈스페이스
- 다양하고 활력 있는 수변경관을 형성하기 위하여 특히 한강축은 한강변의 주요 경관특성인 구릉지 지형과, 배후 경관을 이루는 자연경관을 충분히 배려하도록 유도

동북권 경관구상(광장지구)



▲ 동북권 경관관리방안

- 한양도성, 강남 및 서울시 외곽으로 일관성 있게 연속되는 남북 및 동서축 주요 간선가로에 경관특성 부여
- 권역 중심가로를 축으로 의정부, 구리 등 시외지역과 강남권역을 연결하는 시계관문지역을 대상으로 동북권역의 관문경관을 형성

서울시 수변경관계획(2010)

높이관리구역

- 수변축 경관기본관리구역 중 높이보존·유도·완화구역을 제외한 구역으로써 주변지역과 조화되는 경관형성 필요
- 현 도시계획체계상의 높이제한을 유지하면서 다양한 수변경관 연출을 위해 주동 유형 다양화 및 수변으로의 개방감을 확보하여 수변공간이 시민들이 즐겨 찾는 여가공간으로 조성될 수 있도록 유도

2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획

동북권역 관리방안

• 동북권의 취약한 중심기능과 고용기반을 강화하고 서울의 지역 간 균형 발전을 도모하기 위해 “자족기능 강화 및 고용창출을 통한 지역 활성화”를 발전방향으로 설정

주거지특성

1. 자연경관 요소와 인접한 장소적 특성 주거지
   – 한강 및 중랑천 수변, 서울북부 산지의 구릉지
2. 고층주거지와 저층주거지가 혼재된 주거지
   – 동북1권역 : 저층 주거 / 동북2권역 : 고층 주거
3. 지나친 고밀주거 대규모단지
   – 노원구 상·하계동 및 도봉구 도봉동
4. 대규모 공공시설 및 이전적지 입지
   – 터미널, 우편 집중국, 물재생센터 등



주요전략

• 자연지형 및 주거유형별 특성을 고려한 주거지 정비·관리

중랑천변 주거지, 최고고도지구, 다세대·다가구주택 밀집지역 등의 체계적·계획적 관리 도모

• 생활권 단위의 균형 있는 문화복지시설 확충

지역주민의 삶의 질 향상을 위해 전시 및 공연시설, 체육시설, 보육·청소년시설 등이 지역생활권 단위로 균형 있게 확충

• 공원·녹지의 지속적 확충

경춘선 폐선부지의 공원화, 동부 간선도로 지하화에 따른 상부공간 공원화 등을 통해 시민의 생활·휴식공간으로 활용



2. 지구 기본구상

토지이용 부문

광나루역세권 지역문화거점 조성

- 역사문화탐방로와 유수지 등 국공유지 활용계획과 연계하여 지역의 문화·여가기능 강화, 장기적으로 공공부지, 정비사업의 공공기여를 통해 수변으로 비주거 기능을 점진적으로 확대
- 간선도로로 인한 주거지간 공간적 단절을 극복하기 위해 보행친화적 환경 조성

선사~삼국시대 역사문화탐방로 조성

- 한강 역사문화·생태권역으로써 광진, 암사, 풍납, 천호지구와 한강이 연계된 방향의 토지이용 활동 유도
- 선사~백제~고구려의 역사를 아우르는 역사문화탐방로를 조성하기 위한 탐방코스 계획



▲ 암사~광장권의 권역육성 계획

접근성 부문

한강변 접근 편의성 확보

- 광장지구 주요거점에서 한강공원간 보행편의성 확보를 위해 나들목 신설 검토
- 협소한 나들목, 우회구간, 자전거·보행자간 충돌구간을 고려하여 나들목 구조 정비 및 개선

아차산~암사유적지간 연계성 강화

- 광진교 걷고 싶은 거리의 보행편의성 확보를 위해 광장지구 내 보행로 확폭 및 연결녹지 조성
- 한강길, 지천길과 자락길·계절길 등과의 단절구간 연결

자전거도로 연결성 강화

- 한강 자전거길로 접근하는 주요 가로에 대한 자전거도로 개선 및 자전거 이용시설 설치를 통해 자전거 이용 활성화 유도

도시경관 부문

배후 주요산, 구릉지의 조망을 위한 높이관리

- 광장지구 배후로는 아차산이 입지함에 따라 구릉지 경관의 보전·형성·관리가 될 수 있도록 유도
- 아차산으로 열린 경관조망이 가능하도록 경관시뮬레이션을 통해 경관형성의 적정성 여부를 판단

수변연접부, 한강접근로변 입체적 경관창출 유도

- 한강 수변 연접부는 중·저층 건축물 계획을 유도하여 한강 조망에 대한 경관 공유
- 주요 도로, 한강 접근로를 대상으로 통경축을 설정하여 열린 경관을 형성하고 가로 활력을 위한 가로경관 개선 유도

자연성 부문 (한강 자연성회복 기본계획)

- 자연하안 기반을 형성하여 자연의 복원력에 의한 하안 안정화를 추진하며, 이를 통해 사행하천이 형성되도록 구상
- 강변도로 완충기능을 위한 한강숲 조성
- 한강 옛 나루터 중 흔적을 찾을 수 있는 지역에 대한 상징적 복원

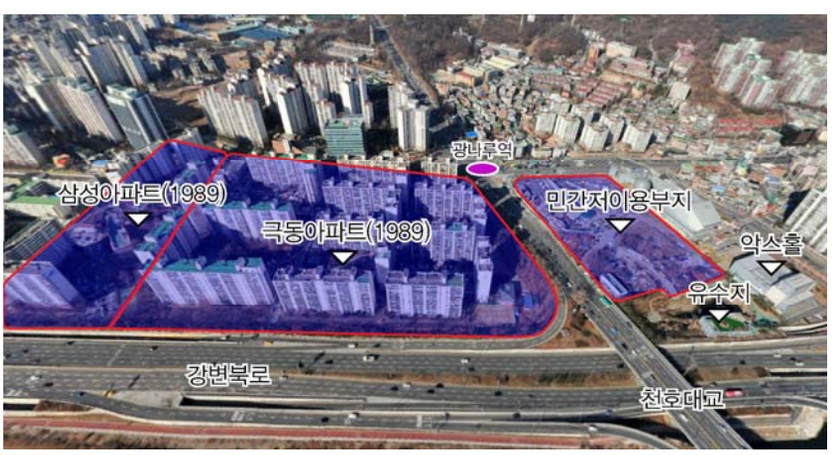
3. 주요이슈 및 관리방향

3.1. 지구 현안이슈

(1) 토지이용

광나루 역세권 주변 토지이용 효율성 저하

- 광나루역 주변으로 극동아파트(1989), 저이용되고 있는 민간부지로 인해 토지이용의 효율성 저하
- 광장지구 중심에 위치한 악스홀, 체육센터등의 문화시설과 한강이 연계되는 토지이용체계 마련 필요



▲ 광나루역 주변 현황

한강변 아파트 재건축사업 시기 도래

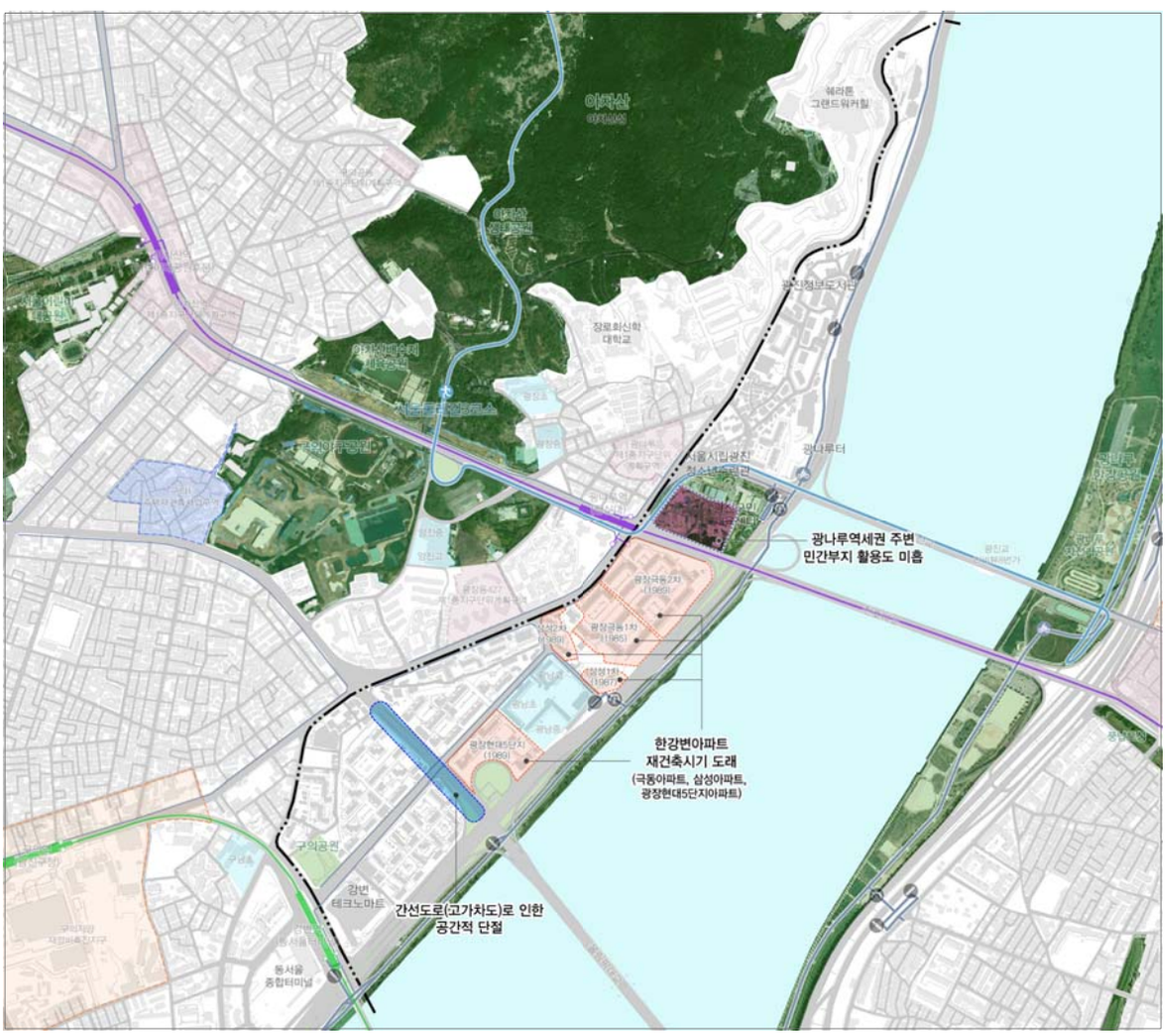
- 극동아파트(1989), 삼성아파트(1989), 광장현대5단지(1989) 재건축사업 시기 도래
- 향후 재건축사업 추진 시 한강변으로 전략용지 확보 가능

간선도로(고가차도)로 인한 공간적 단절

- 강변북로로 인한 한강변과의 단절뿐만 아니라 강남·북을 연결하는 간선도로(천호대로, 광나루로)가 지구를 통과함에 따라 주거지간 공간적 단절



▲ 광장지구 올림픽대로 하부공간



▲ 광장지구 토지이용부문 현안이슈

(2) 접근성

한강변 접근로 보행환경 열악

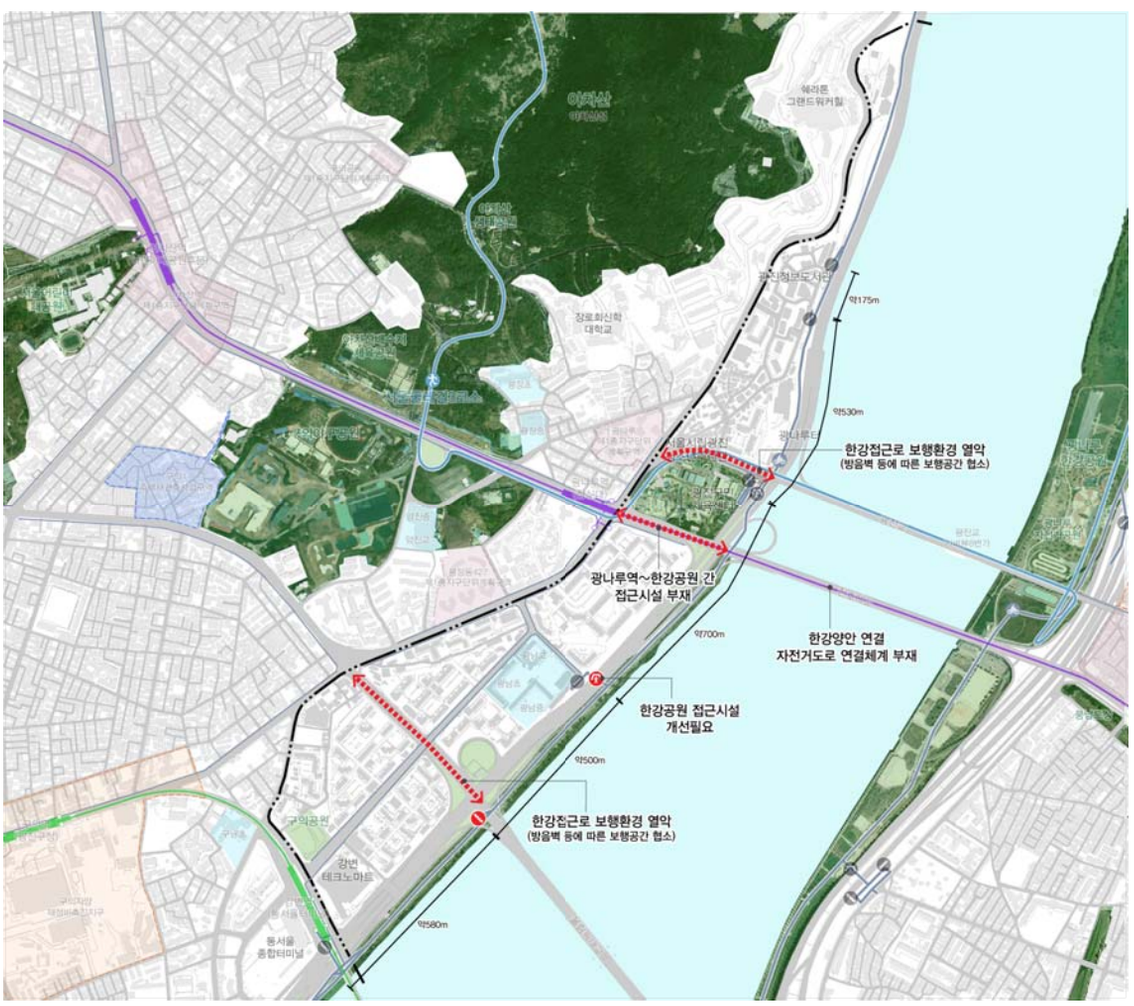
- 광장지구 한강 접근로는 강변북로와 간선도로(천호대로, 광나루로)로 인해 방음벽 설치 등에 따라 보행 공간 협소
- 한강 진입로는 대부분이 우회구간, 계단 등으로 조성되어 있어 보행자 및 자전거 이용자의 접근 불편 문제 발생
- 광나루역에서 한강으로 직접적 연계를 위해 천호대로 하부공간에 한강접근시설 필요



▲ 주요 한강접근시설 현황

자전거도로 연결성 미흡

- 자전거도로 이용활성화를 위해 역세권 및 주거지역에서 한강변으로 연계되는 자전거도로 설치 필요
- 장기적 관점에서는 광장지구(어린이대공원, 구의야구공원 등)와 강남지역을 연계하기 위한 자전거도로망 구축 필요



▲ 광장지구 접근성부문 현안이슈

(3) 도시경관

한강변 경관관리 미흡

- 한강변으로 기 개발된 아파트(최고층수 30층)가 입지하고 경관의 다양성을 고려하지 않는 획일적인 경관 형성
- 장기적인 관점에서 추후 재건축 시 아차산을 고려한 건축물 높이관리, 다양한 입체적인 경관 등 계획적 관리 필요
- 한강변 주요 접근로인 광나루로, 천호대로, 구의강변로, 아차산로 70길 주변으로 가로경관관리 미흡

(4) 자연성

- 한강의 횡단연속성 회복대상지(광나루지구 포함)로서 하안과 둔치로 구분하여 자연성 회복 필요
- 퇴적예측구간에 해당함에 따라 홍수 이후 청소 등의 관리방안 마련 필요 지구로 선정
- 아차산 인접지역(제내지 녹지 인접지역)으로 한강과 연계한 외곽 녹지축을 연계하여 한강주변으로 공원·녹지 조성이 필요한 지역

3.2. 관리방향

목표

아차산 생태공원 등 지역자산을 연계·활용한
"역사문화·생태거점 조성"

부문별 중점관리원칙

토지이용

• 광나루역세권과 한강이 연계된 지역복합문화거점 조성

접근성

• 지역자산, 한강 등으로 접근체계 개선 및 자원 간 연계

도시경관

• 배후 주요산(아차산) 경관을 고려한 높이관리를 통해 한강으로의 열린 조망 확보

자연성

• 아차산과의 녹지·생태축 연결 및 한강변 자연성 회복

	토지이용	접근성	도시경관	자연성
지구 특성	광나루역세권 아파트 재건축사업과연계하여 **한강중심으로 구조개편가능**	**대중교통이 지구내부까지 연계되어 접근성 편리**	배후 아차산이 입지하여 **우수한 경관형성 가능**	서울의 외사산 녹지축이 연결되는 **생태거점 지역**
현안 이슈	대부분이 아파트로 **한강변 지역이 주거중심의 토지이용으로 계획**	**지역자산·한강접근로 보행·녹지 연계성 부족**	**한강변으로 고층아파트 입지로 인해 경관차폐**	**한강둔치의 부재로 한강변을 활용한 시설설치 및 프로그램 한계**
중점 관리원칙	광나루역세권과 한강이 연계된 지역복합문화거점 조성	지역자산, 한강 등으로 접근체계 개선 및 자원간 연계	배후산(아차산)을 고려한 경관형성 및 관리	아차산과의 녹지·생태축 연결 및 한강자연성 회복

아차산 생태공원 등 지역자산을 연계·활용한
"역사문화 · 생태거점 조성"


아차산
(아차산성)
어린이
대공원
체육공원
지역자산 연계
탐방로 조성
한강
암사
선사유적지
광나루역세권
지역거점 조성
광진교
배후지역의 도시활력
한강까지 연장
한강변
조망명소 확충
천호대교
천호·길동
지역중심
한강과 도시내부
보행·녹지연계성 증진
광나루
역사경관 회복
올림픽대교

▲ 광장지구 관리방향

4. 계획 및 가이드라인

4.1. 부문별 계획

(1) 토지이용

광나루역세권 일대 지역거점 조성

- 광나루역 일대 문화·판매·비즈니스 등 생활권 중심지로의 성장을 위해 지구단위계획 수립 검토
- 극동아파트(1985) 재건축시기가 도래됨에 따라 향후 정비사업시 연계하여 광나루역 연접부에 상업 및 근린생활시설을 유도하여 역세권 활성화 유도

수변 공공용지 등의 확충 및 이용

한강변 아파트재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보

- 중장기적 차원에서 향후 한강변 아파트 재건축사업시 연계하여 한강접근 가로변으로 비주거용도 확보 등 수변으로 공공기여 집적 유도
  극동아파트(1985), 삼성1차(1987), 삼성2차(1989), 광장현대5단지(1989) 등

간선도로(고가차도) 하부공간 정비 및 개선

- 광장지구내 고가차도 하부공간 정비를 통해 단절된 주거지를 상호 연계하고 지역주민이 모이는 커뮤니티 공간으로 계획
- 공용주차장 단일기능에서 공원, 체육공간, 자전거이용시설 설치 등 지역에 필요한 공간으로 활용



▲ 광장지구 토지이용부문 계획

(2) 접근성

선사~삼국시대 역사문화 탐방로 조성

선사~삼국시대 역사문화자원, 생태거점 연계 탐방로 조성

- 암사지구, 광장지구의 다양한 지역자산을 연결하는 탐방로 조성을 통해 선사~삼국시대의 역사문화 체험기회 확대
- 몽촌토성~풍납토성~암사동선사유적지~아차산성~고구려 보루 등을 연결하는 역사체험 탐방로 조성
- 한강을 중심으로 양안이 통합되고, 탐방객들의 보행편의성 확보를 위해 광진교를 보행전용교로 전환 검토
- 역사문화탐방로, 자락길, 한강변 나들목 등이 포함된 지자체 안내지도, 관광안내웹사이트 제작을 통한 홍보 활성화

한강변 접근시설 정비 및 신설

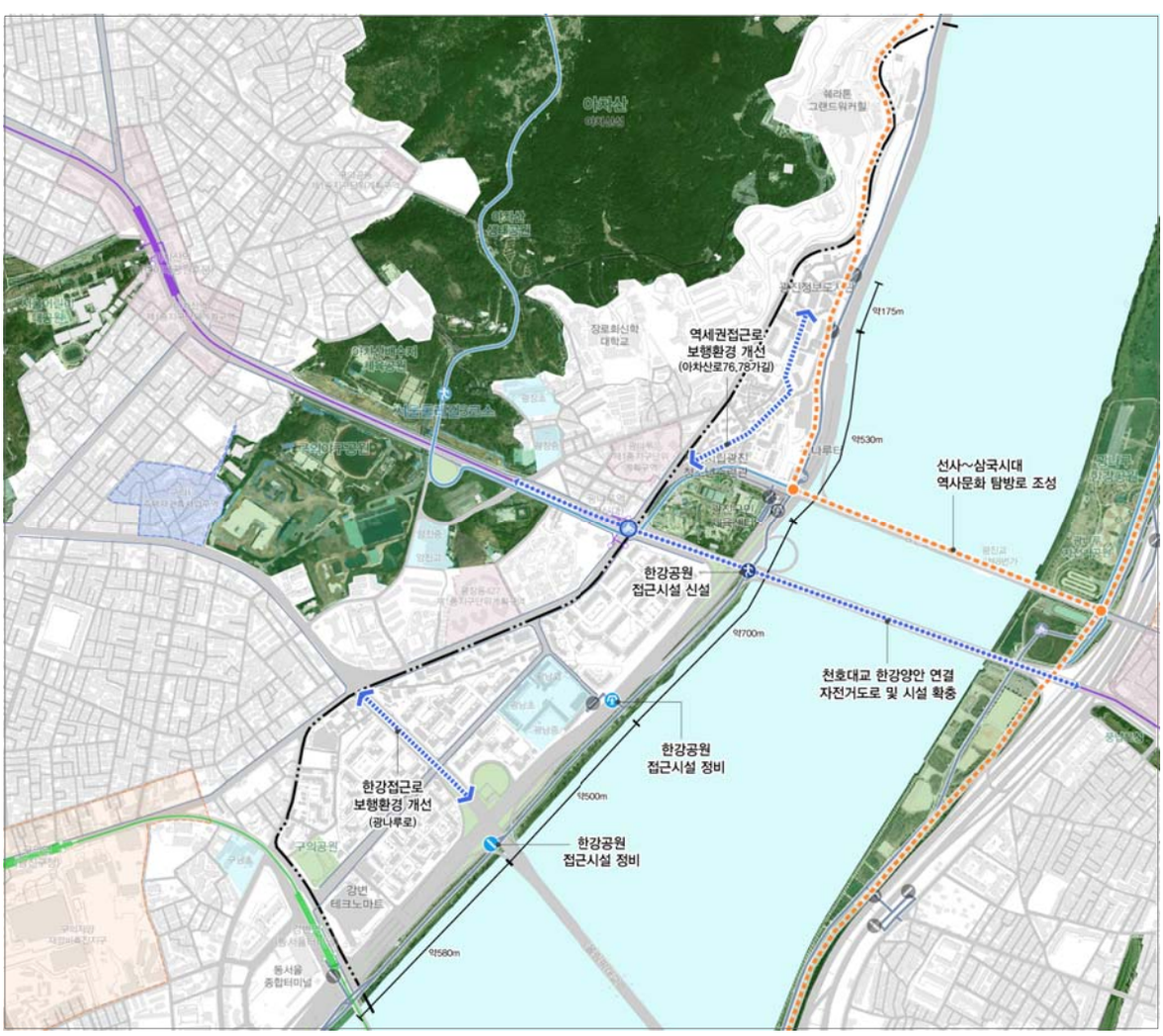
- 한강으로 접근하기 위한 나들목 및 진입로는 총 5개소가 위치하며, 디자인 개선, 폭원확장 등 점진적 정비
- 천호대교 자전거도로 구축시 천호대교 접근시설 신규 설치 검토

천호대로(천호대교) 자전거도로 및 시설 확충

- 천호대교 자전거도로 구축(장기계획)을 고려하여 자전거이용시설 인프라 구축

역세권, 한강접근로 정비 및 개선

- 한강변으로 접근하는 주요가로(광나루로, 아차산로76가길)의 건축선후퇴, 보도확장, 교통시설물 관리 등 보행환경개선 실시
- 주요거점(역세권, 대형집객시설 등)에서 한강공원을 인지할 수 있도록 안내시스템 구축



▲ 광장지구 접근성부문 계획

(3) 도시경관

배후 주요산으로 열린경관 형성 관리

주요산 경관시뮬레이션 기준점 운영

- 아차산으로의 조망이 가능하도록 광진교 남단을 주요산 경관시뮬레이션 기준점으로 활용 권장
- 한강변에는 개발사업이 기 완료되었음에 따라 장기적인 차원에서 향후 재건축시 한강변 중·저층 배치 유도
- 한강 접근로 주변 건축물에 대한 중·저층유도를 통해 도시내부~한강으로의 열린 조망 및 개방감 확보

광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 한강변으로의 열린 경관 창출 및 지구 내 주요가로의 통경축 확보를 통하여 도시 내부에서 한강으로의 시각적 연계성 확보를 위해 광역·지구통경축을 지정하고 경관형성기준을 마련

  '광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.1. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고

광역통경축 지정 및 관리

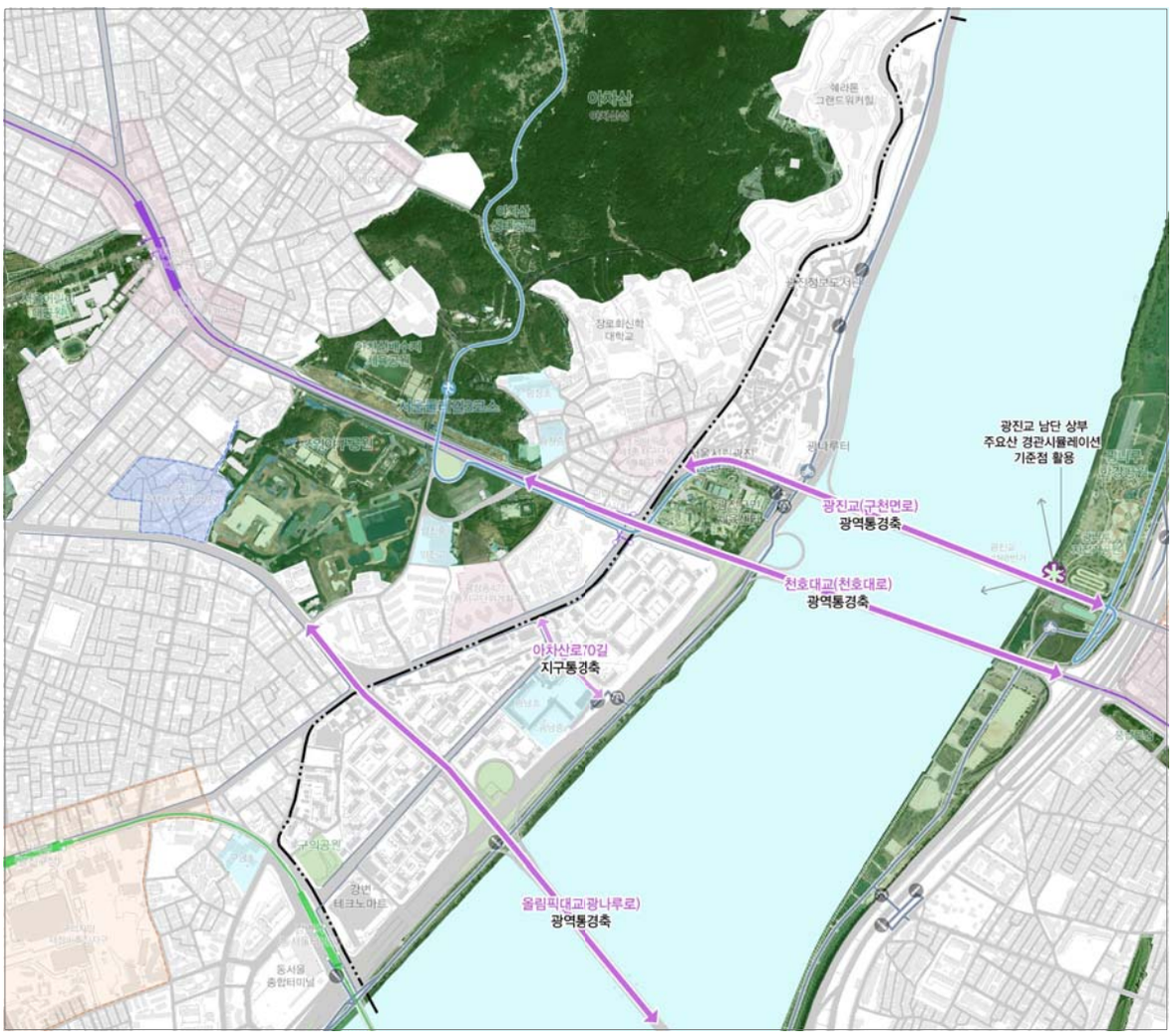
- 광나루로(올림픽대교), 천호대로(천호대교), 구천면로(광진교)를 광역통경축으로 지정하며, 통경축변 경관형성기준을 마련하여 향후 도시관리 및 개발계획 수립

지구통경축의 지정 및 관리

- 아차산로70길을 지구통경축으로 지정하며, 가로변 경관형성기준을 마련하여 향후 도시관리 및 개발계획 수립

광역·지구통경축변 저층부 가로활성화용도 권장

- 저층부의 도입용도는 제1종 및 제2종 근린생활시설(리테일, 카페, 레스토랑, 서점, 음반매장, 식음시설, 일반판매점 등), 공연장(스튜디오, 복합체험관 등), 전시장(갤러리, 공공에게 개방가능한 기업홍보관 등), 정보안내소, 단지내 부대복리시설, 스트리트몰 등을 통경축변으로 유도하여 가로활성화 유도
- 가로에 활기를 창출할 수 있는 용도와 시설이 일정 면적 이상 입지할 수 있도록 유도
- 저층부 투시성 증진을 위해 쇼윈도 등을 권장하며, 이를 통해 가로환경과 건축물의 상호작용을 높이고, 이용자의 활동 및 가로활력 창출 유도



▲ 광장지구 도시경관부문 계획

(4) 자연성

자연하안 복원(퇴적구간)

- 퇴적 우세지역으로 인공호안과 자연형 호안을 중심으로 자연하안 복원
- 하천 본래의 흐름을 회복하며 자연스러운 퇴적지 확보

둔치자연성 회복

- 둔치 내 기능이 중복되는 시설물을 집중화하고 기존 포장지역은 녹지로 복원

한강숲 조성

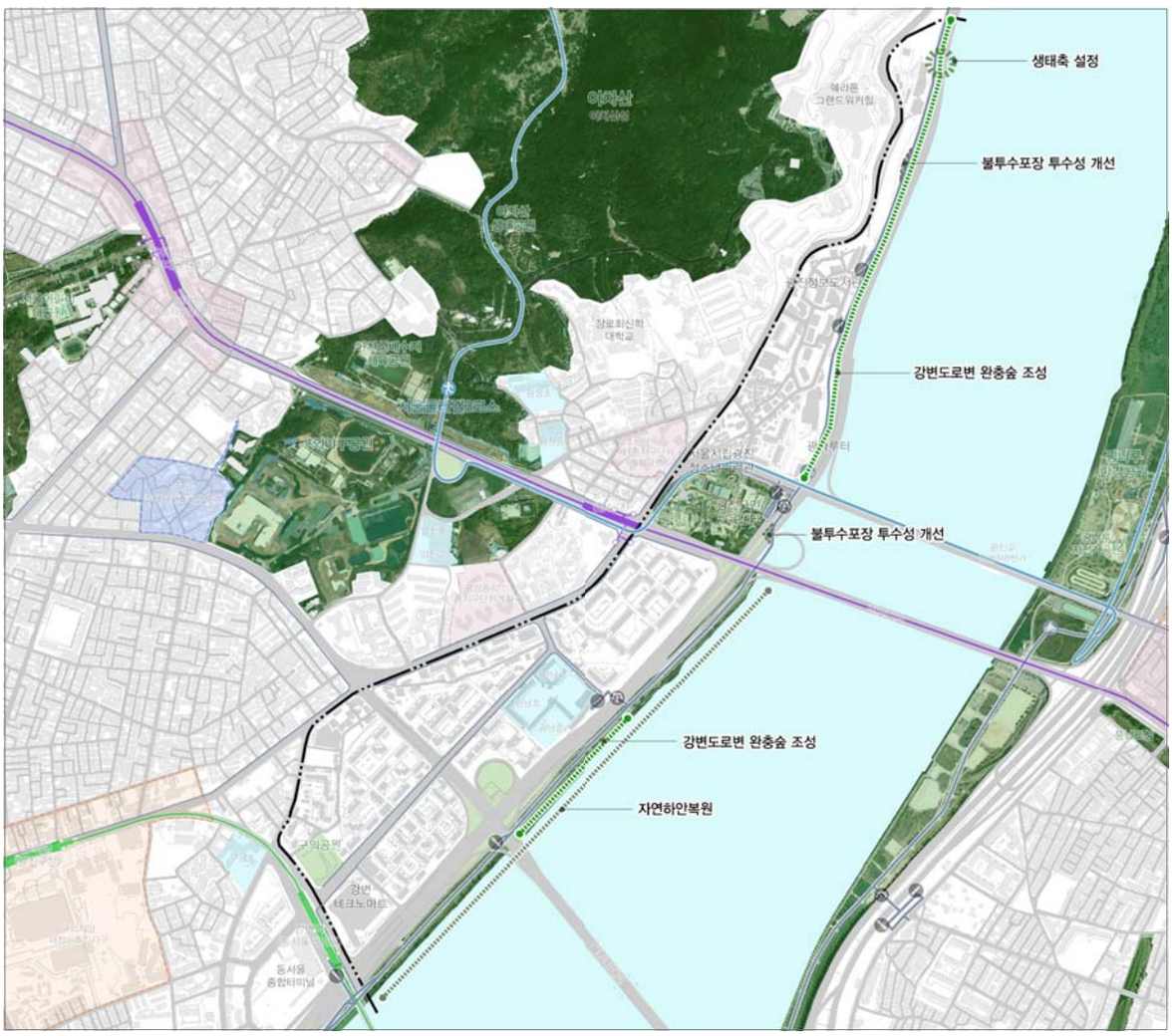
강변도로변 완충숲 조성

- 강변북로 완충기능 역할 수행을 위한 폭 30~50m의 강변도로변 완충숲 조성

생태축 설정

서울 주 녹지축 및 산림녹지축 연결

- 광장지구는 아차산 인접지역(제내지 녹지 인접지역)으로 한강과 연계한 외곽 녹지축을 연계하고 한강 외부의 공원·녹지 조성
- 수변 대규모 개발 등과 연계한 접근로 조성, 배후도시의 정비와 병행한 연결녹도 조성, 인접공원 및 공공시설 등과 연계한 녹도 조성을 통해 한강변 도시 녹지축 확보



▲ 광장지구 자연성부문 계획

4.2. 계획 가이드라인

토지이용부문

1-1. 광나루역세권 일대 지역거점 조성

- 지구단위계획 수립 검토

1-2. 한강변 아파트재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보

1-3. 간선도로(고가차도) 하부공간 정비 및 개선



▲ 광장지구 토지이용부문 가이드라인

접근성부문

2-1. 선사~삼국시대 역사문화 탐방로 조성

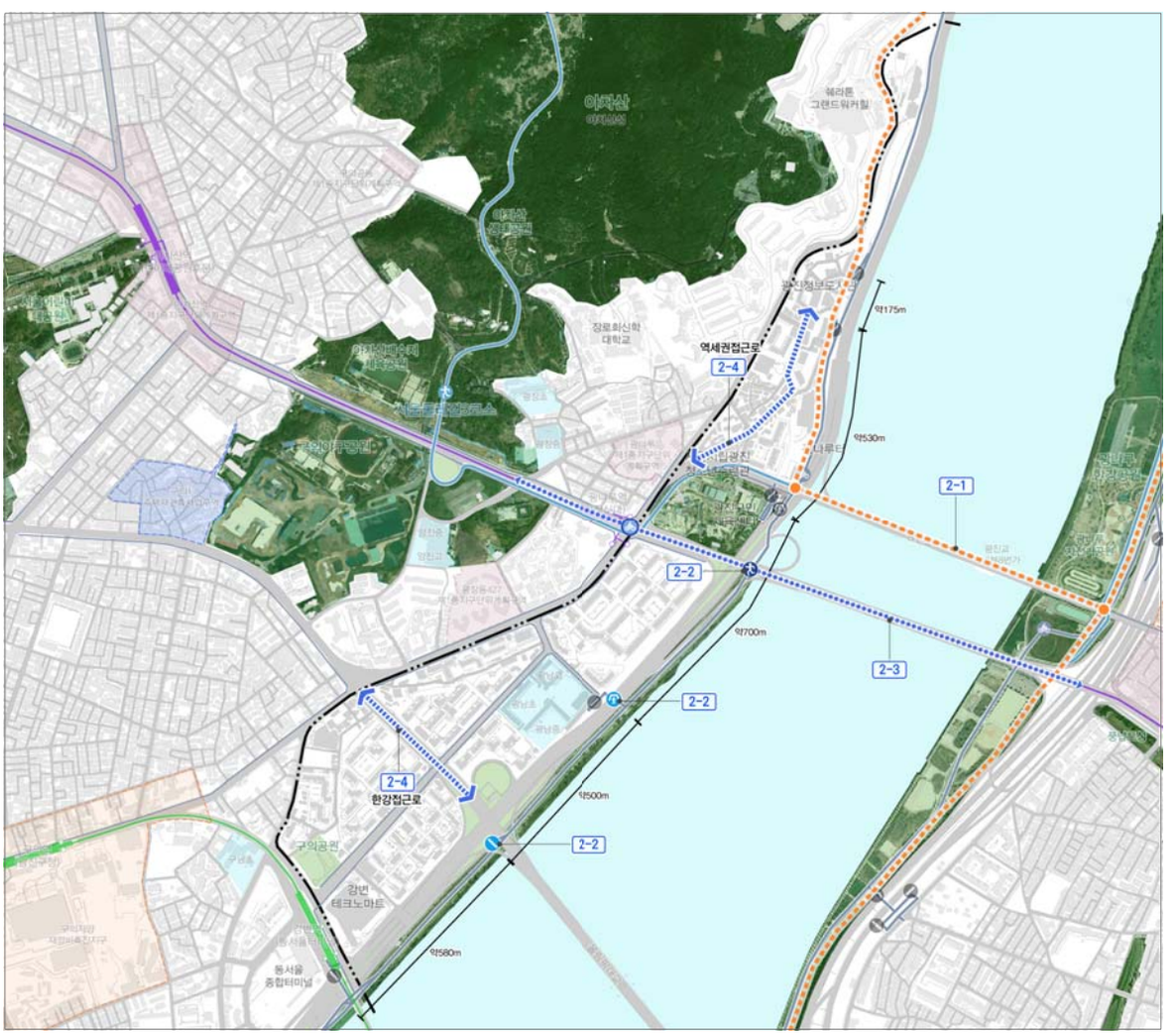
2-2. 한강변 접근시설 정비 및 신설

- 천호대교 나들목 신규 설치 검토

2-3. 천호대로(천호대교) 자전거도로 및 시설 확충

- 자전거이용시설 인프라 구축

2-4. 역세권, 한강접근로 정비 및 개선



▲ 광장지구 접근성부문 가이드라인

도시경관 부문

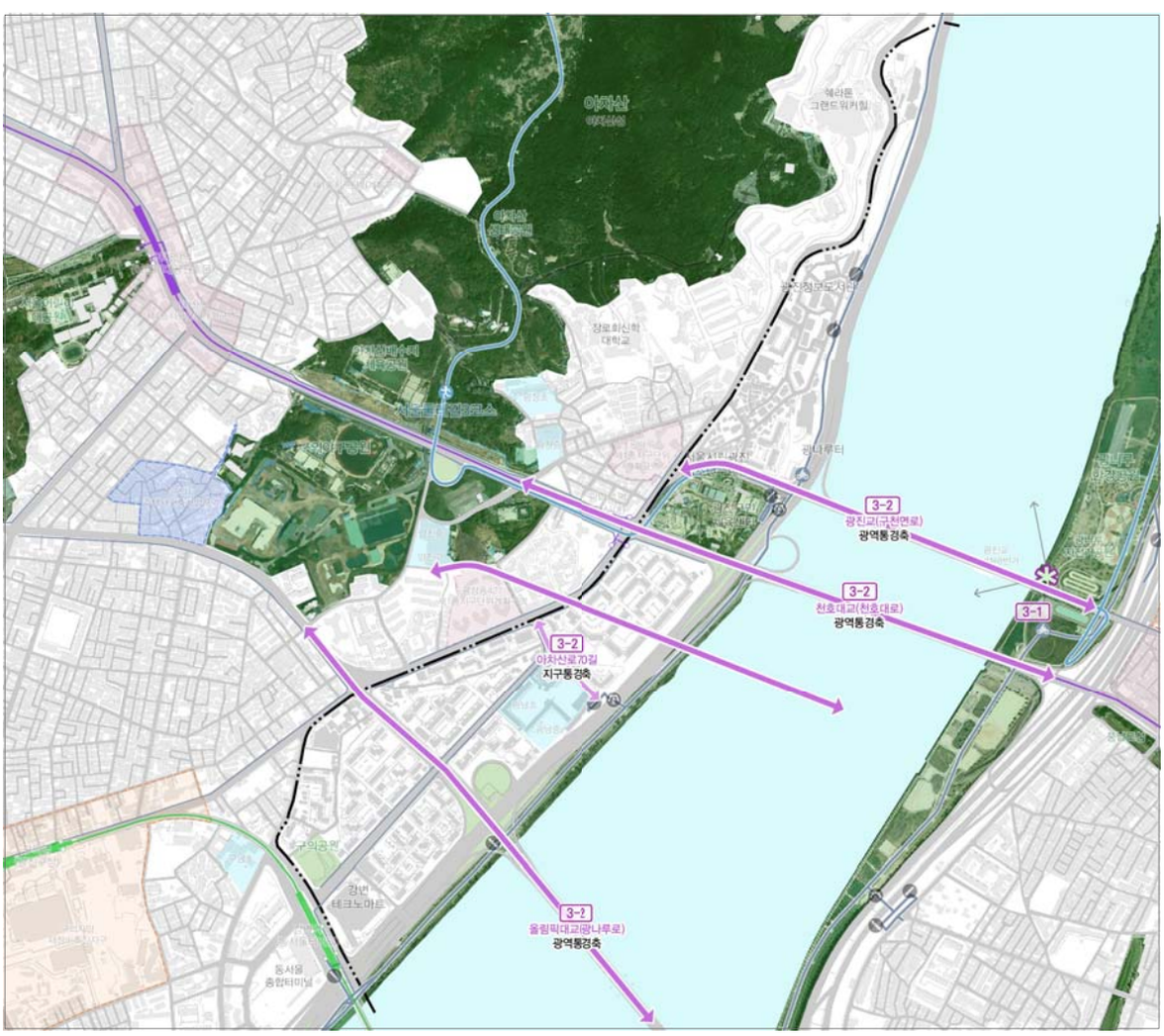
3-1. 배후 아차산으로 열린 경관 형성 관리

- 주요산 경관시뮬레이션 기준점 운영 : 광진교 남단 동측

3-2. 광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 광역통경축 : 올림픽대교(광나루로), 천호대교(천호대로), 광진교(구천면로)
- 지구통경축 : 아차산로70길

'광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.1. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고



▲ 광장지구 도시경관부문 가이드라인

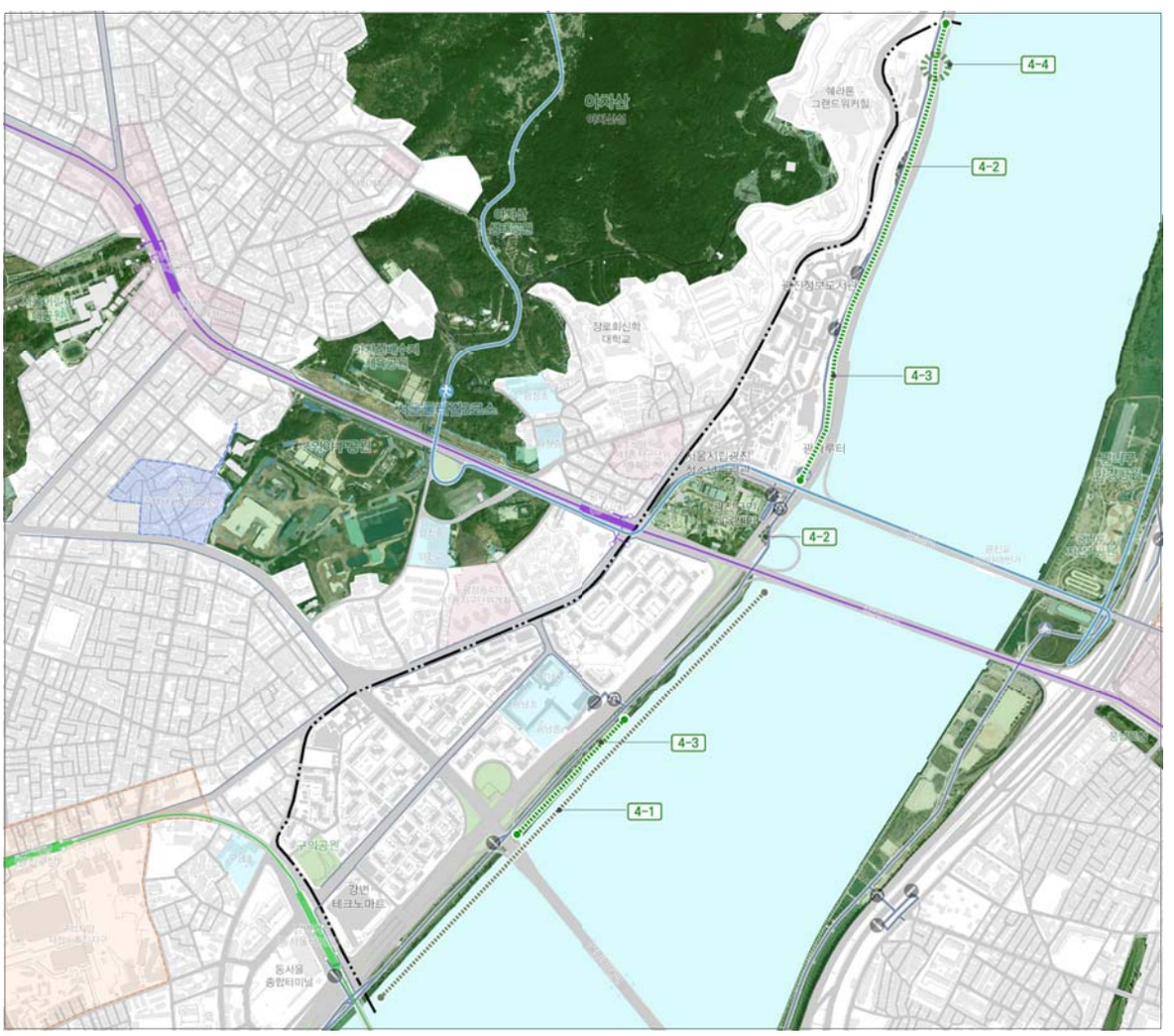
자연성부문

4-1. 자연하안 복원

4-2. 둔치자연성 회복

4-3. 한강숲 조성

4-4. 생태축 설정



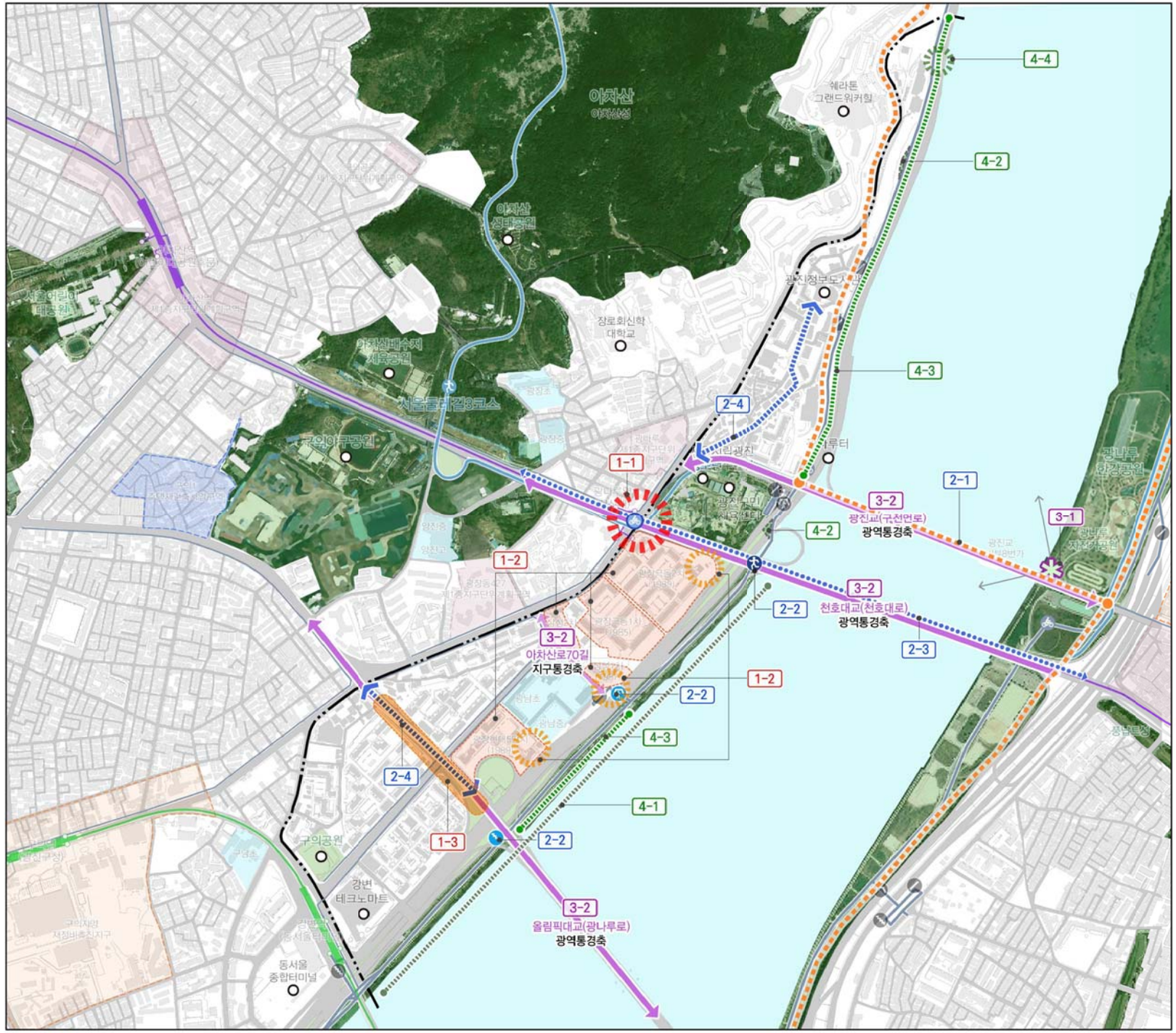
▲ 광장지구 자연성부문 가이드라인

4.3. 가이드라인 실행방안

부문	연번	계획내용	실행주체	기간	추진사항
토지이용	1-1	광나루역세권 일대 지역거점 조성	민간·공공	중기	•광진구, 안전총괄본부 등 관련부서 협의 시행 •저이용부지 토지매입 및 지구단위계획 수립
	1-2	아파트재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보	민간·공공	중기	•광진구, 주택건축국 등 관련부서 협의 시행
	1-3	간선도로(고가차도) 하부공간 정비 및 개선	공공	단기	•광진구, 도시교통본부 등과 협의
접근성	2-1	선사~삼국시대 역사문화 탐방로 조성	공공	중기	•광진구, 문화체육관광부, 한강사업본부 등과 협의
	2-2	한강변 접근시설 정비 및 신설	공공	단기	•광진구, 도시교통본부, 한강사업본부 등 관련부서 협의 시행
	2-3	천호대로(천호대교) 자전거도로 및 시설 확충	공공	장기	
	2-4	역세권, 한강 접근로 정비 및 개선	공공	단기	
도시경관	3-1	배후 아차산으로 열린 경관 형성 관리	민간·공공	단기	•서울시 경관계획 내용에 반영, 지구 내 개발사업 및 건축물에 대한 경관 심의 시 반영
	3-2	광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용	공공	단기	
자연성	4-1	자연하안 복원	공공	자연성부문에 관한 사항은 자연성회복기본계획에 따라 실행	
	4-2	둔치자연성 회복	공공		
	4-3	한강숲 조성	공공		
	4-4	생태축 설정	공공		

한강변 관리기본계획 가이드라인

광장지구



부문별계획

- 1-1 광나루역세권 주변 저이용부지 활용을 통한 지역거점조성
- 1-2 아파트재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보
- 1-3 올림픽대교 고가도로 하부공간 활용 검토
- 2-1 아차산생태공원 등 지역자산 탐방로 조성 (광진교 보행전용교 전환 검토)
- 2-2 한강공원 접근시설 정비 및 신설
- 2-3 천호대로(천호대교) 자전거도로 및 시설 확충
- 2-4 한강접근로 및 역세권접근로 보행환경 개선
- 3-1 아차산으로의 조망 보전을 위한 주요산 경관시뮬레이션 기준점 운영(광진교 남단 동측)
- 3-2 광역 · 지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용
- 4-1 자연하안 복원
- 4-2 둔치자연성 회복
- 4-3 한강숲 조성
- 4-4 생태축 설정

범 례

[주요현황]

- 재정비촉진지구(뉴타운)
- 정비사업구역
- 지구단위계획구역
- 재건축연한도래(아파트)
- 나들목(보행전용)
- 나들목(보차검용)
- 나들목(차량전용)
- 경사로
- 계단
- 엘리베이터
- 주요보행로
- 한강길
- 자전거도로

[계 획]

토지이용
- 지구계
- 후속 관리계획 수립
- 전략용지 활용(국공유지)
- 전략용지 활용(정비사업 연계)
- 고가 하부공간 정비 및 개선

접근성
- 자전거도로 확충
- 역사문화탐방로 연계
- 접근시설 신설 검토
- 접근시설 환경개선
- 접근시설 환경개선
- 보행로 확충 및 환경정비

도시경관
- 광역통경축
- 지구통경축
- 주요산 경관시뮬레이션 기준점

자연성
- 자연하안 · 자연형호안 복원
- 강변도로 완충숲 조성
- 불투수포장 개선

N

0 100 200 500(m)

Scale : 1/10,000

25
풍납지구

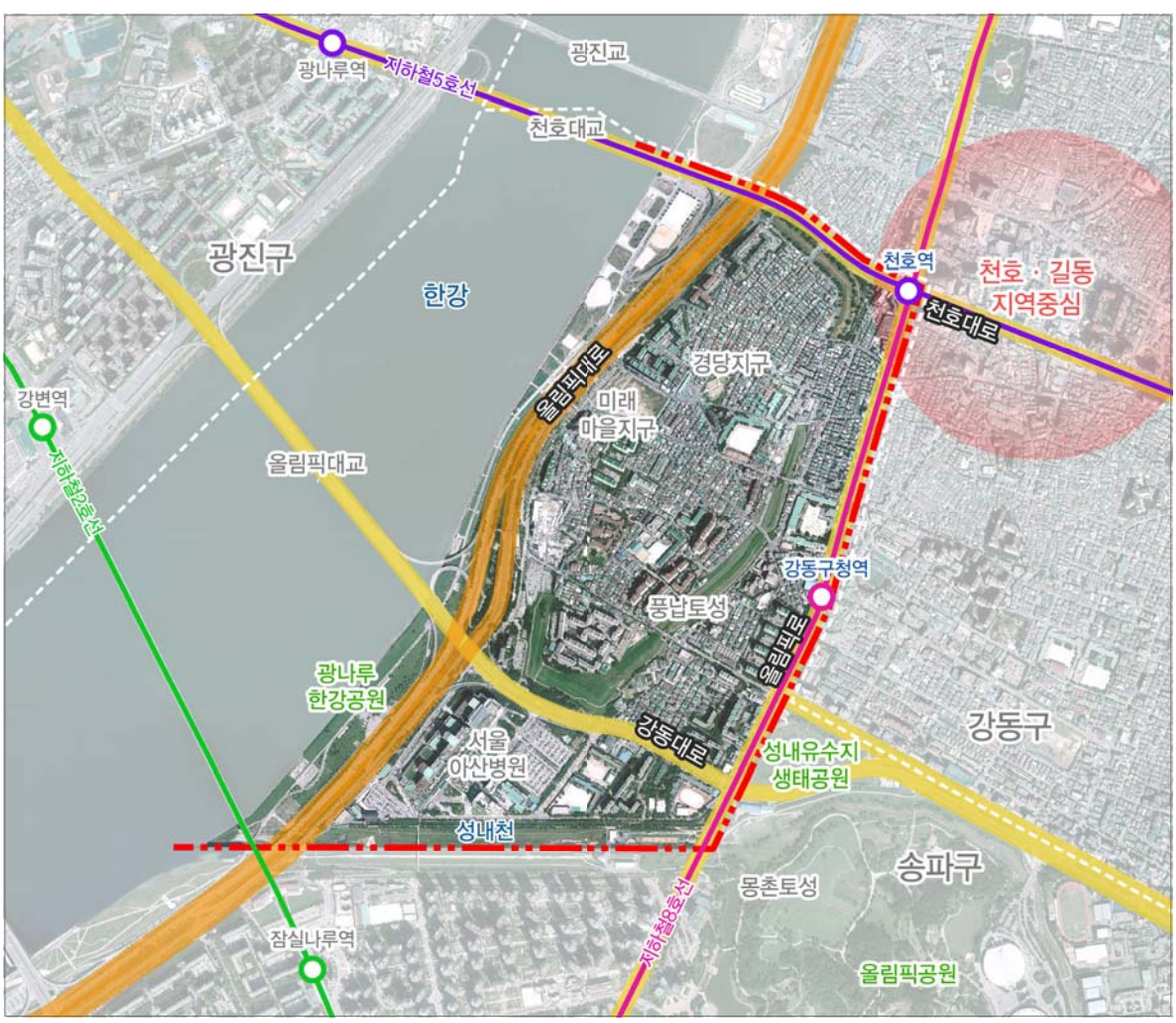


1. 현황 및 관련계획

1.1. 지구 개요

위치 및 면적

- 행정구역 : 송파구 풍납동 일대
  풍납토성을 중심으로 성내천과 천호대로(천호대교) 사이 올림픽로 서측의 한강변 지역으로, 한강과 성내천이 만나는 합수부에 위치
- 지구 면적 : 약 2.1㎢ (광나루 한강공원 0.3㎢ 포함)

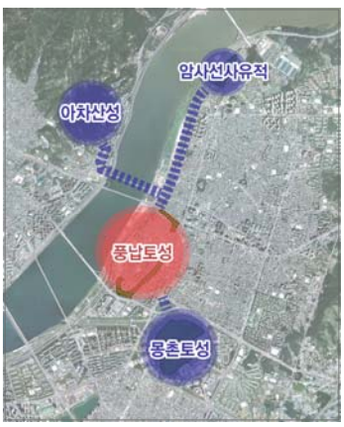


▲ 풍납지구 위치

대상지 지명유래

- 풍납동(風納洞)은 이 마을에 바람드리성, 즉 풍납토성(風納土城)이 있었으므로 바람드리 또는 풍납리로 불리게 된 것에서 유래

지구 특성



▲ 풍납토성 일대 역사유적 분포

선사~백제시대 역사문화자원 다수 분포지역인 한강동측의 역사문화지구 내 위치

- 몽촌토성~풍납토성~암사선사유적지 등 다양한 시대의 한강변 역사유적들이 분포하고 있는 지역으로, 그 중에서도 풍납토성은 한강의 역사문화적 중요성을 포함하는 중요한 역사자원

한강공원, 올림픽공원 등 서울시 차원의 대규모 공원녹지와 인접

- 풍납지구는 한강변으로 광나루 한강공원이 위치하고 있고, 올림픽공원~성내천~한강으로 이어지는 광역적인 오픈스페이스 네트워크의 교차부에 입지
- 또한 지구 내 풍납토성 및 경당지구, 풍납백제문화공원 등 공원이 분포하고 있으며 올림픽대로를 따라 제내지에는 경관녹지가 조성되어 있음

고층 아파트와 단독주택이 혼재된 한강변 주거지역

- 풍납지구 일대는 일제 강점기 이전에는 자주 침수가 일어나는 지역으로 사람이 살지 않는 곳으로 방치되어 있었으나, 이후 자연발생적인 주거지로 발달



▲ 풍납지구 주변 역사문화자원 및 오픈스페이스 네트워크

• 풍납토성 내외부로 저층의 단독주택들이 많이 들어서 있었으나, 1980년대 중반 이후 개별적인 아파트 재개발이 활발하게 진행되어 현재는 저층주택과 고층 아파트가 혼재된 주거지로 변모





▲ 풍납동 토성 (사적 제11호)





▲ 풍납백제문화공원





▲ 경당지구 역사문화공원

지구 내 주요공간 및 시설

서울 풍납동 토성

• 풍납토성은 한강변에 위치한 초기 백제의 토축성곽으로 1963년 사적 제11호로 지정. 남북으로 긴 타원형의 토성으로 백제의 첫 왕성인 위례성으로 추정

• 원래는 둘레가 4㎞에 달하는 규모이나 을축년(1925년) 대홍수로 청동초두를 비롯한 유물이 발견된 이후부터 주목을 받기 시작. 남서쪽 일부가 잘려나가 현재는 약 2.7㎞가 남아 있음

• 성벽은 돌이 없는 평야지대에서 성을 쌓는 방식으로 고운 모래를 한층씩 다져 쌓은 판축토성으로 폭 40m, 높이 9~15m에 이르는 규모로 추정

• 1997년 아파트 현대리버빌아파트 재건축공사 현장에서 백제토기 등 다량의 유물이 출토되면서부터 본격적으로 토성 내부지역에 대한 복원 논의가 시작되었으며, 2009년 문화재청에서 '풍납토성 보존관리 및 활용 기본계획'을 수립하여 사적 분포 등의 지역 특성을 고려하여 권역을 설정하여 관리

풍납백제문화공원

• 원래 단독주택과 상가가 위치하고 있던 부지로 아파트 재개발을 위한 시굴조사에서 백제문화층이 확인되어 2000년 개발을 중단. 2004.05~2011.06까지 진행된 국립문화재연구소의 발굴조사에서 한성백제시대 유구 736기, 유물 수만점 등이 출토되어 역사적 학술적 가치가 높은 지역으로 평가

• 발굴조사 후 문화재청, 서울시, 송파구, 풍납동 주민대표 등이 참여한 풍납토성보존관리 소위원회를 통해 역사문화공원 조성 결정

• 사업면적 2만 955㎡ 로 한성백제 시대의 매장문화재 등 역사문화자원을 재현하고, 체육시설, 놀이시설, 휴게시설 등의 주민편의시설을 조성

풍납토성 경당지구

• 원래 경당연립이 위치하고 있던 부지로 아파트 재개발을 위한 시굴조사에서 다량의 백제시대 유물이 발견된 지역으로 특히 경당지구에서는 대형 건물지와 우물터, 항아리 등 대량의 토기, 말뼈 등이 출토되어 국가나 왕실의 종교적 행위가 이루어지던 특수 공간일 가능성이 높은 곳으로 추정되고 있음

• 2000.05월 발굴지연에 따른 비용부담 증가 등 지역주민과의 갈등 고조로 인해 문화재 훼손사건이 발생하는 과정이 있었으나, 문화재청에서는 발굴된

유물의 역사문화적 가치를 인정하여 보전을 결정

- 2009년 경당지구에 대해 역사문화공원 조성을 결정, 발굴유적을 일부 보전하고 공원 내 산책로 등을 조성(2010년 준공)

서울영어마을 풍납캠프



▲ 서울영어마을 풍납캠프

- 서울영어마을 풍납캠프 부지는 원래 외환은행 연수원로 쓰이던 곳을 재건축하려던 부지로, 사적지정에 따라 서울시에서 매입. 사적지의 보존정비 시까지 한시적 활용을 조건으로 문화재청장의 허가를 받아 서울시에서 청소년 문화체험시설로 운영
  2004년 서울시 최초로 설립한 영어마을로, 현재 서울시에서는 풍납, 수유, 관악 영어캠프 3개소를 운영
- 부지면적 16,733㎡, 연면적 13,260㎡ 으로 영어체험시설 및 숙소, 운동장 및 식당 등의 부대시설로 이루어져 있으며, 수용인원은 약 450여명. 민간에 위탁하여 운영하는 방식으로 매년 약 2만6천여명의 학생들이 이용하며 활발하게 운영

삼표산업 풍납공장



▲ 삼표산업 풍납공장

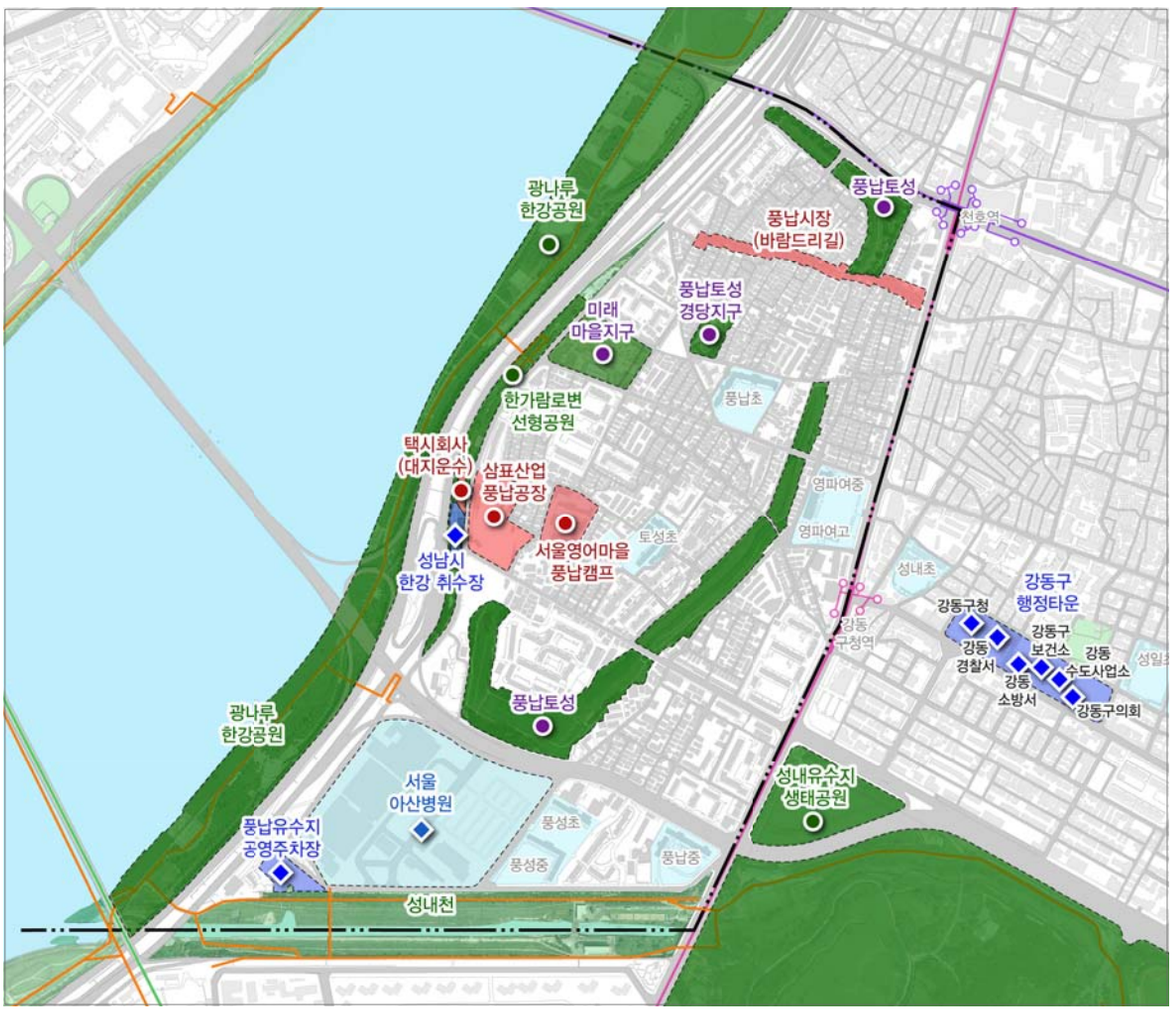
- 풍납토성은 1963년에 사적으로 지정되었으나, 1978년 사적지정에서 제외되어 있던 내부지역에 레미콘 공장이 입주
- 분진 및 소음, 대형차량 진입 등으로 인한 주거환경 악화문제로 1980년대부터 공장이전에 대한 논의가 지속
- 사옥 건립을 위한 시굴조사에서 서성벽의 기초가 발견된 풍납토성의 핵심권역으로, 풍납토성 복원계획에 따라 공장이전을 추진. 삼표 소유 토지에 대한 보상이 진행되고 있으나, 영업권 등의 문제로 토지보상이 지연되고 있음
  현재 공장필지 중 일부에 대한 보상이 이루어졌으며, 서울시에서 매입한 토지는 삼표산업에서 사용허가를 받아 임대 이용 중

풍납시장(풍납 도깨비시장)



▲ 풍납시장

- 바람드리길 50 일대에 위치한 전통시장으로 1960년대 조성되어 약 50년의 역사를 가지고 있음. 초기에 좌판형태의 보따리상들이 낮에 모였다 저녁에 없어지는 방식으로 일명 도깨비시장으로 불림



▲ 풍납지구 주요공간 및 시설

1.2. 지구 일반현황

용도지역·지구

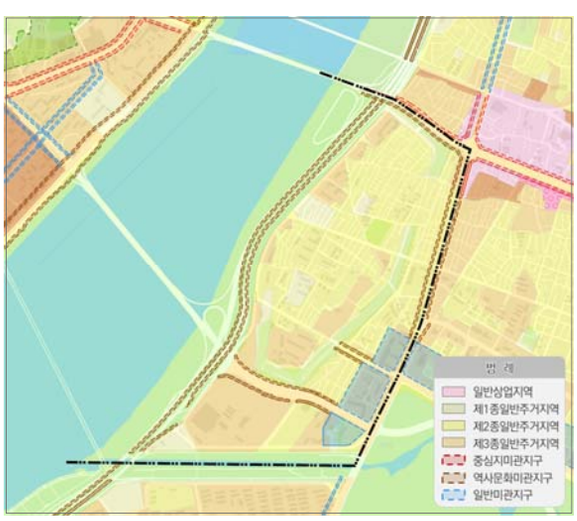
- 풍납지구는 한강공원 및 성내천 등 일부 자연녹지지역을 제외하고, 전부 주거지역으로 지정
- 풍납토성 및 풍납백제문화공원, 풍납 영어마을, 풍납유수지 등이 제1종일반주거지역으로 지정되어 있으며, 아파트로 개발된 제3종일반주거지역을 제외하고 나머지 지역은 제2종일반주거지역으로 지정
- 올림픽대로와 풍납토성을 둘러싸고 있는 강동대로, 천호대로, 올림픽로 변으로 역사문화미관지구가 지정되어 있으며, 올림픽공원을 둘러싸고 있는 올림픽로와 강동대로 변으로 일반미관지구 지정

〈 역사문화미관지구 지정목적 및 행위제한 〉

- 문화재나 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관유지를 위한 목적으로 지정
- 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 등 건축물의 용도를 비롯하여 건축물의 높이는 4층 이하로 제한 (단, 허가권자가 건축위원회 심의를 통해 인정한 특수 경우 6층 이하)

토지이용

- 올림픽로변 및 천호역 주변으로 일부 상업·업무시설이 분포하고 있으며, 강동대로 남측으로 의료시설(아산병원) 위치
- 그 외 지역은 대부분 주거 및 근생시설이 분포하고 있으며, 1980년대 이후부터 개발된 아파트단지들이 지구 내부에 산발적으로 입지
- 풍납토성 남동측 올림픽로변으로 풍납지구단위계획구역으로 지정되어 있으며, 성내천 북측 풍납우성아파트 일대가 잠실아파트지구로 지정



▲ 용도지역지구 현황



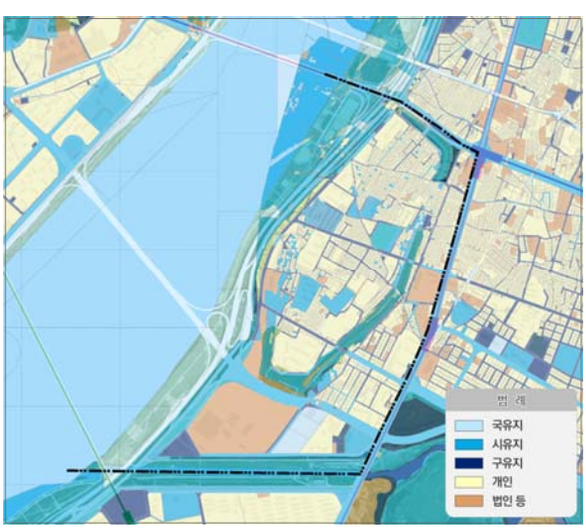
▲ 도시계획 현황

토지소유

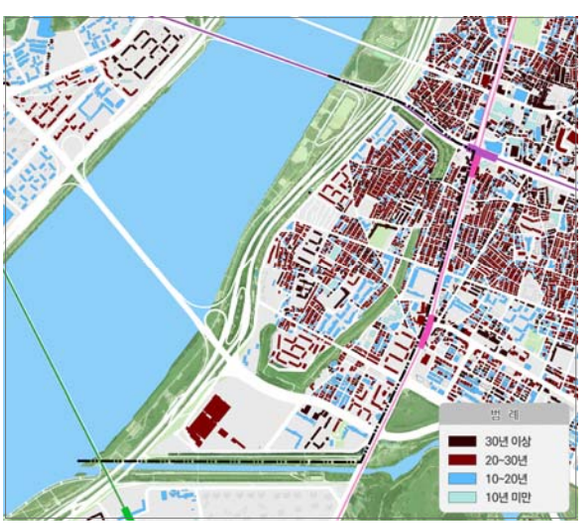
- 풍납지구 내에는 풍납토성 및 학교 등을 제외한 공공용지는 거의 없었으나, 역사문화유적 보전을 위한 사적지정 및 사유지 매입을 통해 국공유지 면적이 점차 확보되고 있음
- 풍납토성 경당지구, 풍납백제문화공원 등 주요 유적 발굴지역은 역사문화공원을 조성하여 역사유적 보전 및 주민들을 위한 편의시설 제공
- 매입한 시유지 중 일부는 풍납영어마을, 주차장 등으로 한시적으로 이용

건축물 노후도

- 토성 내부 지역의 주택 및 근생시설 등을 중심으로 20년 이상 경과한 건축물이 다수 분포하고 있으며, 1990년대 이후 개발된 20년 미만의 아파트단지들이 산발적으로 분포
- 상대적으로 토성 외부지역은 20년 미만의 건축물 비율이 높음



▲ 토지소유 현황



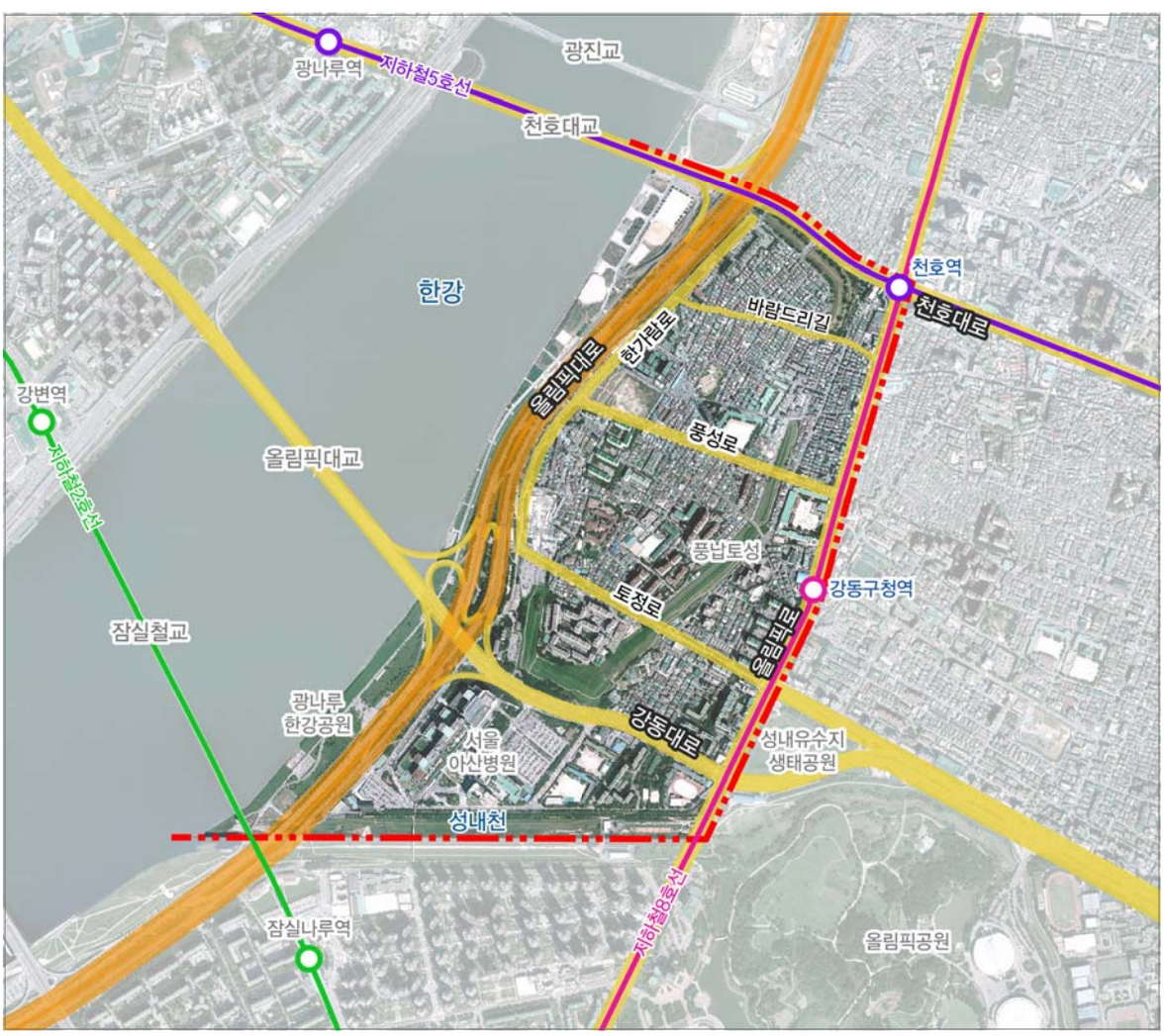
▲ 건축물 노후도 현황

교통



▲ 풍납지구 광역교통현황

- 풍납지구는 서울 동남측에 위치하여 수도권과 연계되는 관문성격의 입지로 강변도로 및 간선도로를 통해 주요 고속도로와 연계
- 올림픽대로를 통해 서울외곽순환고속도로 및 서울춘천고속도로와 연결되며, 천호대로와 강동대로를 통해 서울외곽순환고속도로 및 중부고속도로로 연결
- 또한 천호역 일대는 지하철 5호선, 8호선의 환승역이자 수도권 동남부로 연결되는 버스노선의 집결지로 서울 동남부의 대중교통 거점 역할
- 풍납지구를 둘러싸고 있는 올림픽로와 천호대로, 강동대로는 8차선 이상, 너비 40m 이상의 대로로 통과중심의 간선도로 성격

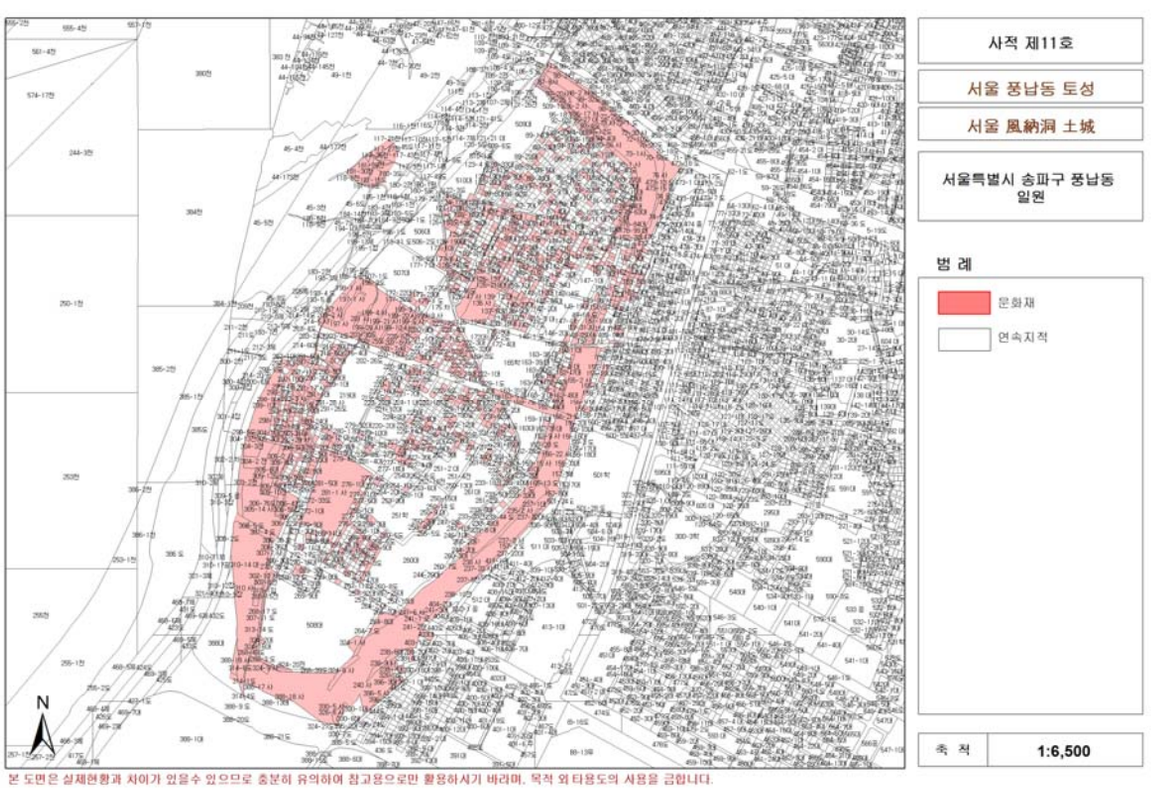


▲ 풍납지구 교통현황

1.3. 관련계획·사업

문화재보호법에 따른 문화재(사적) 지정

- 풍납토성이 문화재로 지정된 것은 1936년 조선보물·고적·명승·천연기념물 보전령에 의하여 고적 제27호 '광주 풍납리 토성'으로 지정된 것이 최초
- 이후 1963년 문화재보호법에 의하여 풍납토성은 사적11호로 사적재지정(면적 125,737㎡)되었으며, 1970년 풍납토성 좌우 20m 범위에 대하여 문화재보호구역을 지정
- 당시 문화재보호구역 지정은 기존의 사적 주위에 지정한 것이 아니라, 종전의 사적지정 범위까지 포함하여 문화재보호구역으로 지정함으로써 사적과 문화재보호구역의 개념이 혼용되고 있음
- 1997년 현대리버빌아파트 부지에서 백제 유물이 발견된 이후, 풍납토성 내 부지역의 문화재 훼손이 우려됨에 따라 아파트 건축시 사전발굴조사를 실시하도록 하였음
- 2000년 경당연립재건축부지의 유물발굴 및 유구 훼손사건 이후로 풍납토성 보존정책의 방향이 내부지역 전체 보존의 성격으로 결정됨에 따라 경당연립부지에 대한 사적추가지정이 이루어졌으며, 2001년 외환은행 합숙소, 미래마을 재건축부지 등을 사적으로 지정



▲ 풍납토성 사적지정 현황 (2015.04월말 기준)

• 2001년 문화재청 문화재위원회의 소규모건축행위 심의 의결에 따라 토성 내부지역에 대하여 대규모 아파트 재건축은 허용하지 않고 지상15m, 지하 2m 이내의 건축행위를 허용하도록 하여, 단독주택, 연립주택 등의 건축 시에도 발굴조사가 이루어지게 됨

〈 문화재위원회 풍납토성지역 소규모건축행위 관련 심의·의결사항 〉

1. 풍납토성 내부지역

- 소규모 건축물 신축의 경우, 건물의 높이는 지상 15m이내
  단, 터파기공사는 지하 2m내외로 하며, 문화재 전문공인기관의 조사를 거쳐 실시함
  유구가 발견될 경우 공사를 금지하며, 파일박기를 금함
  대규모 아파트 재건축은 불가함

2. 풍납토성 외부지역

- 토성보호구역으로부터 100m 이내 지역에는 보호구역 경계 지상 7.5m 지점에서 앙각 27°선 이내로 건축 제한

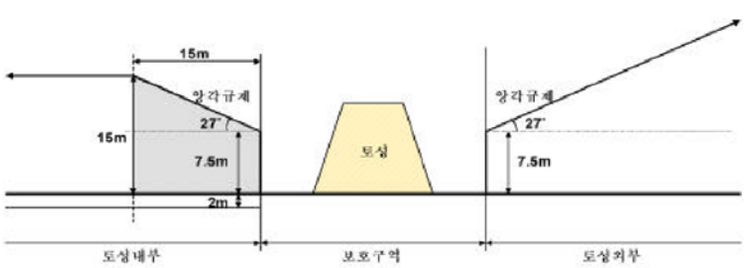
• 2009년 문화재청에서는 풍납토성 보존관리 및 활용 기본계획을 수립하였으며, 권역구분에 따라 백제문화층 유존지역인 Ⅱ·Ⅲ구역을 대상으로 보상매입 후 사적 지정을 추진하고 있음. 2015년 4월말 현재 364,937㎡ 지정

서울시 문화재 보호 조례에 따른 앙각 규정

• 서울시 소재 문화재의 체계적 보존·관리 및 활용을 위해 문화재보호법 등에서 위임된 세부적인 사항들을 규정

• 문화재 주변의 역사문화환경 보존지역에서의 건설공사에 대한 인허가시 건축물 높이에 대한 기준을 설정하고 있음
국가지정문화재는 보호구역경계로부터 100m 이내, 지정문화재 등은 보호구역경계로부터 50m 이내로 함

• 풍납토성은 4대문 밖에 위치한 국가지정문화재로 문화재보호구역 경계 지표에서 7.5m 높이를 기준으로 앙각 27° 선 이내로 건축물 높이를 제한



▲ 풍납토성 주변지역 앙각규제

▼ 서울시 문화재 보호 조례 [별표1] 문화재주변 건축물 높이 기준

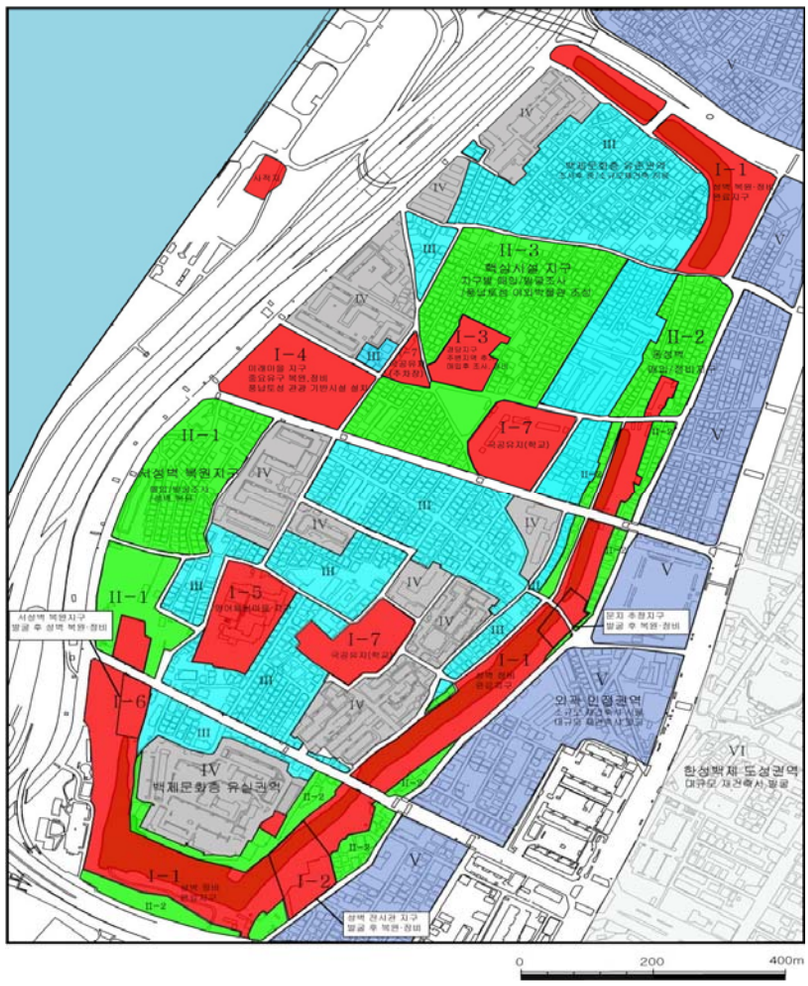
적용범위 및 대상문화재		높이기준	비고(문화재 높이)
4대문 안의 국가지정문화재	숭례문, 흥인지문, 우정총국, 경복궁, 창덕궁, 창경궁, 덕수궁, 종묘, 경희궁, 운현궁, 종묘, 서울문묘, 탑골공원, 서울사직단, 서울시직단정문, 정동교회	문화재보호구역 경계지표면에서 문화재높이 기준하여 앙각 27°선 이내	숭례문 : 19m 흥인지문 : 20m 우정총국 : 6.5m 경복궁, 창덕궁, 창경궁, 덕수궁, 종묘 : 3.2m 경희궁 : 12m 운현궁 7m 서울문묘 : 7m 탑골공원 : 12m 서울사직단 및 서울사직단 정문 : 6m 정동교회 : 2m
	기타문화재	보호구역 경계지표(보호구역이 지정되지 않은 문화재는 외곽 경계)에서 높이 3.6m를 기준하여 앙각 27°선 이내	서울성곽은 4대문 내·외구분없이 적용
4대문 밖의 국가지정문화재 및 서울시지정문화재		보호구역 경계지표(보호구역이 지정되지 않은 문화재는 외곽 경계)에서 높이 7.5m를 기준하여 앙각 27°선 이내	

풍납토성 보존관리 및 활용 기본계획(문화재청, 2009)

- 토성 등의 주번유적 및 백제문화층 등의 핵심지역을 선별하여 보존에 집중하고, 그 외 지역은 규제 완화 등 주민 편의를 도모하여, 지역 특성에 따른 차별화된 보전활용방안을 강구하기 위해 문화재청에서 계획 수립
- 풍납토성 및 주변지역을 공간 및 사적지정·매입 여부에 따라 6개 권역으로 구분하여 권역별 보존대책을 수립

▼ 풍납토성 보존관리 및 활용 기본계획 보존대책(종합)

권역	성격	현황		보존대책
Ⅰ 지정매입 완료권역	사적으로 지정·매입된 성벽·해자지역 및 내부지역, 국공유지	Ⅰ-1	- 성벽구간으로 정비·복원 완료	- 현상 유지, 관리
		Ⅰ-2	- 문지(門址), 성벽/해자의 복원 전시가 필요한 지구	- 발굴조사 후 정비·복원 필요. 성벽전시관 예정부지의 경우 전시관 설립계획과 연계추진 필요
		Ⅰ-3	- 경당지구, 잔디식재 정비	- 주변지역에 대한 토지매입 완료 후 발굴조사 및 중요유구 복원·정비 실시 - 풍납토성 야외박물관 조성
		Ⅰ-4	- 미래마을지구	- 조사완료 후 중요유구 복원·정비 - 풍납토성 관광을 위한 기반시설로 활용
		Ⅰ-5	- 영어체험마을지구, 서울시의 영어마을 및 조사단 사무실로 사용 중	- 풍납토성 전시관 또는 일반인 교육시설 등으로 활용 - 일부지점에 대한 추가 발굴 필요
		Ⅰ-6	- 서성벽복원지구, 토성 관리사무소, 주차장 등으로 활용	- 서성벽 연결구간에 대한 발굴조사 후 성벽복원
		Ⅰ-7	- 국·공유지, 주차장, 학교 등으로 사용	- 장기적으로 발굴조사 후 정비
Ⅱ 지정매입 필요권역	향후 사적으로 지정·매입해야 할 지역	Ⅱ-1	- 서성벽 복원지구 삼표레미콘부지, 강변현대, 갑을아파트 등 위치	- 구간별 매입, 발굴조사 후 성벽복원
		Ⅱ-2	- 성벽, 해자지역으로 아직 미매입된 지역	- 순차적으로 매입 후 정비
		Ⅱ-3	- 궁궐 등 핵심시설이 위치할 가능성이 높은 지구 - 연립주택, 풍납초, 대동아파트, 공용주차장 등 위치	- 지구별 순차적 이주 또는 매입 후 발굴조사 - 풍납토성 야외박물관 조성지구에 포함
Ⅲ 문화층 유존지역	내부지역 중 Ⅰ·Ⅱ권역을 제외한 백제문화층 유존지역	- 성내부지역 시굴조사 결과 대부분의 지역에서 백제층 확인 - 저층의 연립주택, 단독주택, 상가 등이 위치		- 백제층이 훼손되지 않는 범위 내에서 소규모재건축 허용 - 중규모의 재건축도 경관 및 백제문화층 훼손않는 범위 내에서 허용 검토
Ⅳ 문화층 파괴권역	내부지역 중 백제 문화층이 파괴된 지역	- 토성 내부 아파트 건축지역으로 백제문화층은 유실된 것으로 추정		- 아파트 노후화에 따른 재건축시 발굴조사 후 관련법규 및 지침에 따라 재건축 허용
Ⅴ 외곽 인접권역	풍납리토성 인접지역	- 성과 관련된 해자, 백제유적 확인가능성이 있는 지역		- 소규모 재건축시 시굴조사, 대규모 재건축시 발굴조사
Ⅵ 도성권역	성 외부지역으로 한성백제시대 도성의 범위에 포함되는 지역	- 백제시대 유적이 확인될 가능성이 있는 지역		- 대규모 재건축시 발굴조사



▲ 풍납토성 보존관리 및 활용 기본계획 권역구분도

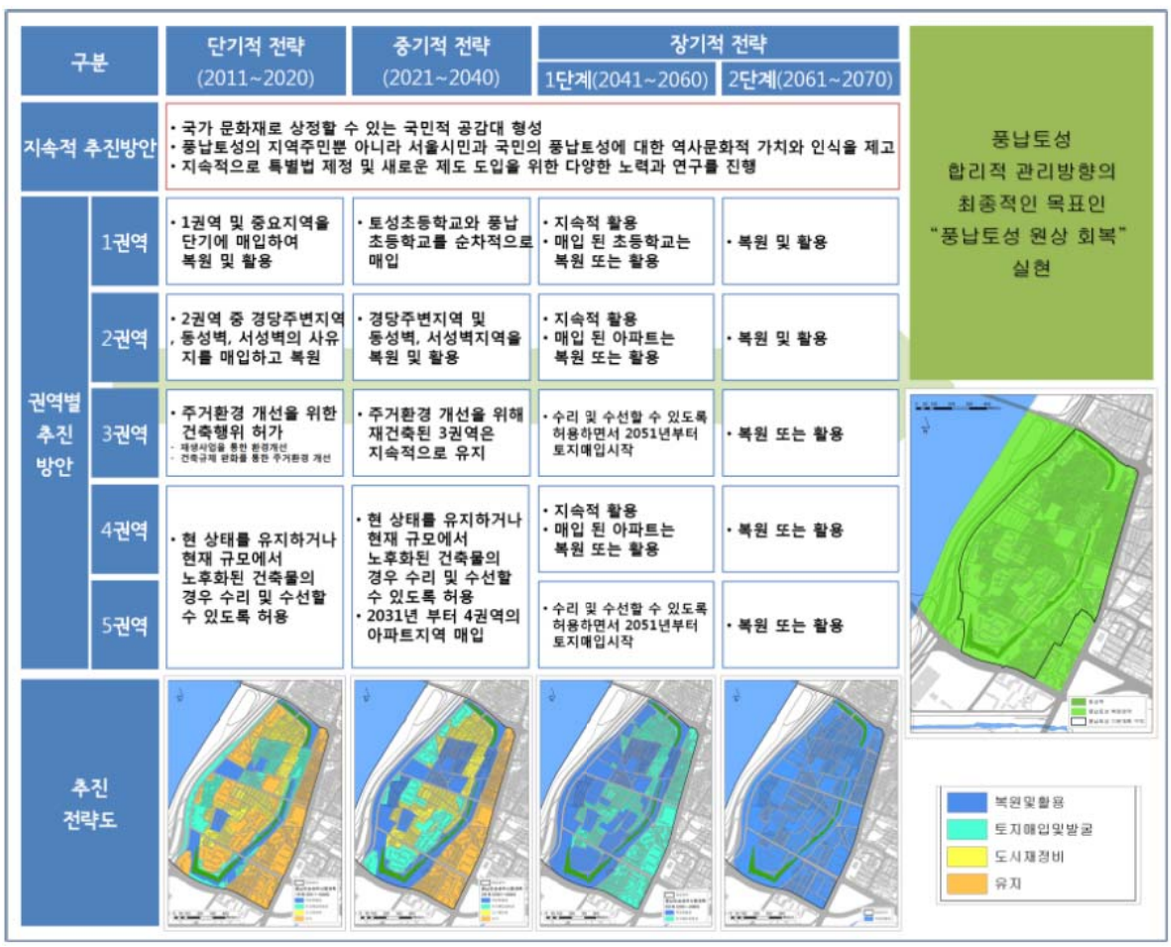
풍납토성 합리적 관리방향 및 추진전략(서울시, 2011)

- 문화재청에서 수립한 풍납토성 보존·관리 및 활용 기본계획에 대한 세부 시행계획 수립
- 장기적으로는 풍납토성 복원·보전 정책을 추구하되, 중·단기적으로는 역사문화재의 보전과 주민의 삶의 공존을 목표로 계획 수립

  단기(2011~2020년) : 궁궐터로 추정하고 있는 경당연립부지 주변지역과 일반 단독다가구·다세대주택이 위치한 동성벽과 멸실된 서성벽 복원

  중기(2021~2040년) : 토성초등학교와 Ⅱ권역, Ⅳ권역 아파트를 매입하여 발굴

  중기(2041~2070년) : Ⅲ권역과 Ⅴ권역을 매입하여 기본계획 상의 풍납토성 권역을 모두 복원한 후에 서측성벽 멸실 부분인 한강변과 토성외부지역을 매입하여 최종 풍납토성 원상 회복 실현



▲ 풍납토성 단계적 추진전략

풍납토성 보존을 위한 도시계획적 지원방안 등에 관한 연구(2014)

- 2+3, 2+5권역 통합개발, 집단이주, 역모기지 도입, 사적지형 마을만들기 등 다양한 도시계획적 지원방안 제시

풍납토성 보존관리 및 활용 기본계획 변경(2015)

- 2009년 계획 수립 이후 왕궁 터 추정지역인 Ⅱ권역과 백제문화층 유존지역인 Ⅲ권역을 대상으로 토지매도·보상신청을 통해 사적으로 지정하여 연차적으로 보상해 왔으나, 산발적 보상에 따른 발굴 지연 및 토지보상기간 장기화에 따라 계획을 변경
- 사적 추가지정 대상을 기존의 Ⅱ·Ⅲ권역에서 Ⅱ권역으로 조정하고, Ⅲ권역의 건축물 높이는 기존 5층 15m에서 건축 최고높이 21m로 완화(2015.01)

2. 지구 기본구상

토지이용 부문

풍납토성과 연계한 한성백제 역사문화 특화

- 풍납지구 내 미래마을지구 복원, 풍납토성 경당지구 복원, 풍납토성의 장기적 복원 등을 통해 한성 백제 2,000년의 역사를 대표하는 한강변의 대표적인 역사문화지구로 특화

한강변의 가용부지인 삼표산업부지, 풍납백제문화공원 등을 활용하여 한강과 연계된 토지이용 강화

- 한강변의 대규모 나대지로 확보된 삼표산업공장과 시유지인 서울영어마을 풍납캠프 등을 활용, 한강과 연계된 토지이용 강화
- 풍납지구 중심의 풍납백제문화공원, 경당지구 등과 강동구청역일대 행정타운 등을 연결하는 풍성로변 토지이용을 특화 관리



▲ 암사~광장권의 권역육성 계획

주변의 역사문화자원을 연계하는 역사탐방루트 특화

- 백제~고구려~선사시대의 역사자원을 연결하는 역사탐방루트 조성
- 몽촌토성~풍납토성~암사동선사유적~아차산성~고구려 보루 등을 연결하는 역사체험 및 탐방프로그램 운영

접근성 부문

한강공원과 풍납지구 내부로의 자전거·보행연계성 강화

- 전국단위 자전거망으로 연결되는 한강자전거길로부터 풍납지구 역사문화자원으로의 자연스러운 자전거 접근성 강화
- 지구 내 주요 가로인 풍성로를 토성로, 바람드리길 등과 연결되는 지점의 나들목 확충, 환경개선을 통해 자전거연결성, 보행접근성 강화

풍납토성을 순환하는 보행·자전거 순환체계 구축

- 풍납토성을 순환하는 보행동선, 산책로를 조성하되, 나들목 환경개선을 통해 한강과 자연스런 연결성 확보
- 풍납지구 내부 및 풍납토성 순환 자전거 네트워크 형성

도시경관 부문

한강 및 풍납토성의 수려한 경관조망 가능지역으로서 자연 및 역사자원으로의 조망기회 확대

- 풍납지구는 한강 대안부로 아차산을 비롯하여 한강의 수려한 자연경관을 조망가능한 지구로서, 풍납백제문화공원, 삼표산업부지 등의 활용과 연계하여 한강조망공간, 풍납지구 내부조망공간 등 확충



▲ 풍납지구(광나루공원)에서 바라본 한강 및 아차산일대 전경

풍납토성복원과 연계한 한강 조망명소 조성

풍납토성 인지성 강화 및 풍납토성과 조화되는 경관관리 도모

자연성 부문 (한강 자연성회복 기본계획)

- 성내천~광진교 사이 콘크리트로 형성된 둔치를 자연형하안으로 복원하고 둔치 내 주차장의 투수포장 개선 추진
- 둔치 내 소규모 저류녹지를 조성하고, 올림픽대로변으로 완충기능 수행을 위한 완충숲 등을 조성
- 성내천 낙차공 구조개선을 장기적으로 추진



▲ 한강둔치 인공호안 현황



▲ 성내천 합류부 낙차공 현황

3. 주요이슈 및 관리방향

3.1. 지구 현안이슈

(1) 토지이용

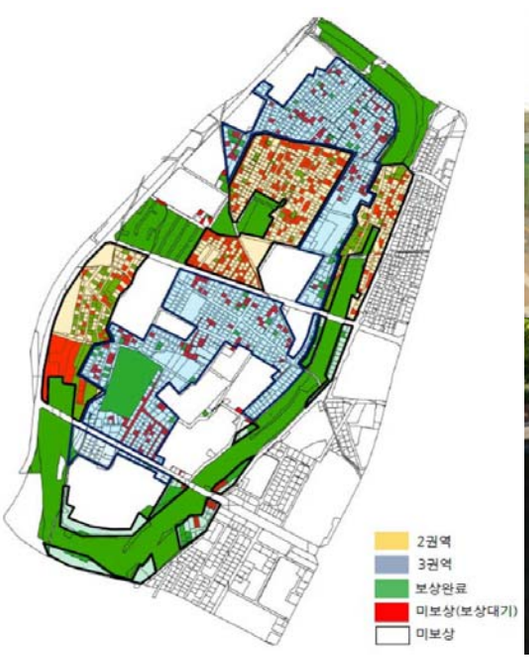
역사문화자원으로서 풍납토성의 보전·활용 부족

산발적 보상 및 보상지연으로 유적발굴 및 활용 미진

- 사적지정 및 보상대상인 Ⅱ·Ⅲ권역에 대한 토지보상이 이루어지고 있으나, 신청순서에 따른 산발적 보상 및 예산에 따른 보상 지연에 따라 유적의 발굴이 제대로 이루어지지 못하고 있음

매입 국공유지의 공간활용 부족

- 매입대상인 Ⅱ·Ⅲ권역의 토지매입이 신청순서에 따라 이루어져 필지별로 분산되어 발굴조사를 실시하지 못하여 공가, 공지로 방치되거나 주차장 등으로 활용되고 있음



▲ 토지보상 현황(2013.9월 기준)



▲ 매입토지의 공간활용 (공지 또는 주차장 등)

풍납토성과 주변 역사문화자원의 연계성 부족

- 풍납토성은 몽촌토성과 함께 백제시대의 주요 유적지로 많은 연관성을 가지고 있고, 주변으로 광나루 한강공원 및 암사선사유적지 등 다양한 역사문화자원들과 인접
- 그러나 올림픽로, 강동대로 등 간선도로로 둘러싸여 있어 단절, 주변 역사문화자원과의 연계가 부족

문화재 지정에 따른 행위제한으로 건물 노후화 심화

문화재지정에 따른 권역별 건축행위 제한으로 지역 노후화 지속

Ⅰ·Ⅱ권역 : 매입후 정비. 내용연한까지 아파트 리모델링 허용
Ⅲ권역 : 소규모 재건축 허용. 중규모 재건축은 백제문화층 훼손범위 내 허용 검토. 건축 최고높이 21m로 완화(2015.01)
Ⅳ권역 : 매입이 이루어 질 때까지 리모델링 허용
Ⅴ권역 : 소규모 재건축시 시굴조사, 대규모 재건축시 발굴조사를 통해 사안별로 보존여부 검토
Ⅵ권역 : 대규모 재건축시 발굴조사

토성내부 주거지 개발을 위한 대안적 개발방식 부족

- 2012년 국토부에서 문화재나 도시경관 등 보호지역을 결합개발 대상지역으로 포함할 수 있도록 도시개발법을 개정
- 서울시에서는 문화재지정으로 제한된 주민들의 재산권 행사를 위한 대안으로 토성 내부지역에 대한 결합개발방식 검토
  2014년 '풍납토성 보존을 위한 도시계획적 지원방안' 연구를 통해 2+3, 2+5권역 통합개발, 집단이주 등의 대안 검토



▲ 한강변 시설입지 현황

한강변으로 부적격시설입지로 인한 수변활력 저하

한강변으로 아파트 및 취수장, 택시차고지 등 입지

- 올림픽로를 따라 제내지에 선형의 경관녹지 및 체육시설이 조성되어 있으나, 성남시 취수장 및 택지차고지 등이 위치하여 수변 토지이용의 활력을 저하시키고 있음



▲ 풍납지구 토지이용 현안이슈

(2) 접근성

한강공원으로의 접근성이 매우 취약



▲ 차수벽형태의 몽촌나들목

한강공원 접근시설 부족 및 접근환경 취약

- 풍납지구 성내천~천호대교 약 2.4㎞ 구간에서 한강공원으로 접근할 수 있는 접근시설 총 3개소가 위치
- 접근시설 간 간격이 약 800m 이상으로 접근여건 불리
  풍납나들목~몽촌나들목 구간 약 850m, 몽촌나들목~천호대교 구간 약 800m
- 또한 풍납나들목 및 몽촌나들목은 차수벽 형태의 나들목으로 이용편의성이 떨어지며, 천호대교 남단에 계단 2개소가 위치하고 있으나, 제내지에서 이용하기 위해서는 300m 이상 보행 필요

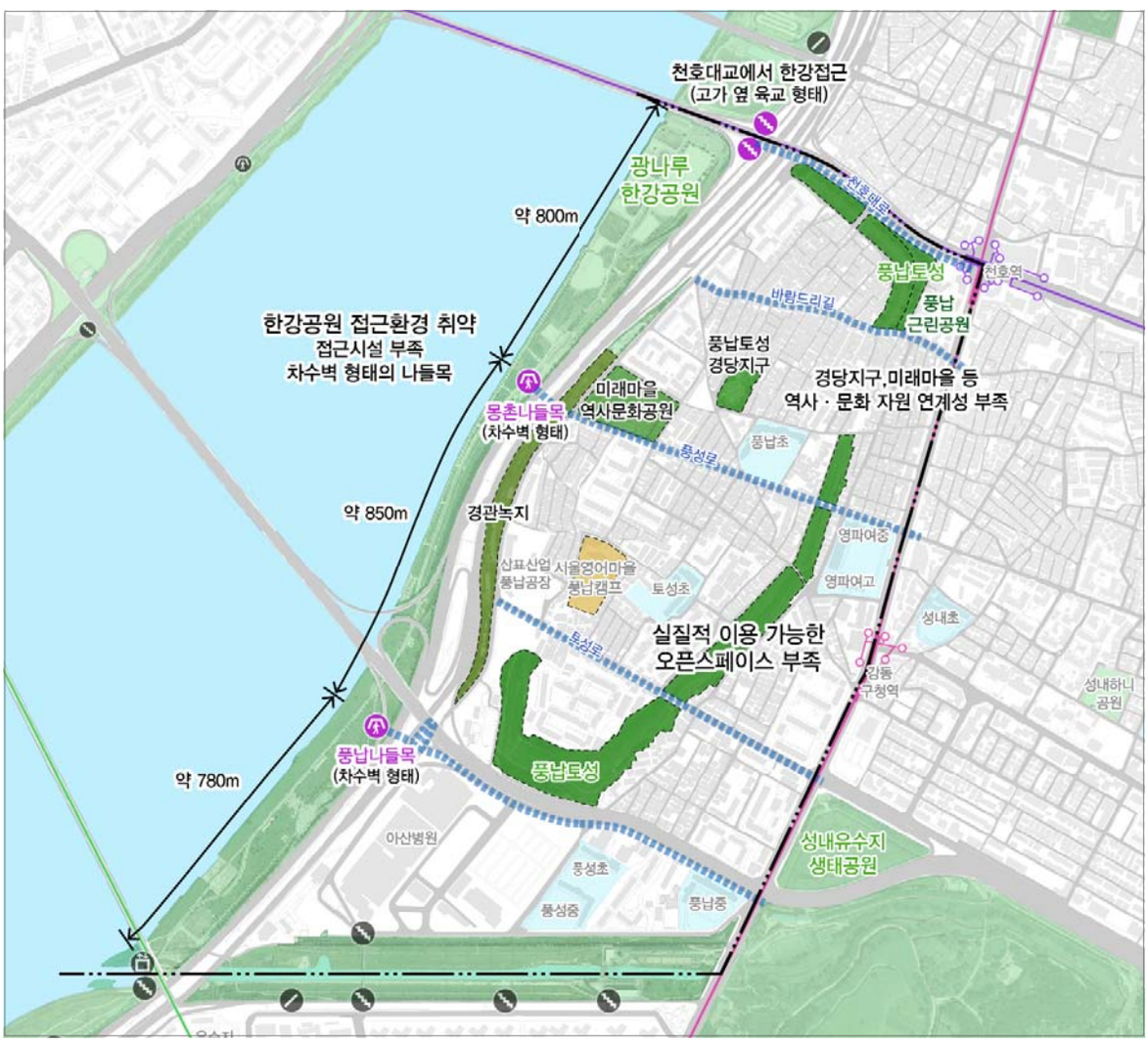


▲ 차수벽형태의 풍납나들목

지구 내 공원·녹지 네트워크 연계 부족

주민들이 실질적으로 이용 가능한 오픈스페이스 부족

- 풍납지구 내부는 자연발생적인 주거지로 형성되어, 문화재로 보호되고 있는 풍납토성 이외에 휴식 및 레저 등을 위해 이용가능한 공원이 거의 없음
- 풍납토성 경당지구 또한 역사공원으로 유물보존 및 잔디밭 중심으로 조성되어 주민들의 다양한 이용에 한계. 최근 풍납백제문화공원 조성으로 운동시설 및 놀이시설, 휴게시설 등 확보예정



▲ 풍납지구 접근성 현안이슈

(3) 도시경관

역사문화재 주변 경관관리 미흡

토성과 조화되지 않는 고층아파트의 산발적 입지

- 풍납토성 내부 지역에는 1980년대 중반부터 아파트개발이 시작되어 현재 12~23층 규모 약 10여개 단지가 산발적으로 분포
- 2009년 '풍납토성 보존·관리 및 활용 기본계획'을 통해 토성내부 및 주변 지역에 대한 건축규제가 이루어지기 전에 지어진 아파트들로 인해 풍납토성과 조화되지 않는 돌출경관 형성

  씨티극동아파트(1998년 준공, 23층)는 풍납토성으로부터의 앙각 규제에 따라 사선형의 스카이라인 형성

  현재 토성 내부지역에서는 중규모 재건축은 제한적으로 허용되며, 신축건물의 높이는 2015.1월 '풍납토성 보존관리 및 활용 기본계획' 변경을 통해 기존의 15m(5층) 높이에서 서울시 용도지역 기준인 21m(7층)으로 완화



▲ 씨티극동아파트 현황



▲ 한강변 아파트 위주의 경관 형성

풍납토성의 인지성 결여

토성의 침식 및 주변 시설물로 인해 문화재 인식 어려움

- 풍납토성이 축조될 당시의 높이는 약 15m 내외로 추정되고 있으나, 지표면의 상승과 토성의 침식으로 인해 현재 최고높이는 약 5m 정도로 낮아 주변지역에서 토성을 인식하기 어려움
- 또한 도로가 생겨난 부분은 토성이 끊겨 있고, 토성과 인접하여 설치된 건축물 및 식재로 인해 토성의 인지가 더욱 어려움



▲ 풍납토성의 인지성 결여 (토성침식, 가로수 등 식재로 인한 차폐 등)

한강과의 시각적 연계 미흡

제방 및 한강변 아파트로 인해 제내지·제외지가 시각적으로 단절

- 풍납지구는 올림픽대로보다 지대가 낮고, 올림픽대로를 따라 방음벽 및 경관녹지 등이 조성. 한강변으로는 삼표산업 풍납공장 및 풍납백제문화공원을 제외하고는 13~23층 높이의 아파트들이 배치되어 제외지와 내지의 시각적 연계가 어려움



▲ 광진교에서 바라본 풍납지구 전경

(4) 자연성

콘크리트 위주의 인공호안 및 포장지역 다수 분포

- 성내천~광진교 사이 구간이 콘크리트 위주의 인공호안으로 형성되어 있고, 한강공원 둔치공간의 경우에도 콘크리트 포장지역이 다수 분포하고 있어 이에 대한 시설개선 필요



▲ 풍납지구 전면 한강공원 현황

3.2. 관리방향

목표

선사~백제시대 한강역사를 대표하는
"수변 역사·문화지구로 관리"

부문별 중점관리원칙

토지이용

• 풍납토성 복원활용 및 토성주변, 한강접근로변 토지이용의 활성화

접근성

• 한강공원으로의 접근성 강화 및 주변 역사문화자원과 연계네트워크 조성

경관

• 역사문화자원과 어우러지는 경관관리

자연성

• 인공호안의 자연하안 복원 및 한강 둔치의 자연성 회복

	토지이용	접근성	도시경관	자연성
지구 특성	**역사문화자원 다수 분포** 문화재와 아파트, 단독주택이 혼재된 주거지	**한강공원~성내천~올림픽공원 등 대규모 오픈스페이스 네트워크와 인접**	**한강변의 역사문화경관 형성지역**	**성내천 합수부** 초지가 넓게 분포되어 있으며 일부 운동시설 위치
현안 이슈	역사자원으로서 **풍납토성의 보전·활용 미흡** 문화재 주변 건축규제로 인한 **토지이용 활력 저하**	**한강공원으로의 접근성 취약** 실질적으로 이용가능한 **오픈스페이스 부족** **녹지네트워크 연계 취약**	문화재 주변 **고층아파트 산발적 입지** 제내지·제외지 **시각적 연계** 단절	**콘크리트 위주의 인공호안 및 불투수 포장지역 분포**
중점 관리원칙	**풍납토성 복원·활용 및 주변 토지이용의 활성화**	**한강공원으로의 접근성 강화 및 주변 역사문화자원과 연계네트워크 조성**	**역사문화자원과 어우러지는 경관관리**	**인공호안의 자연하안 복원 및 한강둔치의 자연성 회복**

선사~백제시대 한강 역사를 대표하는
"수변 역사·문화지구로 관리"


암사
선사유적지
자연성회복기본계획
(도시녹지축 확보)
한강
광나루
한강공원
풍납토성 내부
보행 및 자전거네트워크성
천호 · 길동
지역중심
한강조망공간 확보
제외지-제내지의
시각적연계 강화
자연성회복기본계획
(저류녹지조성)
한강 접근로 가로환경 개선
및 토지이용 활성화
토성내부 높이관리
및 토지이용 활성화
주변 역사문화자원과
연계네트워크 조성
성내유수지
생태공원
자연성회복기본계획
(자연하안복원)
올림픽공원
(몽촌토성)

▲ 풍납지구 관리방향

4. 계획 및 가이드라인

4.1. 부문별 주요 계획

(1) 토지이용

역사자원의 복원 및 활용

기본계획에 따른 역사문화자원 복원 추진

- '풍납토성 보존관리 및 활용 기본계획'에 따라 매입대상인 Ⅱ·Ⅲ권역 등 문화재 유존 지역에 대한 토지보상을 추진
- 사적지정 및 매입이 완료된 Ⅰ권역을 포함하여 Ⅱ·Ⅲ권역에 대한 문화재 복원을 지속적으로 추진

분산 분포된 소규모 국공유지 등의 활용

- 현재까지 Ⅱ·Ⅲ권역 내 산발적으로 분포되어 있는 매입 국공유지는 나대지로 남아있거나 일부 주차장 등으로 활용되고 있음
- 이들을 활용하여 발굴조사가 이루어지기 전까지 한시적으로 문화·전시공간 및 주차장, 소규모공원 등 주민이용시설로 활용

문화재 주변 토지이용 활성화

Ⅲ권역에 대한 가로활성화 및 주거환경 개선

- 매입에 장기간이 소요될 것으로 예상되는 Ⅲ권역에 대한 토지이용활성화를 유도. 토성 주변지역 및 한강접근로 가로 정비 및 가로활성화 용도 유도
- 풍납토성과 조화되는 주거환경 조성 및 주민들의 주거환경 개선을 위해 Ⅲ권역을 중심으로 주거환경관리사업 추진 검토

경관녹지 내 택시차고지 등 수변부적격 시설 이전

- 성벽복원대상인 삼표산업 풍납공장부지는 사업자와의 협의를 통해 이전 추진 지속. 올림픽대로변 경관녹지 내에 위치한 택시차고지는 이전 검토

풍납토성과 연계된 역사문화 전시공간 등 조성

- 토성로 남측 풍납토성 인근 부지를 대상으로 성벽전시관 조성
- 토성로 북축의 서울영어마을부지는 풍납토성 전시관, 일반인 교육공간 등으로 활용



▲ 풍납지구 토지이용부문 계획

(2) 접근성

풍납지구~한강공원 접근성 강화

한강공원 및 성내천 접근시설 추가 조성 및 환경 개선

- 풍납지구 내 주요가로를 통해 한강공원으로 접근할 수 있도록 나들목 추가 조성 검토 (바람드리길)
- 현재 차수벽 형태로 조성되어 있는 몽촌나들목을 육갑문 형태로 개선하고, 풍납백제문화공원과 연계되도록 하여 한강공원으로의 접근환경 개선
- 성내천 접근시설 추가조성 검토

한강 및 주변 역사문화자원들과의 연계네트워크 조성

풍납토성~한강공원 접근로 환경개선

- 토성내부에서 한강공원 주요 접근로로서 풍성로의 역할 강화

• 재건축시 건축선 후퇴를 통한 보행공간 확충 및 가로변 녹지축 조성

지구 내 관광·여가를 위한 보행 및 자전거 순환체계 구축

• 풍납토성~도깨비시장~경당지구~풍납백제문화공원 및 한강공원까지 연결되는 지구 내 역사탐방 테마의 보행·자전거 네트워크 조성

• 성내천변 산책로 및 선형녹지 산책로 등 기존의 서울두드림길(걷고싶은길)과 연계하여 지구 내 보행네트워크 조성

역사·생태관광 탐방로 조성

• 몽촌토성~풍납토성~암사선사유적지 등 선사·백제시대 역사유적과 암사생태공원 등 주변 역사·생태자원들과 연계하여 탐방코스로 활용될 수 있도록 보행 및 자전거 네트워크 조성



▲ 풍납지구 접근성부문 계획

(3) 도시경관

역사자원과 어루어지는 경관관리

건축물의 높이는 문화재 주변 건축물 높이 기준을 준수

- 풍납토성 주변지역의 건축물 높이는 '풍납토성 보존·관리 및 활용 기본계획'에 따라 토성 내부지역은 21m(서울시 도시계획조례), 외부지역은 토성 경계로부터 100m 이내 지역에 대해 토성 경계 지상 7.5m 지점에서 앙각 27°선 이내로 규정
- 풍납지구에 대한 건축물 높이 허가 및 심의기준은 기존 기본계획상 높이기준을 적용

한강조망공간 확충

풍납백제문화공원 등 주요 장소에 한강조망공간 확충

- 풍납백제문화공원에 조성 예정인 주민복합문화센터 상층부 및 옥상부를 활용, 한강조망공간 조성 검토

지구경관 다양성 및 조형성 창출

광역통경축 및 지구통경축의 지정 및 관리

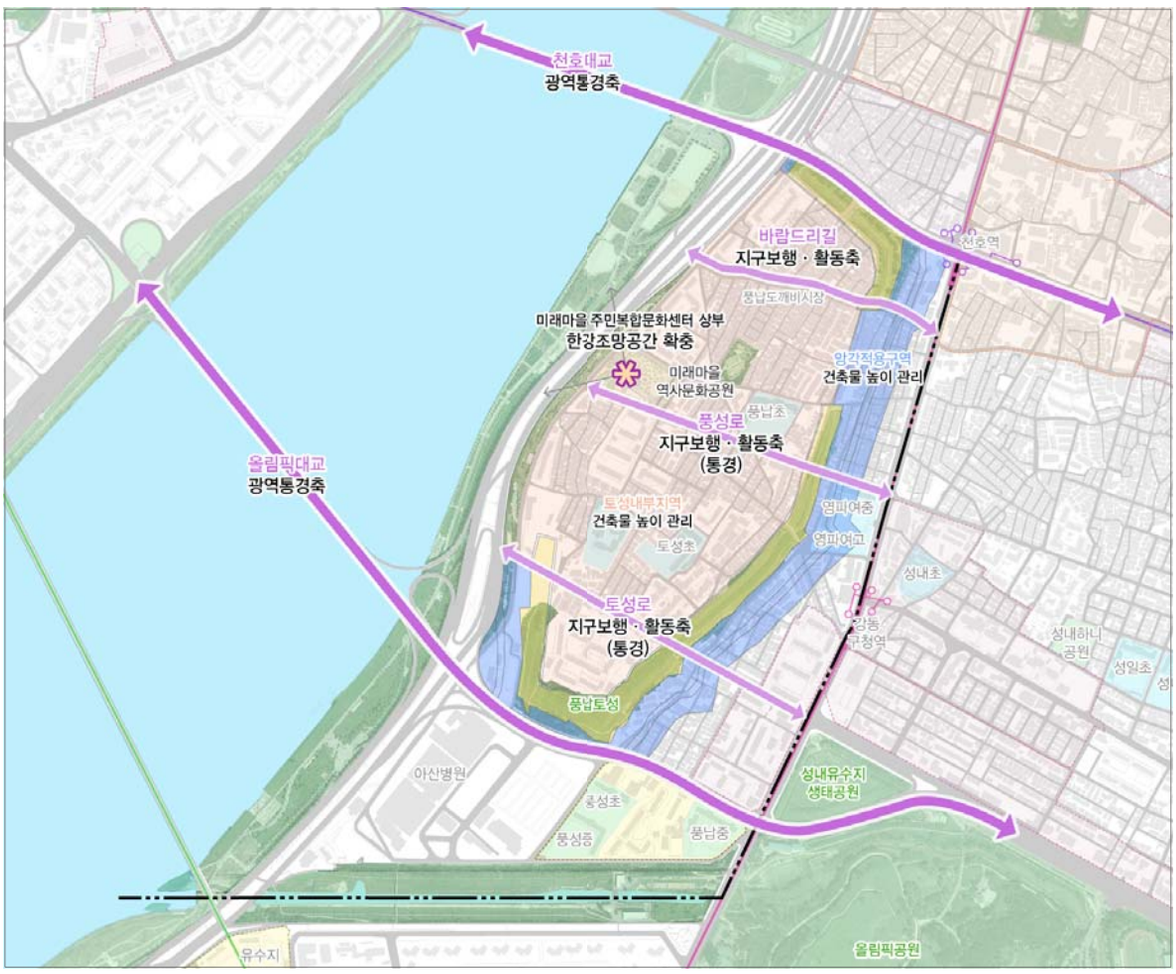
- 한강변으로의 열린 경관 창출 및 지구 내 주요가로의 통경축 확보를 통하여 도시 내부에서 한강으로의 시각적 연계성 확보를 위해 광역·지구통경축을 지정하고 경관형성기준을 마련

  * '광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.2. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고

- 풍납지구의 경우, 사적지 지정으로 별도의 풍납토성 관리 기본계획을 운영하고 있으며, 문화재 현상변경 및 앙각에 의한 높이제한 등이 시행되고 있는 지역으로 한강변 관리 기본계획에서 제시하는 통경축변 경관형성기준 중 건축선 후퇴에 대한 사항은 적용 제외

  통경축변 건축물 전면 배치, 저층부 가로활성화 용도 유도는 적용

- 광역통경축으로 천호대로(천호대교) 및 강동대로(올림픽대교) 지정
- 지구통경축으로 풍성로, 토성로, 바람드리길 지정



▲ 풍납지구 도시경관부문 계획

(4) 자연성

물길 종단 연속성확보

• 성내천 낙차공 구조개선을 장기 추진

올림픽대로변으로 완충숲 조성

• 강변도로 완충기능 역할수행을 위해 강변도로 옆으로 폭 30~50m 수림대 조성

• 생물서식처조성, 숲이 있는 하천변 경관조성, 시민 산책 및 사색공간 제공 등 다양한 기능을 수행할 수 있는 공간으로 조성

한강 둔치 인공호안을 자연하안으로 복원

• 성내천~광진교 사이 구간의 콘크리트로 형성된 둔치를 자연하안으로 복원

둔치 내 주차장의 투수포장 개선

둔치 내 소규모 저류녹지 조성

• 오염물질 임시 저장 및 식물정화 유도



▲ 풍납지구 자연성부문 계획

4.2. 계획 가이드라인

토지이용 부문

1-1. 수변부적격시설 이전

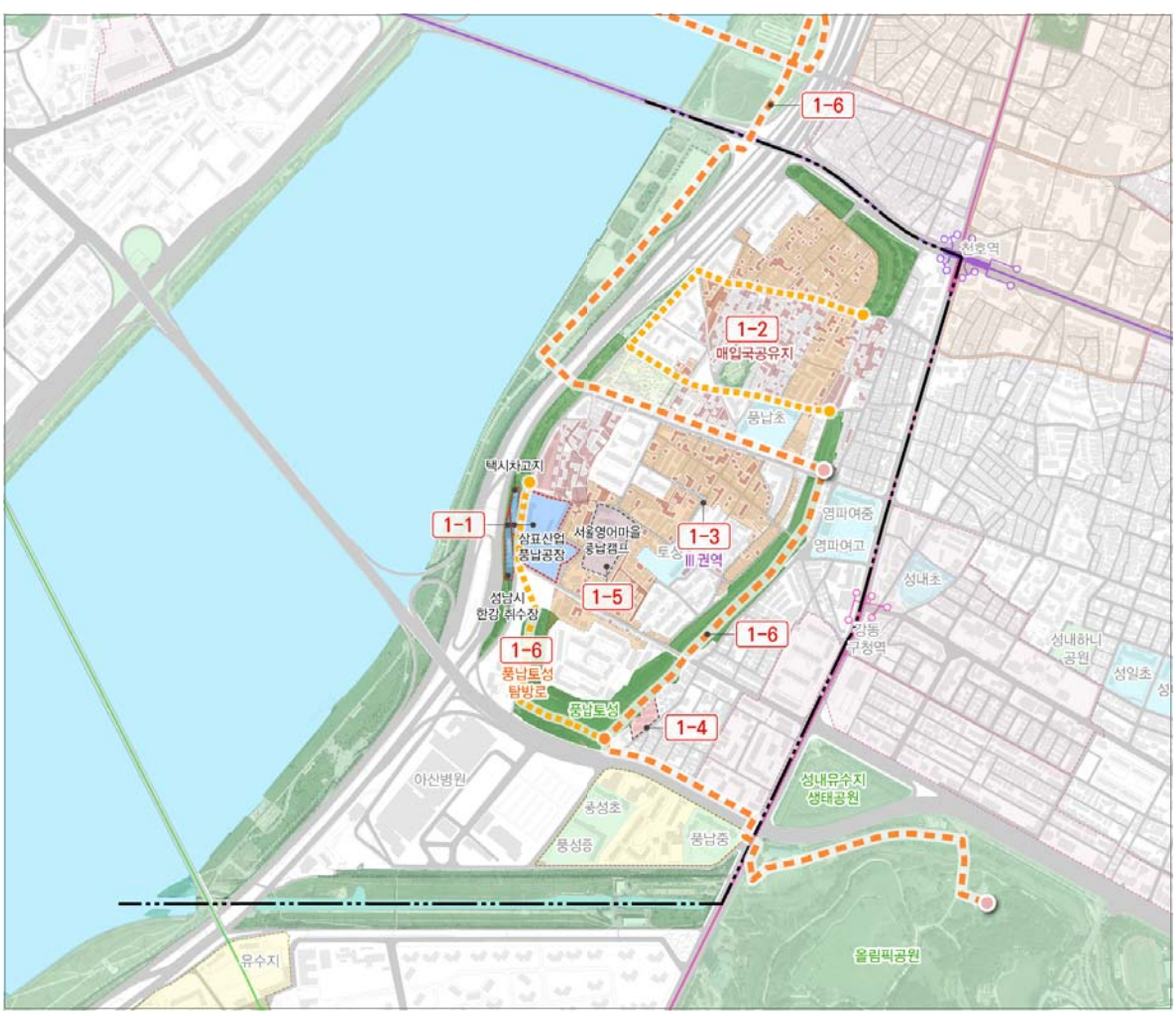
- 삼표산업 풍납공장 이전 추진, 택시차고지 이전 검토

1-2. 소규모 국공유지 활용 문화시설 및 주민이용시설 조성

1-3. Ⅲ권역 대상 주거환경관리사업 추진 검토

1-4. 풍납토성과 연계된 성벽전시관 조성

1-5. 영어체험마을을 풍납토성 전시관, 교육시설 등 활용



▲ 풍납지구 토지이용부문 가이드라인

접근성 부문

2-1. 차수벽 형태 한강공원 접근시설 환경 개선

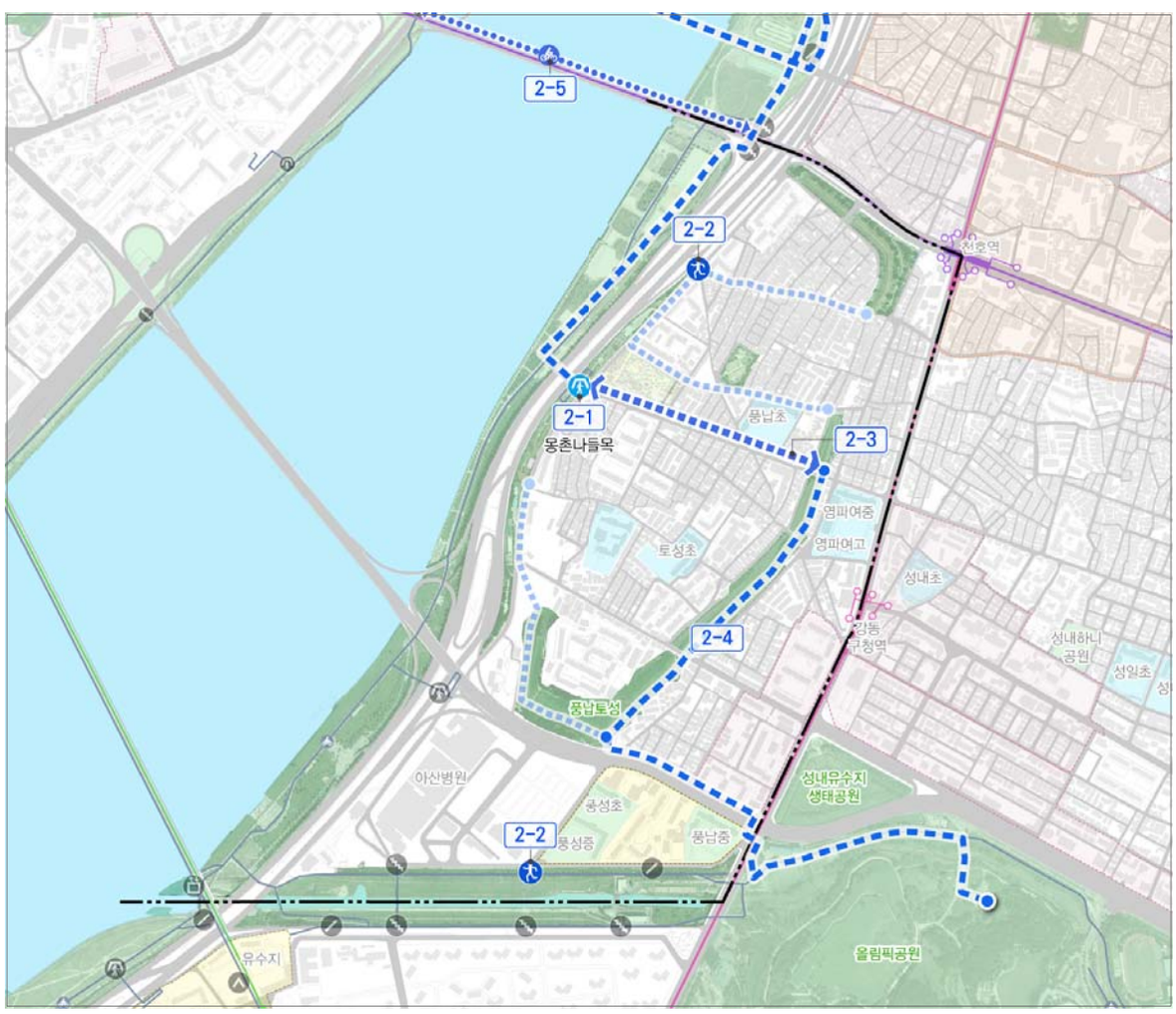
- 풍납백제문화공원 조성과 연계하여 한강으로의 적극적 동선연계 검토

2-2. 한강공원, 성내천 접근시설 추가 조성

2-3. 풍납토성~한강공원 접근로(풍성로) 가로환경 정비

2-4. 역사생태 탐방루트 보행 및 자전거도로 환경 정비

2-5. 천호대교 한강 양안연결 자전거도로 확충



▲ 풍납지구 접근성부문 가이드라인

도시경관부문

3-1. 한강 전망공간 확충

• 풍납백제문화공원 내 주민복합문화센터 등

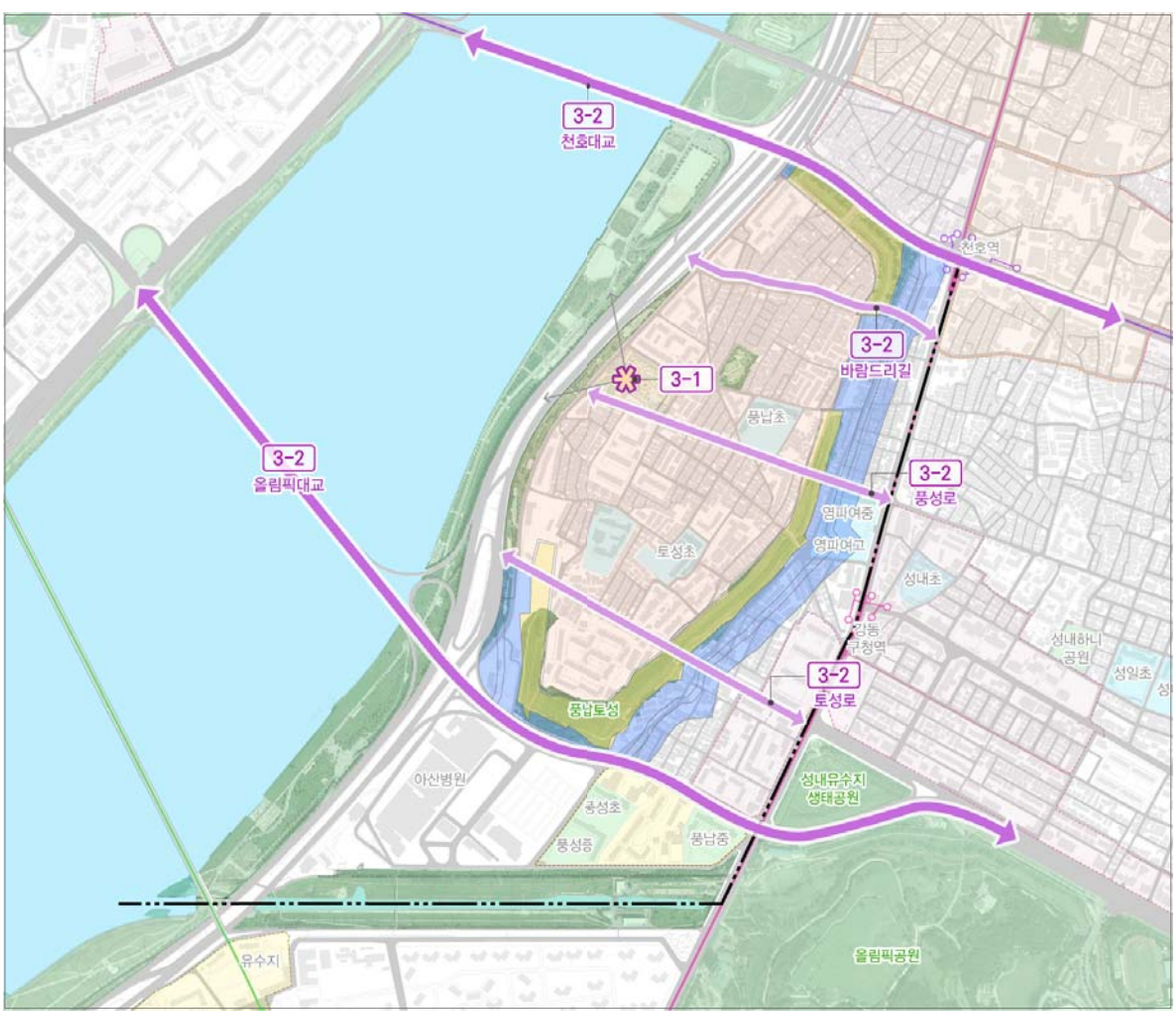
3-2. 광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

• 광역통경축 : 천호대로(천호대교), 강동대로(올림픽대교)

• 지구통경축 : 풍성로, 토성로, 바람드리길

* '광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.2. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고

* 풍납지구의 경우 통경축변 경관형성기준 중 건축선 후퇴에 대한 사항은 적용 제외



▲ 풍납지구 도시경관부문 가이드라인

자연성 부문

4-1. 한강 둔치 인공호안을 자연하안으로 복원

- 성내천~광진교 사이 구간의 콘크리트로 형성된 둔치를 자연하안으로 복원, 둔치내 주차장의 투수포장 개선

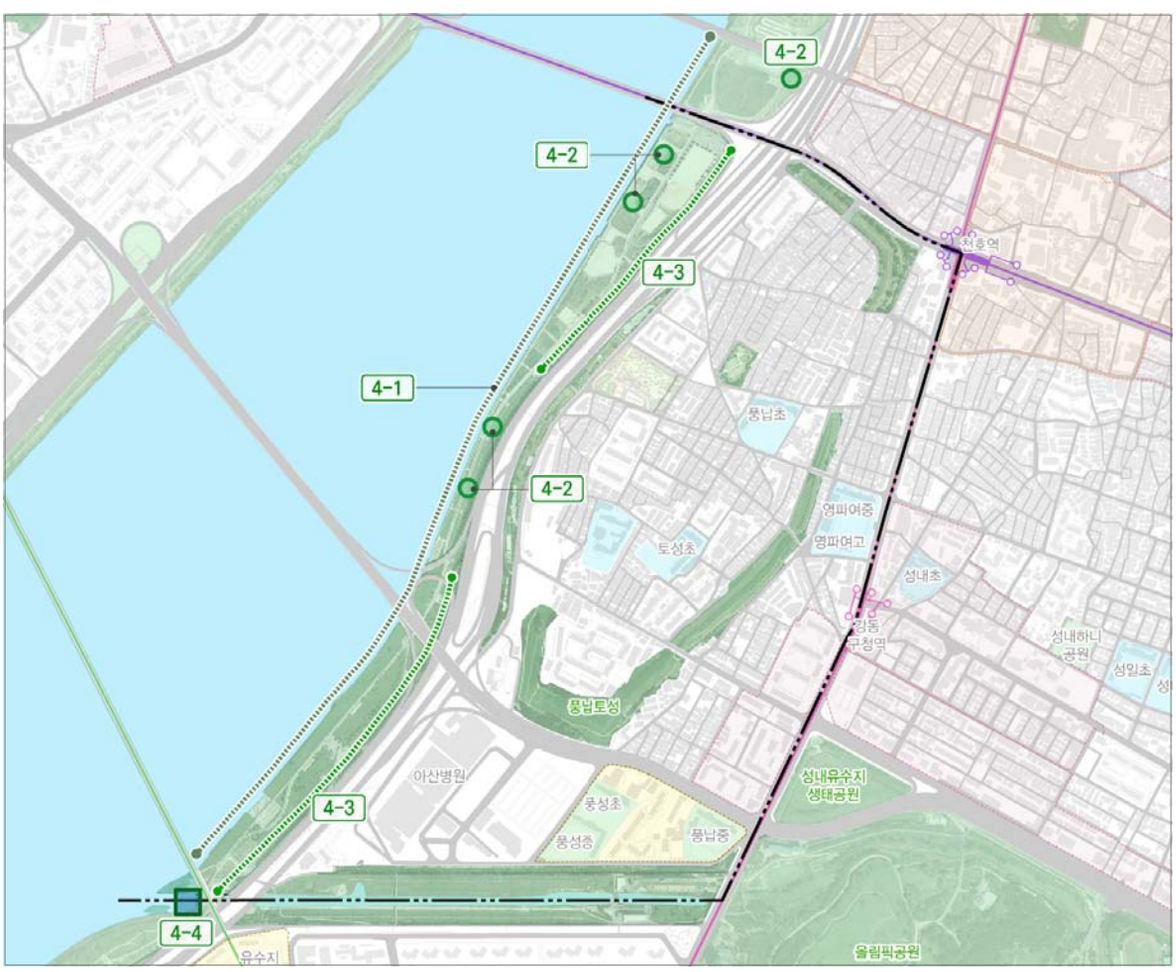
4-2. 저류녹지 등 생물서식공간 조성

- 오염물질 임시 저장 및 식물정화 유도

4-3. 강변도로변 완충숲 조성

- 강변도로 완충기능 역할수행을 위해 올림픽대로변으로 폭 30~50m 수림대 조성
- 생물서식처조성, 숲이 있는 하천변 경관조성, 시민 산책 및 사색공간 제공 등 다양한 기능을 수행할 수 있는 공간으로 조성

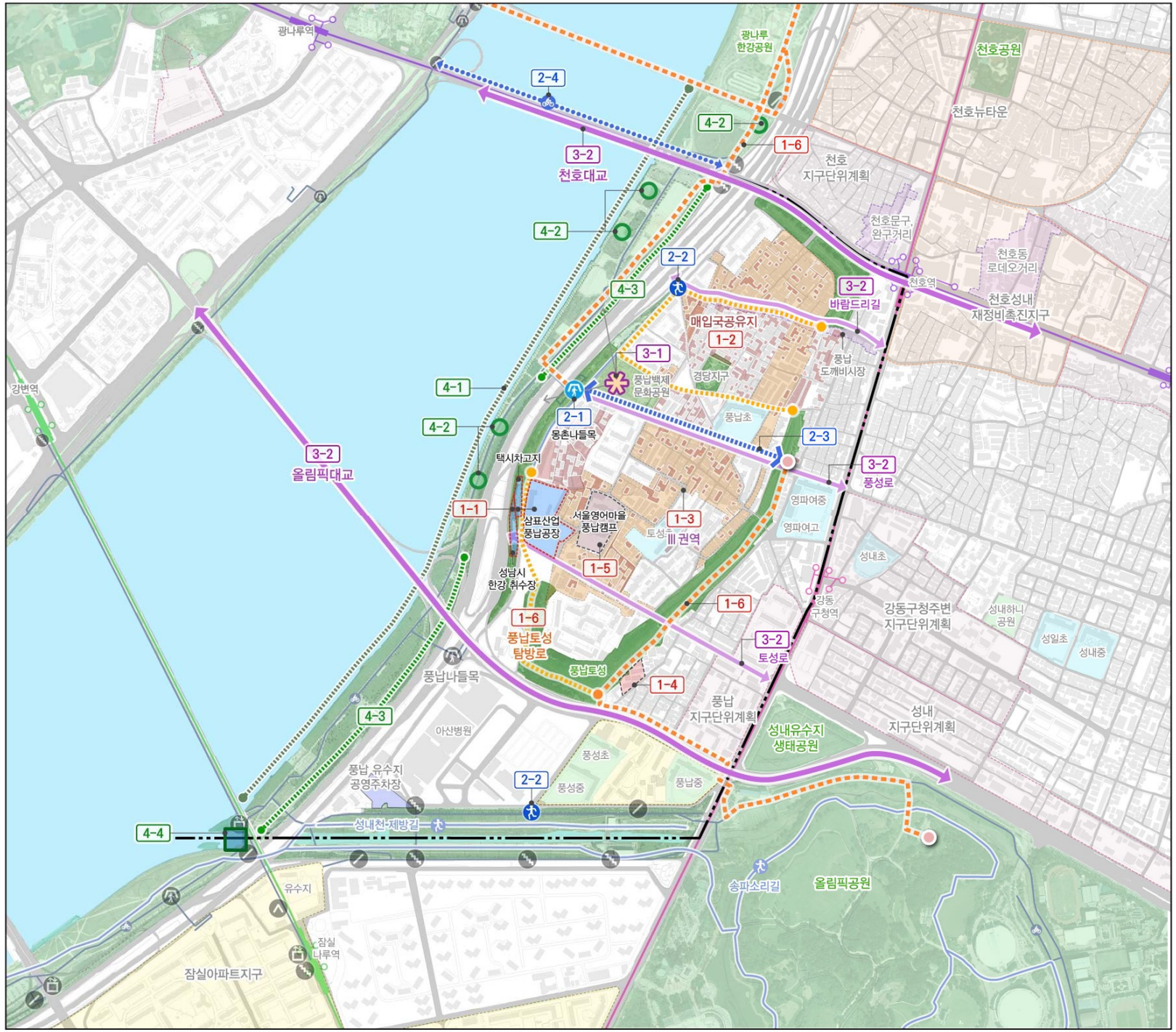
4-4. 성내천 낙차공 구조개선



▲ 풍납지구 도시경관부문 가이드라인

4.3. 가이드라인 실행방안

부문	연번	계획내용	실행주체	기간	추진사항
토지이용	1-1	수변 부적격시설 이전	공공	중기	• 문화체육관광본부 협의 시행
	1-2	소규모 국공유지 활용 문화시설 및 주민이용시설 조성	공공	중기	• 문화체육관광본부 협의 시행
	1-3	Ⅲ권역 대상 주거환경관리사업 추진 검토	공공	중기	• 문화재 관리주체인 문화재청 및 주택건축국, 문화체육관광본부, 송파구와 협의 시행
	1-4	풍남토성과 연계된 성벽전시관 조성	공공	중기	• 문화체육관광본부 협의 시행
	1-5	영어체험마을을 풍남토성 전시관, 교육시설 등 활용	공공	중기	• 문화체육관광본부 협의 시행
접근성	2-1	차수벽 형태의 한강공원 접근시설 환경 개선	공공	중기	• 한강사업본부, 문화체육관광본부 협의 시행
	2-2	한강공원, 성내천 접근시설 추가 조성	공공	중기	• 한강사업본부 협의 시행
	2-3	풍납토성~한강공원 접근로 가로환경정비	공공	중기	• 문화체육관광본부 및 주택건축국 협의 시행
	2-4	역사생태 탐방루트 보행 및 자전거도로 환경정비	공공	단기	• 한강사업본부 협의를 통해 현재 운영중인 한강 역사문화탐방프로그램에 추가 검토
	2-5	천호대교 한강 양안연결 자전거도로 확충	공공	장기	• 도시교통본부 협의시행
도시경관	3-1	한강 전망공간 확충	공공	중기	• 풍납백제문화공원 사업주체인 송파구와 협의 추진
	3-2	광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용	공공	단기	• 서울시 경관계획에 반영, 지구 내 개발사업 및 건축물에 대한 경관심의 시 반영
자연성	4-1	한강 둔치 인공호안을 자연하안으로 복원	공공	자연성부문에 관한 사항은 자연성회복기본계획에 따라 실행	
	4-2	저류녹지 등 생물서식공간 조성	공공		
	4-3	강변도로변 완충숲 조성	공공		
	4-4	성내천 낙차공 구조개선	공공		



한강변 관리기본계획 가이드라인
풍납지구

부문별계획

- 1-1 수변부적격시설 이전 (삼표산업 풍납공장 이전 추진, 택시차고지, 성남시 한강취수장 이전 검토)
- 1-2 소규모 국공유지 활용 문화시설 및 주민이용시설 조성
- 1-3 Ⅲ권역 대상 주거환경관리를 통한 토지이용활성화 유도
- 1-4 풍납토성과 연계된 성벽전시관 조성
- 1-5 영어체험마을을 풍납토성 전시관, 교육시설 등 활용
- 1-6 역사 · 생태 탐방루트 보행 및 자전거도로 환경 정비
- 2-1 차수벽 형태 한강공원 접근시설 환경 개선 (풍납백제 문화공원과연계하여 한강으로의 적극적 동선연계)
- 2-2 한강공원, 성내천 접근시설 추가 조성
- 2-3 풍납토성~한강공원 접근로(풍성로) 가로환경 정비
- 2-4 천호대교 한강양안연결 자전거도로 확충
- 3-1 한강 조망공간 확충 (풍납백제문화공원 내 복합문화공간 조성 및 활용)
- 3-2 광역 · 지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용
- 4-1 한강 둔치 인공호안을 자연하안으로 복원
- 4-2 둔치 내 소규모 저류녹지 조성
- 4-3 올림픽대로변 완충숲 조성
- 4-4 성내천 낙차공 구조개선

범 례

[주요현황]

- 재정비촉진지구
- 지구단위계획구역
- 아파트지구
- 공원
- 주요 역사 · 문화자원
- 특화거리
- 매입국공유지
- 3권역(문화층 유존권역)
- 나들목(보행전용)
- 나들목(보차겸용)
- 브릿지 및 육교
- 경사로
- 계단
- 엘리베이터
- 주요보행로
- 자전거도로

[계 획]

토지이용
- 지구계
- 역사문화탐방로(네트워크) 연계
- 풍납토성 탐방로
- 수변 부적격시설 이전

접근성
- 접근시설 신설 검토
- 접근시설 환경개선
- 보행로 확충 및 환경정비
- 자전거도로 확충

도시경관
- 광역통경축
- 지구통경축
- 조망명소 조성

자연성
- 자연하안 · 자연형호안 복원
- 저류녹지 조성
- 낙차공 구조개선

N

0 100 200 500(m)

Scale : 1/10,000

26
천호지구



1. 현황 및 관련계획

1.1. 지구 개요

위치 및 면적

- 행정구역 : 강동구 천호동 362-60 일대
  천호·길동 지역중심에 위치하며 천호대로, 올림픽로, 올림픽로91길을 경계로 하는 한강변 지역
- 천호지구 면적 : 약 0.4㎢ (약 12만평)



▲ 천호지구 위치



▲ 풍납토성의 옛 모습



▲ 광나루의 옛 모습

대상지 지명유래

- 조선시대 만 가구를 다루고 관리하는 군대 계급 만호(萬戶)가 있었듯이 그 만호 계급 아래 천 가구를 관리하던 천호(千戶)의 가구가 사는 마을이어서 천호로 불리게 됨
- 해발 40~60m에 낮은 산들이 위치해 백제 초기도읍 북쪽지역의 방어, 이후 조선시대에 이르기까지 한강의 범람으로부터 서민들을 보호하는 마을이었던 것으로 추정
- 고려, 조선시대 때에는 수운의 길목으로써 좌로수참을 주관하는 요충지였고, 한양과 광주를 잇던 도진촌락으로 자연발생
- 한성백제시대의 토성터인 풍납토성과 몽촌토성이 주변에 입지
- 삼국시대에 국가의 요충지로 중요시 되었으며, 조선시대에 한강의 5대 나루터 중의 하나인 광나루가 입지

지구 특성

동남권역 역사문화중심지 조성 잠재력 보유

- 천호지구 주변으로 암사선사주거지, 풍납토성, 몽촌토성이 입지
- 광진교와 연계하여 지구 내 역사문화자원과 한강변 맞은편의 광나루터, 아차산성을 방문할 수 있는 탐방로 계획 예정

한강의 프로그램과 연계한 여가문화중심지 조성 가능

- 천호지구 내 문구·완구거리 입지, 저이용되고 있는 유수지 및 커뮤니티시설 기능강화 및 시설복합화 가능
- 지구내부와 광나루 한강공원 프로그램을 연계하여 주민을 위한 여가문화프로그램 운영 및 한강접근개선을 통해 지역커뮤니티 활성화 가능

▼ 광나루한강공원 프로그램

구 분	주요시설
자전거공원	이색자전거체험장, 레이싱경기장, 어린이놀이터, 레일바이크장 등
전망쉼터	광진교교각 한강, 워커힐, 암사생태공원 조망
운동시설	축구장, 배구장, 농구장, 테니스장, 인라인스케이트광장 등
수영장	수용인원 1,200명으로 7~8월 개장
자전거도로	총 7.9km구간(자전거 및 보행자겸용 5.7km, 자동차 겸용(2.2km)



▲ 광나루한강공원 프로그램

지구주변 주요공간 및 시설



▲ 천호 문구·완구거리

천호 문구·완구거리

- 서울 지하철 5·8호선 천호역 1번 출구에 위치하는 각종 문구와 완구류를 파는 거리
- 과거 너른 나루(광진 廣津)에 기록소 터가 있어 예로부터 먹, 종이 등의 물품을 대는 곳으로 알려짐
- 1980년대 창신동 문구거리가 포화상태에 이르자 서울시에서 이를 과거 소규모의 문방사우가 있었던 천호동쪽으로 옮기면서 이 일대에 거리 조성



▲ 천호동 로데오거리

천호동 로데오거리

- 현대백화점에 인접한 대로변과 천호시장을 잇는 거리로 의류, 주점 등이 몰려있는 강동구 지역 중 젊은이들이 가장 많이 찾는 곳
- 로데오거리 조성으로 과거 30~50대가 주를 이루었던 유동 인구 연령층이 10~20대까지 넓어지고 거의 모든 연령이 찾는 상권으로 발전
- 약 300여개의 매장이 운영 중이며 여성복, 남성잡화, 화장품, 쥬얼리샵, 이너웨어, 스포츠 브랜드, 편집매장까지 그 형태가 다양함



▲ 광나루 한강공원



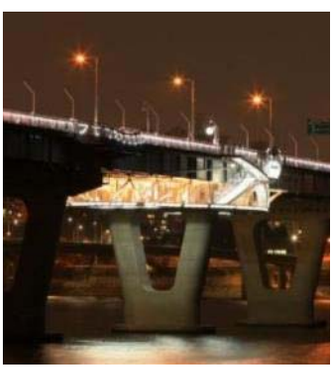
▲ 광나루 자전거공원



▲ 서울 암사동 유적



▲ 풍납토성



▲ 광진교 8번가

광나루 한강공원

- 강동대교에서 잠실철교 사이에 있으며, 한강의 모습을 가장 잘 유지하고 있는 곳
- 철새들의 서식처이기도 하며, 한강 둔치의 갈대밭이 잘 조화되어 아름다운 경관을 이룸
- 2009년 서울시는 한강르네상스 프로젝트의 일환으로 광나루 한강공원에 자전거공원을 조성
- 시민들의 자전거 이용을 활성화하고 '광진교 걷고 싶은 다리' 조성사업과 연계하여 강남·북의 시민이 함께 즐길 수 있는 공원으로 조성

  총 면적 13㎡인 광나루 자전거공원은 이색 자전거 체험장, 자전거 피크닉장, 자전거 광장, 유아 자전거 교육장, 어린이 자전거 교육장, 생태학습원 등으로 구성

서울 암사동 유적

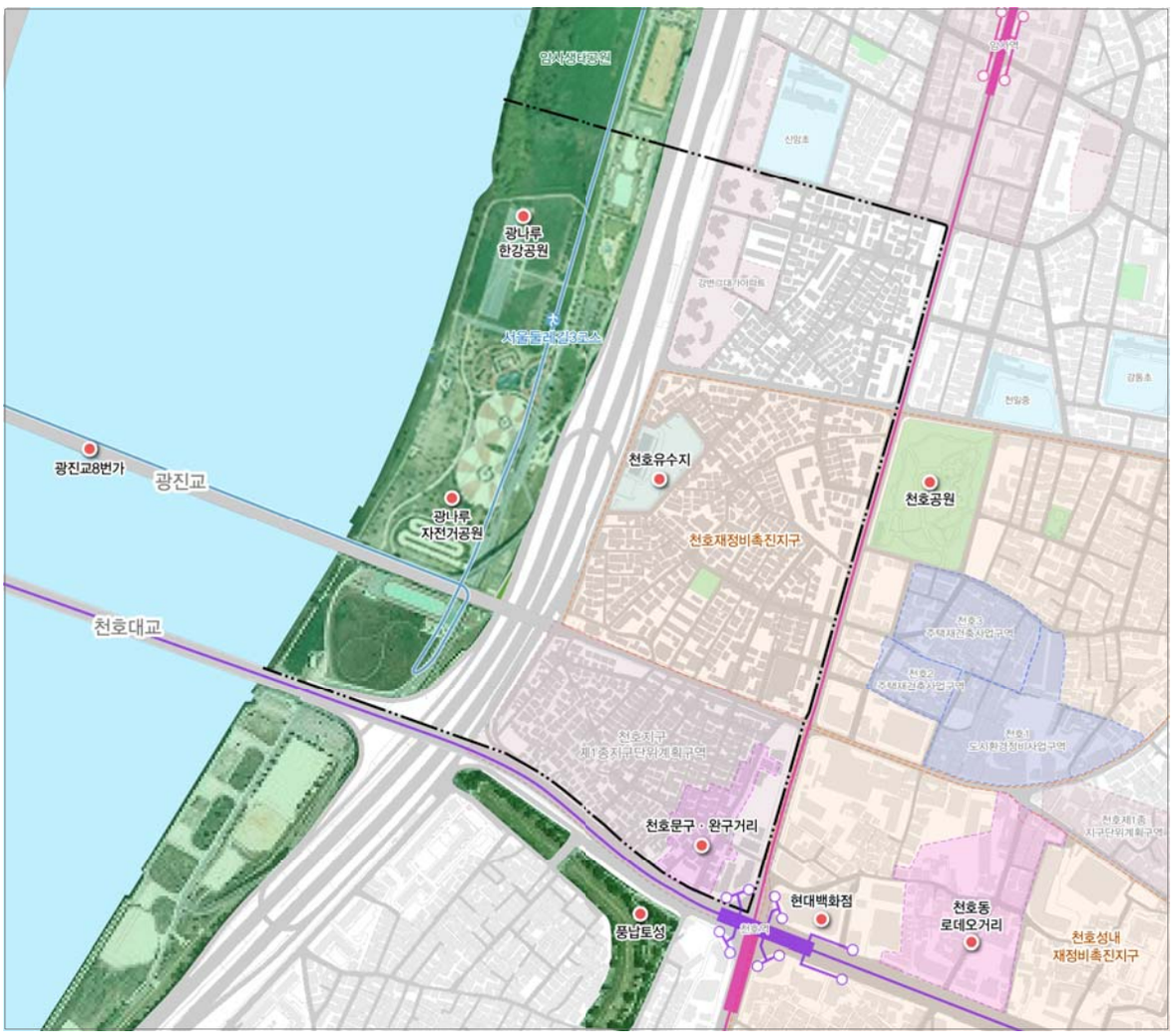
- 사적 제267호로 약 6,000여년전에 신석기시대의 사람들이 살았던 집터 유적으로 지금까지 우리나라에서 밝혀진 신석기시대의 최대 집단 취락지
- 동남쪽의 구릉에 신석기시대 이후 청동기시대의 무문토기유적(無文土器遺蹟)과 인접되어 있어 두시대의 문화가 접촉 하는 양상을 알려주는 유적
- 농경문화 개시를 입증하여 주는 고고학적 자료도 발견되어 한국선사문화의 추이를 밝히는 데 있어서 유일하고도 귀중한 유적

풍납토성

- 사적 제11호로 정식 명칭은 서울 풍납동 토성으로 풍납토성이라는 명칭은 풍납리 일대의 토성이라는 뜻에서 유래
- 한강 연변의 평지에 축조된 순수한 토성
- 남북으로 길게 타원형을 이루며 규모는 남북으로 2km, 동서로1km, 높이는 7~8m 정도인데, 지금은 일부만 복원되어 있음
- 주민이 생활하던 주거지로 추정되며, 한강유역에 있는 백제 유적 가운데 최대 규모의 토성 유적

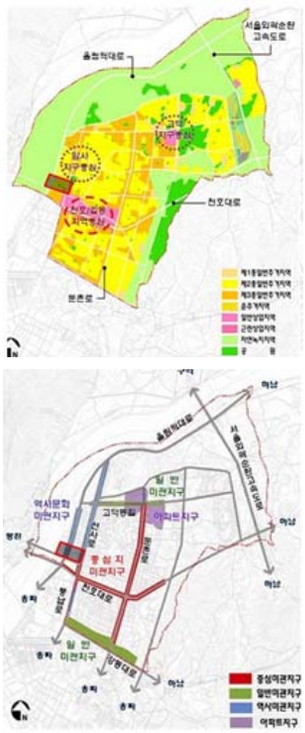
광진교 8번가

- 전 세계적으로 3개 밖에 존재 하지 않는 교각하부 전망대
- 최고의 절경에서 공연과 전시라는 소재를 통해 다양한 문화 컨텐츠를 만들어 시민들의 문화 감성을 충전하고 편안한 휴식을 즐기기 위한 시민 문화 공간
- 월별 테마에 맞춘 공연과 그 테마에 어울리는 전시 공간 창출로 오감이 즐거운 전망쉼터 조성



▲ 천호지구 주요공간 및 시설

1.2. 지구 일반현황



▲ 용도지역지구 현황

용도지역·지구

- 한강변으로 자연녹지지역이 지정되어 있으며, 대로변을 중심으로 일반상업지역과 준주거지역으로 지정되어 있음
- 천호지구의 경계인 천호대로변은 중심미관지구, 선사로변은 역사문화미관지구 지정되어 있음
- 천호·길동 지역중심과 인접해 있으며, 상업가로변 이면으로 일반주거지역으로 지정되어 있음

토지이용

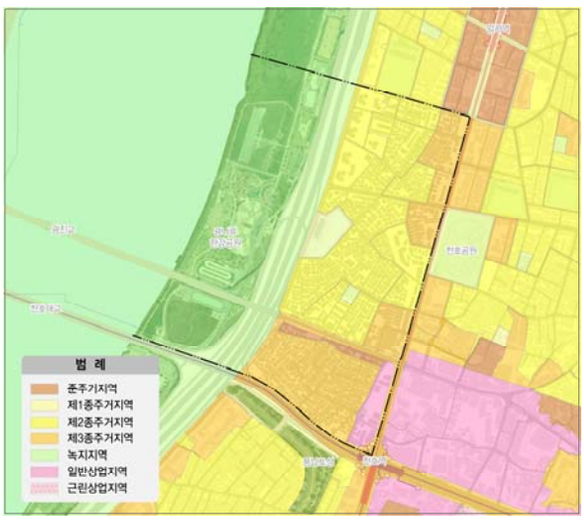
- 천호지구는 제1종지구단위계획구역, 천호뉴타운사업구역으로 지정되어 있으나, 정비사업의 지연으로 대부분 저층주택이 밀집되어 있음
- 올림픽로 주변으로 고층의 상업·업무시설이 입지하고 있으며, 천호대로변, 구천면로변, 천중로변으로 중층의 근린생활시설이 입지하고 있음
- 지구북측 한강변으로 아파트(강변그대가아파트, 2007)가 선형으로 입지하며, 이외 대부분 저층주택으로 형성되어 있음
- 한강변으로 광나루자전거공원, 체육시설, X게임장 등 다양한 여가생태공간이 입지

토지소유

- 전체 토지면적 중 사유지가 약 34.8%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 국유지(26.0%), 시유지(21.9%), 구유지(10.0%), 법인(4.3%) 순으로 나타남
- 사유지의 대부분은 주택밀집지역에서 나타나며 국공유지는 한강변과 공공시설, 도로 등이 차지하고 있음

건축물 노후도

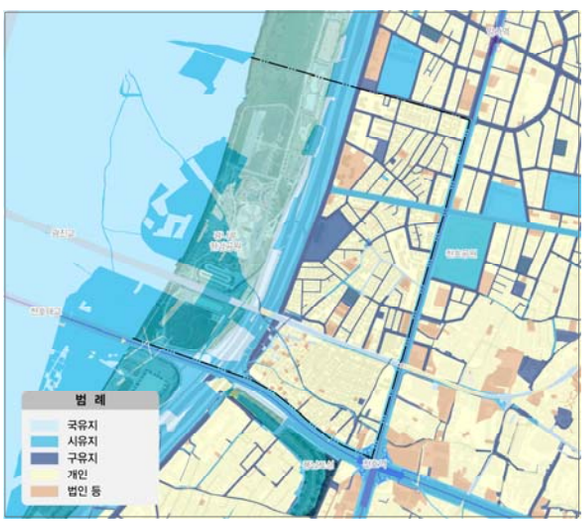
- 지구 내 20년 이상 된 건축물이 전체 비율의 83.6%로 천호지구 내 건축물은 노후된 것으로 분석됨
- 가로변 상업건축물과 북측 한강변 아파트의 경우 대부분 10년 미만의 신축 건축물에 해당하며, 지구 내부 저층주거 밀집지역은 노후도가 20년 이상으로 정비가 필요



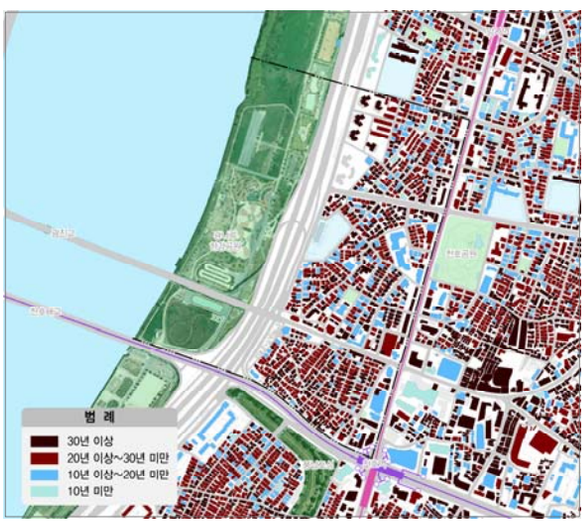
▲ 용도지역지구 현황



▲ 도시계획 현황



▲ 토지소유 현황



▲ 건축물 노후도 현황

교통

- 한강변을 따라 지나가는 올림픽대로와 천호대로는 간선도로로 광역교통량이 많음
- 올림픽대로와 올림픽로를 통해 서울의 도심권인 강남지역과 수도권 동북부지역과 연계되며, 천호대로는 수도권 동남부지역인 하남시에서 접근하여 강남·북지역을 연결
- 천호지구 내 지하철 5호선과 8호선이 경유하고 있으며, 다양한 간선, 지선 버스노선이 지나가고 있음
- 특히, 천호역 주변으로 대형상업시설과 테마가로가 입지하고, 2개의 역세권(5·8호선)과 버스정류장이 있어 많은 유동인구를 유발하는 지역



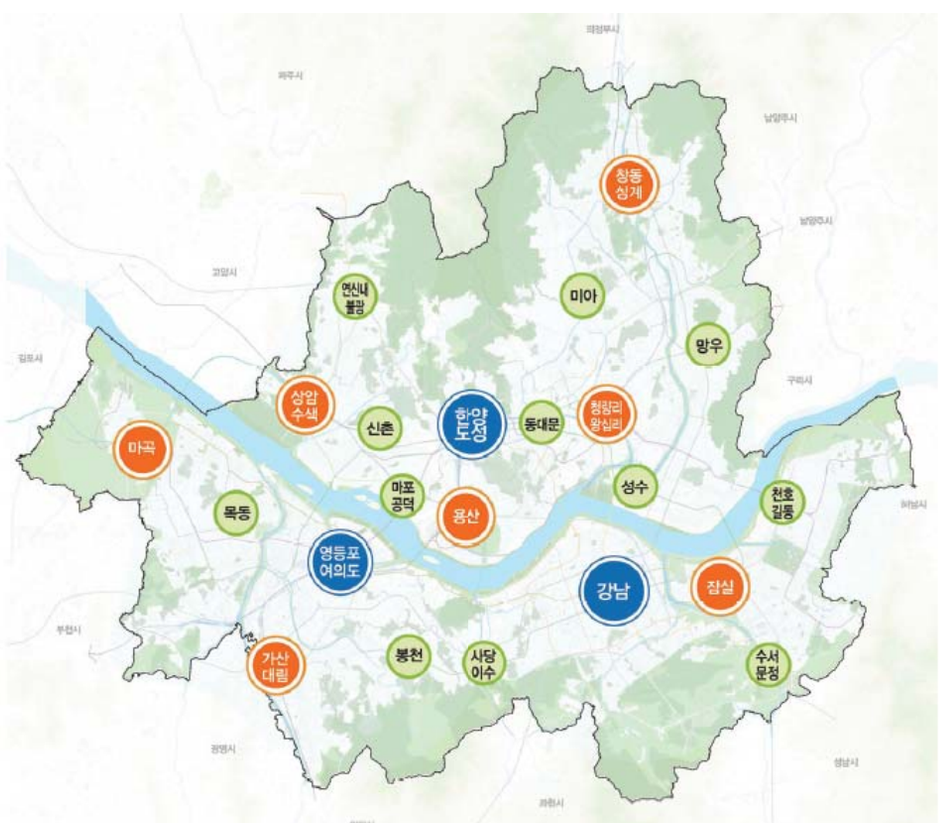
▲ 천호지구 교통현황

1.3. 관련계획·사업

2030 서울시 도시기본계획(2014)

서울시 동남부 관문지역의 중심지 기능 수행

- 천호·길동 지역중심은 서울시 공간구조상 12지역 중심의 하나로서 지역특성을 바탕으로 한 상업·업무기능의 활성화를 통하여 생활권별 자족성 강화 제시
- 구체적으로 대규모 배후지역 개발에 따라 수도권 외곽에서 시내로 유입되는 통근교통을 흡수하는 고용기반 중심지 기능 수행
- 수도권에 인접한 대규모상업시설, 로데오거리, 천호문구완구거리 입지로 상업문화 중심지 역할 담당
- 지구단위계획구역(제3종일반주거지역)인 천호대로변의 저층주거지 정비를 통한 중심지기능 강화 가능



▲ 2030 서울시 도시공간구조 (3도심, 7광역중심, 12지역중심)

2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획

동남권역 관리방안

• 한강~탄천~양재천 및 성내천 등을 연계하는 수변 네트워크를 중심으로 상업·업무·산업과 조화를 이루는 양호하고 쾌적한 주거지 조성



주요전략

• 용도지역, 주거유형별 관리방안 제시

각 용도지역에 적합한 관리방안 및 다양한 주거 유형별 관리방안을 제시하여 주거와 상업 혼재지 및 주거와 업무 혼재지에 대한 관리계획을 수립

• 인구특성에 맞는 주거유형 도입

역세권 특화주택, 소형주택, 저렴주택, 쉐어하우스 등의 20대 및 1인 가구에 적합한 새롭고 다양한 주거유형의 공급 유도

• 단계별 재건축 및 개발사업 유도

노후 아파트에 대한 리모델링 사업 유도 및 재건축의 단계적 시행을 유도





▲ 지구단위계획구역도

천호지구 제1종지구단위계획구역

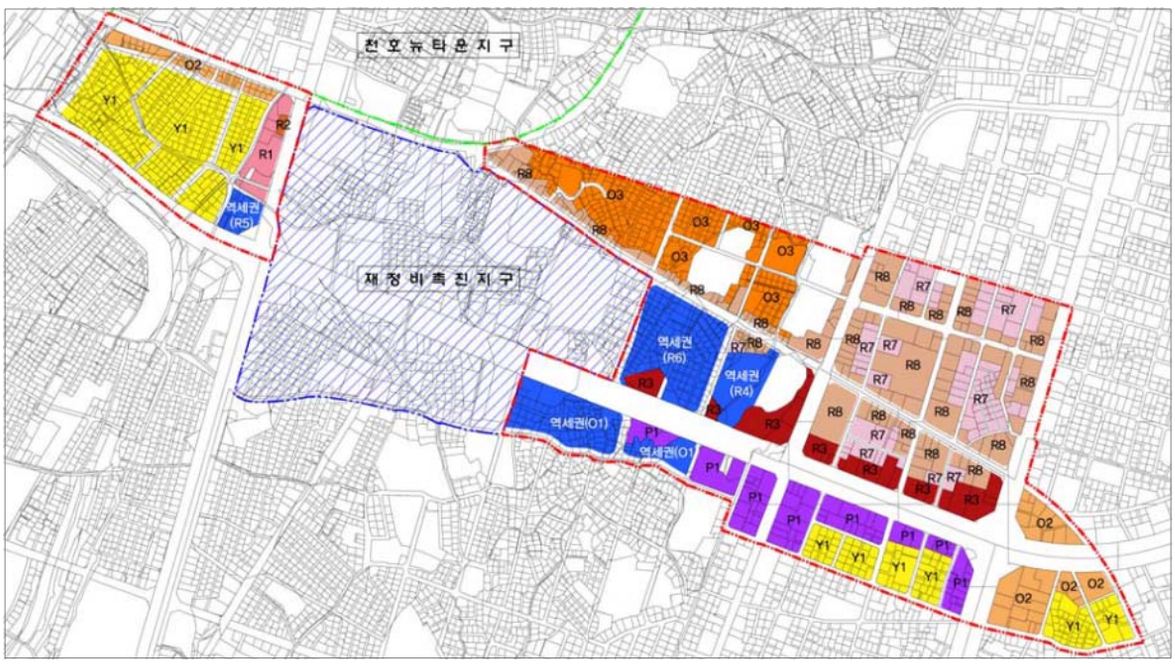
- 지구단위계획구역 결정('96.08) 이후 지구단위계획 수립('01.06)
- 제1종지구단위계획구역 및 계획변경(재정비) 결정('09.06)
- 천호지역 중심기능 육성을 위해 중심기능 용도 입지를 유도하고, 업무·상업 중심의 용도 적극 도입
- 서울의 강동쪽 관문지역으로 한강과 연계, 천호대교에서의 관문경관을 고려 계획적 개발 도모

▼ 건축물 높이계획

구 분	계획내용		비고
	기준높이	기준높이	
구천면길 남쪽	30m이하	50m이하	·사선제한 배제 ·제3종일반주거지역은 사선제한 적용
천호대로변 이면부	60m이하	80m이하	
선사로	80m이하	100m이하	
천호대로 남북측	100m이하	120m이하	

▼ 구역별 용적률 및 계획방향

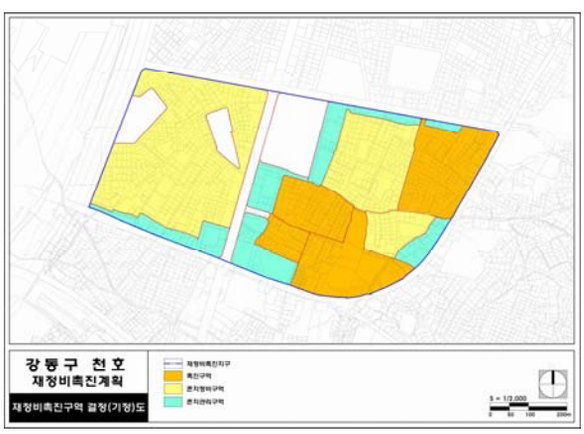
구 분		용적률		계획방향
유형	공간특성	기준	허용	
Y1	이면부	200	250	·건축한계선 확대와 공동개발로 정연한 대지규모와 가로환경 조성 및 정주환경 개선
R1	간선변	300	600	·건축물의 권장용도 수용을 통한 지역 중심성 유도 ·공동개발로 대지내공지 확보를 통한 휴식 및 보행공간 마련
R2	간선변	400	650	
O2	간선변	250	360	·건축물의 권장용도 수용 및 공동개발 유도를 통한 지역중심성 확보 ·대지내공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련
R5	역세권	300	600	·지하철 시설에 대해 대지내 설치로 가로환경 개선 및 보행환경 개선 ·권장용도계획을 통한 지역중심성 고취 ·최상층개방시설 및 노유자시설 설치로 공공성 증대



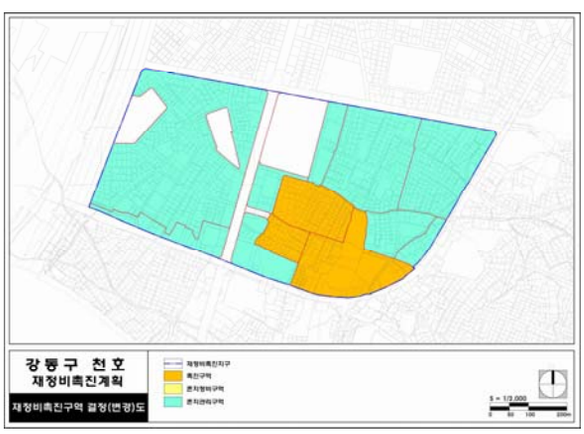
▲ 천호지구 제1종지구단위계획구역 유형 구분

천호뉴타운 재정비촉진계획(2014)

- 2006.11. 지구단위계획구역 지정
- 2014.07. 천호재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정고시에서 천호7구역 존치정비구역으로 결정
- 2014.10. 재정비촉진계획 변경고시를 통해 천호7구역 존치관리구역으로 변경
- 2015.04. 천호 7구역 내 337번지 일대 천호 7-1구역을 존치정비구역으로 변경, 기존 관리계획을 변경
- 2015.10. 천호 1,2,3구역을 제외한 나머지 구역을 존치관리구역으로 변경



▲ 재정비촉진구역 결정(기정)도



▲ 재정비촉진구역 결정(변경)도

2. 지구 기본구상

토지이용 부문

고구려~백제~선사시대 연결(한강 역사문화·생태권역)

- 광진, 풍납, 천호, 암사지구를 하나의 권역으로 묶어 한강 역사문화·생태권역으로 육성지
- 광진교와 연계하여 지구 내 역사문화자원과 한강 대안부의 광나루터, 아차산성을 방문할 수 있는 역사문화 탐방로 구상

한강변 활력창출을 위한 문화·여가시설 등 확충

- 유수지 등 국공유지, 저이용부지 활용 등을 통해 지역주민들이 필요로 하는 시설 확충

지속적인 주택노후화에 따른 개선대책 시급

- 현재 지구단위계획, 재정비촉진지구로 지정되어 있으나, 사업지연에 따른 지속적인 주택노후화에 따른 주택 및 주변 환경 개선



▲ 암사~광장권의 권역육성 계획



▲ 숲길~물길의 연결성 강화

접근성 부문

한강으로의 대중교통 접근성 강화

- 한강시민공원 및 한강변으로 대중교통 접근이 취약함에 따라 버스 등 대중교통 접근성 강화

숲길~물길의 연결성 강화

- 서울둘레길이 경유하는 지역으로 구간 내 단절된 녹지자원과 한강을 자연스럽게 연결

한강양안을 연결하는 녹색교통체계 구축

- 광진교, 천호대교를 활용하여 한강양안의 다양한 지역자원들이 연결될 수 있도록 자전거도로 및 보행로 확충

도시경관 부문

한강 조망명소(공간)의 확충

- 천호지구 대안부에 입지한 아차산, 용마산 조망을 위한 조망 공간 정비 및 활성화
- 조망과 문화, 휴식이 복합된 공간계획으로 조망 명소화

통경축 설정 및 관리

- 천호지구는 수도권 동남부와 강남·북지역과 연계되는 관문지역으로서의 경관관리 도모
- 주요 간선도로, 한강접근로를 대상으로 광역통경축, 지구통경축 설정을 통한 열린 조망 및 개방감 확보

자연성 부문 (한강 자연성회복 기본계획)

- 시설물 집중화 및 녹지 조성을 통한 암사동 생태경관보전지역과의 생태적 연결
- 둔치 내 기능이 중복되는 시설물을 집중화하고 기존 포장지역은 녹지로 복원
- 한강변 녹지축 확보를 위해 한강 수변, 인접지역 도시개발 및 정비 시 녹지 연결
- 인접공원 및 공공시설 등과 연계한 녹도 조성을 통해 주거지와 광나루지구와의 접근성 개선

3. 주요이슈 및 관리방향

3.1. 지구 현안이슈

(1) 토지이용

재정비촉진계획 변경 및 해제에 따른 주택 및 주거환경 정비 필요

- 주민요구에 의해 뉴타운사업구역(천호7구역)이 존치관리구역으로 변경되면서 기존 저층주거지에 대한 관리방안 마련 필요
- 관문기능 및 상업·업무중심지기능 수행을 위해 천호대로변 지구단위계획구역(제3종일반주거지역)에 대한 체계적인 관리 필요



▲ 지속되는 주거지 노후화

한강 주요 접근로변 활력 부족

- 한강으로 연계되는 천호대로, 구천면로, 천중로, 선사로의 가로기능이 미약하고, 비선호시설들이 입지하여 배후지역의 활력을 한강변으로 유도하기 어려운 실정
- 주거지 내 상업기능 침투로 인해 무질서한 옥외광고물, 가로변의 물건 적치, 주차난 가중 등으로 인하여 주거환경과 도시경관이 악화되는 현상 발생



▲ 한강접근로 현황

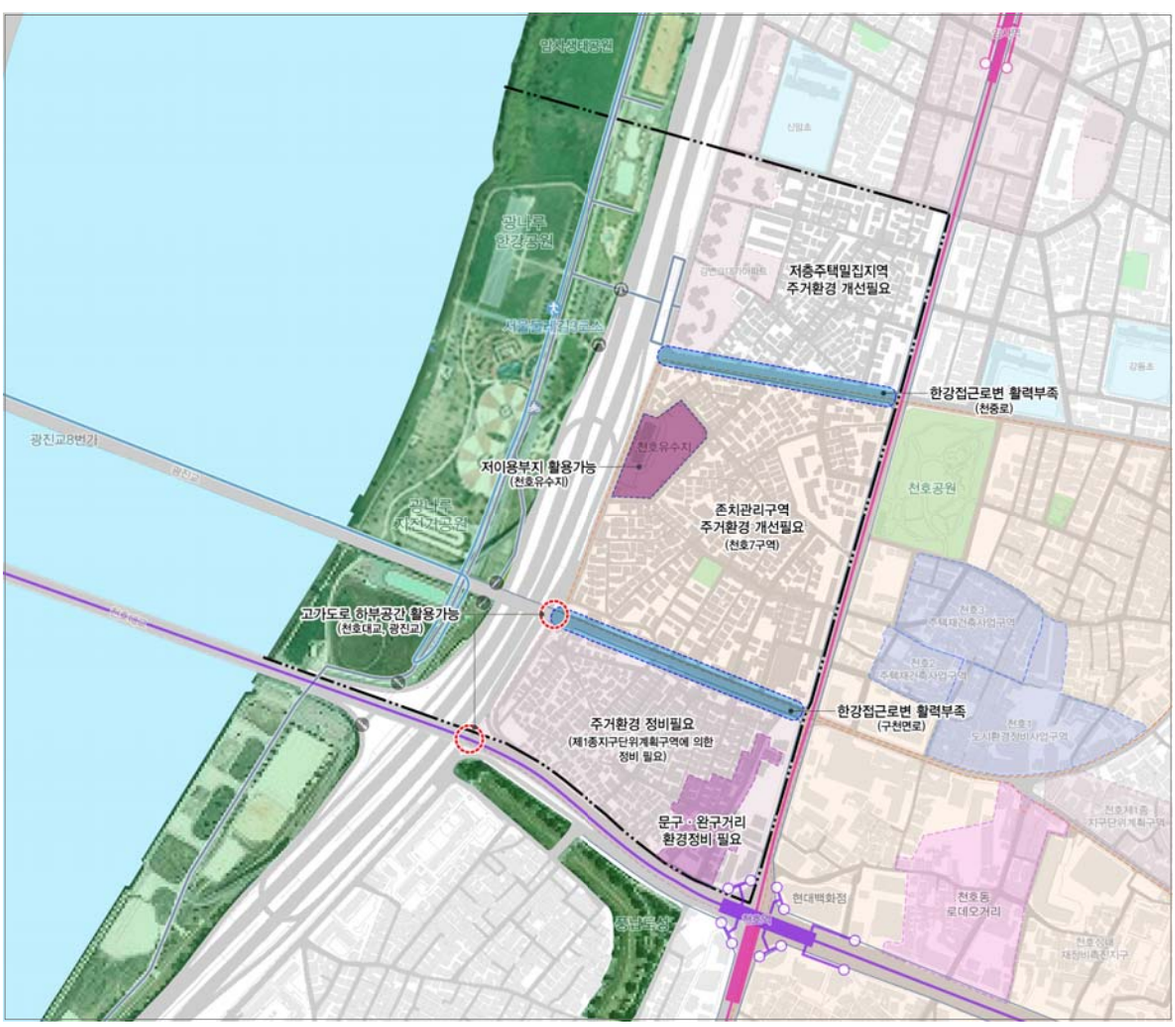
단순기능의 공공시설 및 공지방치로 토지효율성 저하

- 지구 내 천호유수지는 지상부 공용주차장으로만 이용되고 있으며, 공지, 고가도로 하부공간 등을 방치함에 따라 토지이용의 효율성 저하
- 광진교, 천호대교 하부공간은 지구의 남북을 연결하는 중요한 공간이나, 경관 및 활용성이 미흡하고 안전에 취약한 실정



천호유수지 광진어린이공원 고가도로 하부공간

▲ 저이용부지 현황

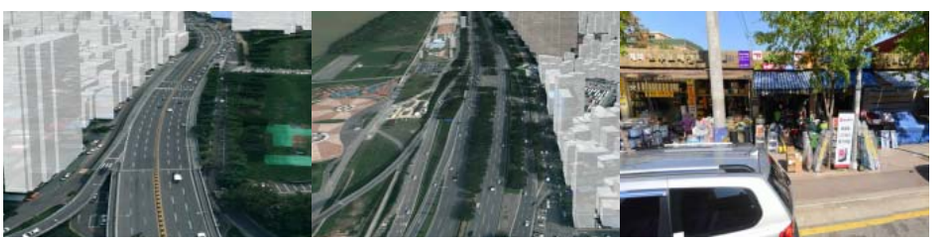


▲ 천호지구 토지이용부문 현안이슈

(2) 접근성

간선도로에 의한 역사문화자원 및 한강공원과의 단절

- 지구 남측으로 천호대로(50m), 서측으로 올림픽대로(45m), 동측으로 올림픽로(30m)가 지구의 경계를 형성
- 천호대로가 지구의 남측경계를 이루고 지하차도와 고가도로구조로 되어있어 역사문화자원(풍납토성)과의 연계성 결여
- 배후주거지에서 한강공원 접근 시 불법주차, 좁은 보도폭, 교통시설물, 물건 적치로 인한 보행편의성 부재



천호대로 올림픽대로 가로환경불량

▲ 천호지구 주요간선가로



▲ 한강즈믄길 나들목

한강변 보행 및 대중교통접근체계 미흡

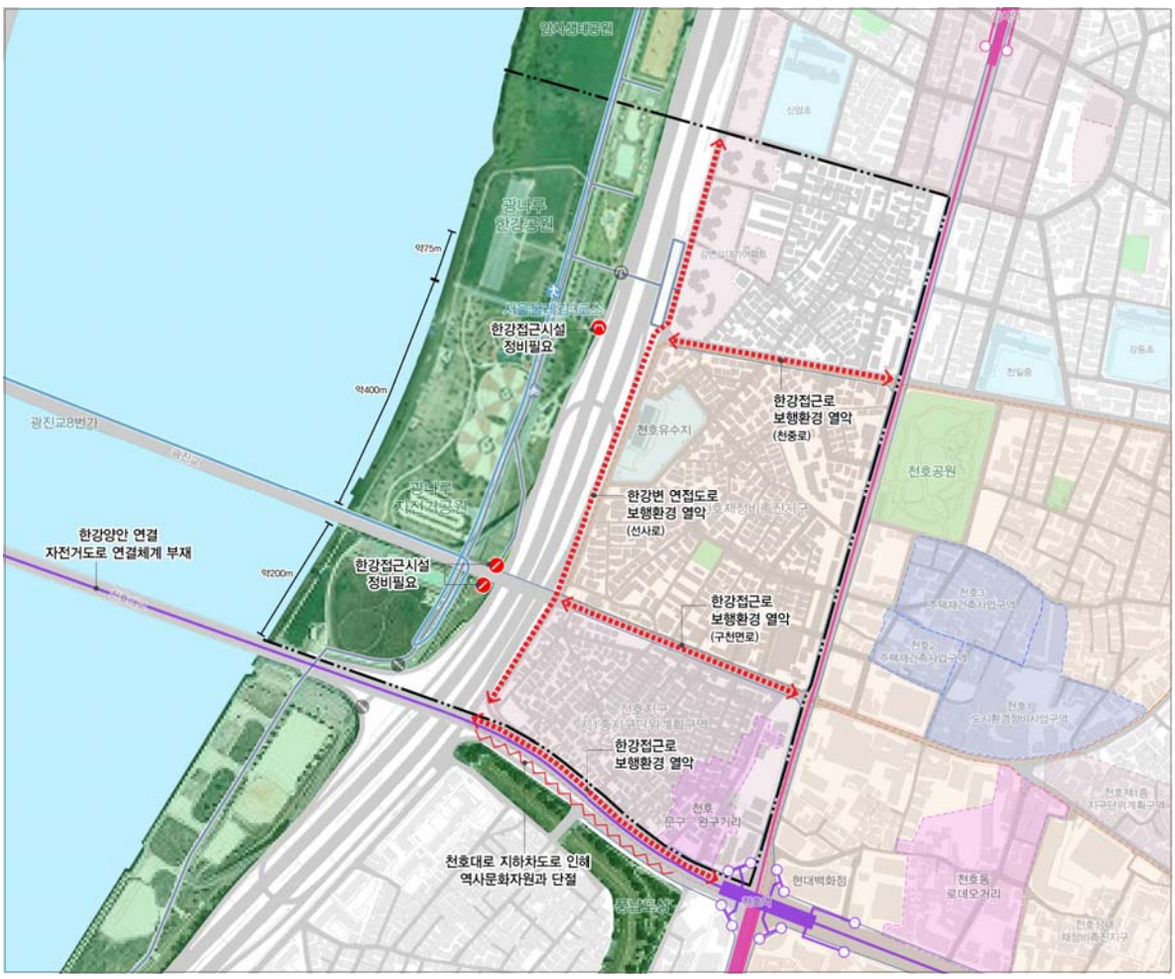
- 타 지역에서 대중교통을 이용하여 동측경계(올림픽로)로 접근하기 편리하나, 한강으로 직접적 연결되는 대중교통 접근체계는 미흡한 실정
- 대중교통거점(지하철역, 버스정류장)에서 한강 접근 시 보행거리가 약 500m~700m 거리로 보행접근성 취약



▲ 천호대교 접근로

한강나들목 인지성·안전성 취약

- 한강으로 진입하는 지점은 4개소가 설치되어있으나, 배후지역에서 접근을 유도하는 안내시설 부재
- 나들목으로 연결되는 자전거도로의 연결성 결여, 나들목 내 보행자와 자전거이용자의 혼용으로 안전성 위협
- 노인, 장애인 등 사회적 약자를 고려 안전한 접근환경 조성



▲ 천호지구 접근성부문 현안이슈

(3) 도시경관

일부 아파트로 인한 한강변 획일적 경관형성

- 한강변으로 15층 규모의 아파트단지(강변그대가아파트, 2007년 준공) 8동이 선형(약 500m)으로 입지하고 있어 획일적 경관 형성
- 지구 내 저층주거지역에 대한 도시경관 형성을 위해 주변여건을 고려한 계획기준 및 개발방향 수립 필요

지역중심으로서 다양한 도시경관 창출 필요

- 지역중심으로서 위상강화를 위해 천호대로변을 중심으로 관문지역의 상징성을 부여할 수 있는 경관계획 필요
- 노후화된 건축물, 옥외광고물 관리부족 등으로 인해 주거지경관 및 가로경관에 대한 체계적 관리 필요
- 조망명소 관리를 통한 경관자원 공유

• 천호지구 조망장소인 광진교 남단(주요산 조망점)과 광진교 8번가에 대한 관리방안 마련 필요

①광진교에서 바라본 아차산



②광진교에서 바라본 천호지구



▲ 조망명소에서의 한강양안을 바라본 모습

(4) 자연성

• 광나루지구는 전체적으로 자연상태의 비오톱 비율이 높으며, 암사생태공원과 암사동 생태경관보전지역, 고덕수변생태복원지, 고덕동 생태경관보전지역 등 자연이 우수한 지역이 다수분포하여 이에 대한 보전방안의 마련이 필요

• 광나루지구 특수이용여가시설은 총 8개소가 설치되어 있으며, 기존 시설지 인공포장을 자연지반으로 교체하여 둔치 자연성 회복 필요



▲ 광나루지구 특수이용시설 포장 현황

3.2. 관리방향

목표

서울 동남권 관문지역으로서
“지역중심기능 강화 및 저층주거지 보전·정비”

부문별 중점관리원칙

토지이용

- 지역중심으로서 도시 활력을 한강까지 연장하며, 주거지정비 및 특화가로 조성을 통한 지역 활성화 도모

접근성

- 한강변과 연계되는 가로환경개선 및 접근체계 강화
  (배후중심지~한강으로의 보행·녹지·대중교통 등 접근성 증진)

도시경관

- 조망점의 명소화, 관문경관 형성 및 저층주거지 경관관리를 통해 한강으로의 열린 조망 확보

자연성

- 기존 양호한 자연환경 보전 및 과도한 포장지역에 대한 투수기능 개선

	토지이용	접근성	도시경관	자연성
지구 특성	주택노후화로 인해 **주거환경 열악 다수의 역사문화자원 입지**	**대중교통결절지로 광역·지역 접근성 편리**	저층주거지역의 특성을 고려한 **경관계획 실현 가능**	**한강공원 중 가장 생태환경보존이 잘된 지역**
현안 이슈	노후주거지로 인해 **도심활력이 한강으로 연계되지 못하는 구조**	**대중교통, 보행 등의 한강공원 접근체계 미약**	한강변 아파트 재건축시 **일률적인 높이 적용 우려**	**기존 양호한 자연환경 보전** 과도한 포장지에 대한 투수기능 개선 필요
중점 관리원칙	**지역중심기능 강화 한강으로 열린 구조 형성**	**한강변 접근가로환경 개선 및 접근체계 강화**	**동남권 대표적 관문경관 창출**	**양호한 자연환경 보전 및 둔치자연성 회복**

서울 동남권 관문지역으로서
“지역중심기능 강화 및 저층주거지 보전 · 정비”


한강
지역자산 연계
탐방로 조성
한강과 도시내부
보행·녹지·대중교통
연계성 증진
조망명소
관리방안 마련
광진교
광나루
한강공원
지역거점공간 조성
천호공원
존치관리구역에 대한
저층주거지 관리방안 마련
천호대교
지역중심의 도시활력을
한강까지 연장
관문경관 형성
천호동
로데오거리
천호·길동
지역중심

▲ 천호지구 관리방향

4. 계획 및 가이드라인

4.1. 부문별 계획

(1) 토지이용

한강변 저이용부지를 활용한 전략용지 확보

천호대로, 광진교 고가도로 하부공간 활용 검토

- 천호대교, 광진교 하부공간의 경관개선, 주민쉼터 및 편의시설 조성을 통해 한강변 접근 유도 및 선사로 남북축 연계성 강화

국공유지(천호유수지) 지역문화시설 복합 활용 검토

- 천호유수지(공영주차장)의 복합화를 통한 체육공원·문화공간 확보 및 지구 내 부족한 주차 공간(주차장 복합화) 해소

저층주택밀집지역 주거환경정비 및 관리방안 수립 검토

천호지구 제1종지구단위계획구역

- 기존 지구단위계획을 반영하여 천호역세권 및 이면 주거지역 정비
- 문구·완구특화거리 조성을 위한 주변 환경 개선
  카페거리, 문구거리 등 특화가로에 대한 건축입면개선, 건축선 후 퇴, 간판 정비, 차양막 설치 등 통해 통일된 가로경관 형성을 위한 기준 제안

천호뉴타운 7구역 주거지정비

- 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 등 대안정비사업으로 저층주거지 특성을 보존하면서 주거환경 개선 유도(존치관리구역 운영지침 반영)

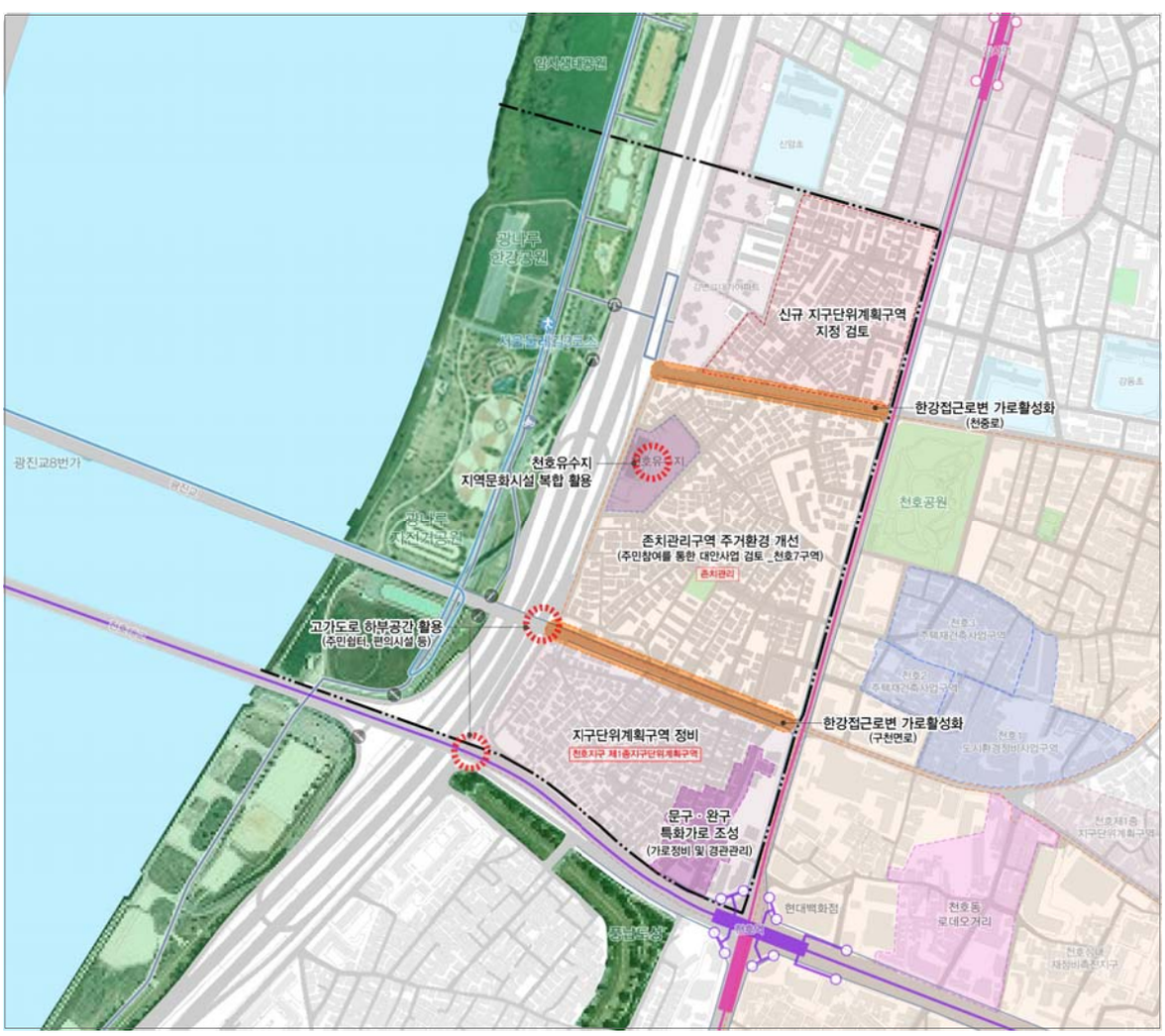
신규 지구단위계획구역 지정 검토

- 강변그대가아파트와 올림픽로 사이구간에 지구단위계획구역 신규지정 검토
- 지구단위계획 수립 시 주민의견 등 여건을 반영한 사업방식 검토

한강접근로변 활성화 용도 관리 및 유도

- 상업·업무거점 및 역세권의 유동인구를 한강변으로 끌어들일 수 있는 공간구조로 재편하기 위해 한강접근로 기능강화

천호대로변 : 상업·업무거점과 천호역세권의 지역중심 기능과 가로활성화 용도 도입 권장
(기존 지구단위계획 반영)
구천면로 : 도미부인 설화를 활용하여 이야기가 있는 거리로 조성
(기존 지구단위계획 반영)
천중로 : 천호공원에서 한강즈믄길 나들목까지 가로녹화를 통해 주변 녹지와의 연계성 강화



▲ 천호지구 토지이용부문 계획

(2) 접근성

선사~삼국시대 역사문화 탐방로 조성

선사~삼국시대 역사문화자원, 생태거점 연계 탐방로 조성

- 암사지구, 광장지구의 다양한 지역자산을 연결하는 탐방로 조성을 통해 선사~삼국시대의 역사문화 체험기회 확대
- 몽촌토성~풍납토성~암사동선사유적지~아차산성~고구려 보루 등을 연결하는 역사체험 탐방로 조성
- 한강을 중심으로 한강의 양안이 통합되고, 탐방객들의 보행편의성 확보를 위해 광진교를 보행전용교로 전환 검토
- 역사문화탐방로, 자락길, 한강변 나들목 등이 포함된 지자체 안내지도, 관광안내웹사이트 제작을 통한 홍보 활성화



▲ 광진교 보행전용교로 전환 검토

한강공원 접근성 개선

한강접근로 정비 및 개선

- 한강변으로 접근하는 주요가로(구천면로, 천중로)의 건축선후퇴, 보도확장, 교통시설물 관리 등 보행환경개선 실시
- 주요거점(역세권, 대형집객시설 등)에서 한강공원을 인지할 수 있도록 안내시스템 구축

한강공원 접근시설 정비 및 신설

- 한강즈믄길 나들목, 광진교~한강공원접근로 내 자전거와 보행공간 분리를 통해 보행안전성 확보
- 광진교에서 한강변으로 접근편의성 증진을 위해 승강기 신설 검토

천호대로(천호대교) 자전거도로 및 시설 확충

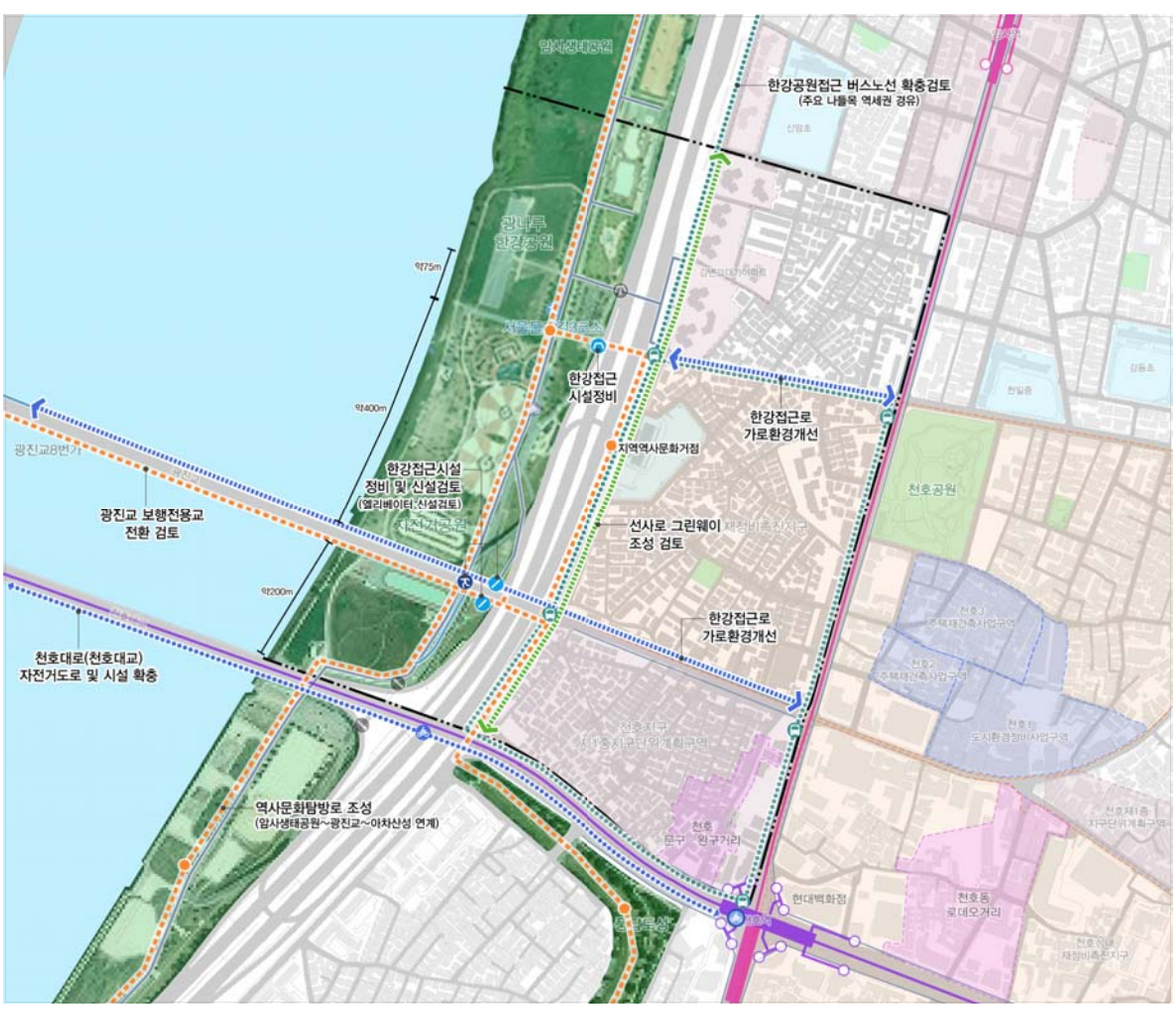
- 역세권 등 주요거점에서 한강변 접근가능한 공공자전거 시설 도입 검토
- 장기적으로 천호역~천호대교~광나루역간 자전거도로 구축을 통해 광장지구와 천호지구간 자전거 연계 및 이용 활성화 도모

한강공원 접근 버스노선 확충 검토

- 대중교통노선 접근취약지역으로 한강변 나들목을 경유할 수 있도록 추가노선 검토
- 굽은다리역~암사역~상암로·선사로~즈믄길 나들목~광진교간 대중교통 연결

선사로 그린웨이 조성 (암사~천호~풍납 연계)

- 성내천, 풍납토성, 암사생태공원, 선사주거지 등과 연결성강화를 위해 가로환경정비 및 선사로변 연결녹지 조성



▲ 천호지구 접근성부문 계획

(3) 도시경관

천호역 주변 경관관리를 통해 지역중심의 이미지 제고

- 도시공간구조상 지역중심이자 경관기본계획 관문경관관리지역인 천호대로 및 천호역세권 주변 관문경관 형성
- 기존 지구단위계획의 높이를 준용하되, 경관심의 등을 통해 높이관리

조망명소(광진교) 관리방안 마련

- 광진교 상부공간을 활용한 휴게·전망공간 확충 및 거리예술가 공간 조성, 소규모 장터 개설 검토
- 안내시설 설치 및 지역과 연계되는 동선 체계 구축

광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 한강변으로의 열린 경관 창출 및 지구 내 주요가로의 통경축 확보를 통하여 도시 내부에서 한강으로의 시각적 연계성 확보를 위해 광역·지구통경축을 지정하고 경관형성기준을 마련

  '광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.1. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고

광역통경축의 지정 및 관리

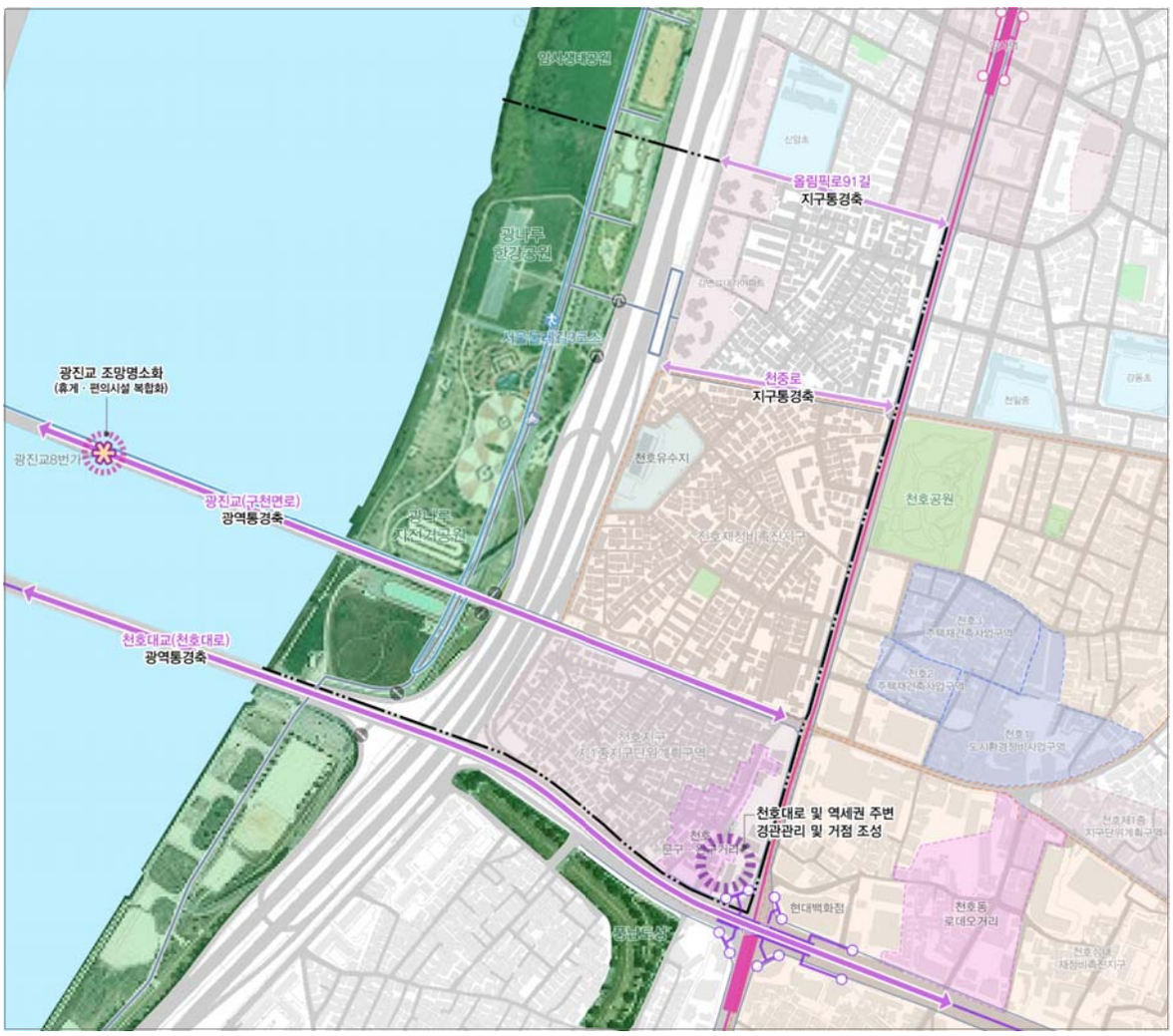
- 천호대로(천호대교), 구천면로(광진교)를 광역통경축으로 지정하며, 통경축변 경관형성기준을 마련하여 향후 도시관리 및 개발계획 수립

지구통경축의 지정 및 관리

- 천중로, 올림픽91길을 지구통경축으로 지정하며, 가로변 경관 형성 기준을 마련하여 향후 도시관리 및 개발계획 수립

광역·지구통경축변 저층부 가로활성화용도 권장

- 저층부의 도입용도는 제1종 및 제2종 근린생활시설(리테일, 카페, 레스토랑, 서점, 음반매장, 식음시설, 일반판매점 등), 공연장(스튜디오, 복합체험관 등), 전시장(갤러리, 공공에게 개방가능한 기업홍보관 등), 정보안내소, 단지내 부대복리시설, 스트리트몰 등을 통경축변으로 유도하여 가로활성화 유도
- 가로에 활기를 창출할 수 있는 용도와 시설이 일정 면적 이상 입지할 수 있도록 유도
- 저층부 투시성 증진을 위해 쇼윈도 등을 권장하며, 이를 통해 가로환경과 건축물의 상호작용을 높이고, 이용자의 활동 및 가로활력 창출 유도



▲ 천호지구 도시경관부문 계획

(4) 자연성

자연하안 복원(퇴적구간)

- 퇴적 우세지역으로 인공호안과 자연형 호안을 중심으로 자연하안 복원
- 하천 본래의 흐름을 회복하며 자연스러운 퇴적지 확보

둔치자연성 회복

- 둔치 내 기능이 중복되는 시설물을 집중화하고 기존 포장지역은 녹지로 복원

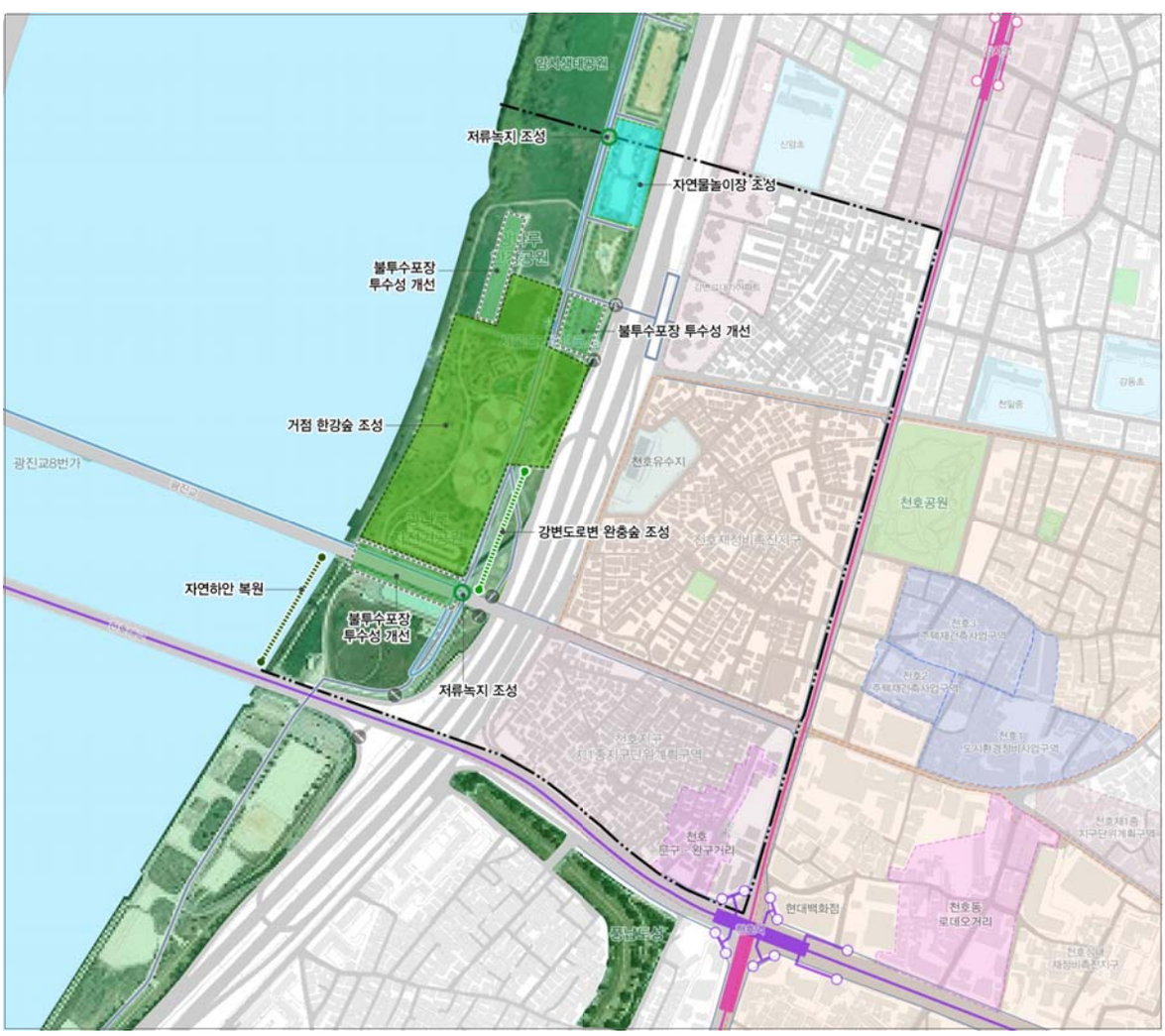
한강숲 조성

거점 한강숲 조성

- 시설물 집중화 및 녹지 조성을 통한 암사동 생태경관보전지역과 생태적 연결
- 암사 생태경관보전지역의 생물서식에 부정적인 영향을 주지 않도록 적절한 한강숲 조성

강변도로변 완충숲 조성

- 수목보식을 통한 암사생태경관보전지역 완충기능 강화
- 올림픽대로 완충기능 역할 수행을 위한 폭 30~50m의 강변도로변 완충숲 조성



▲ 천호지구 자연성부문 계획

4.2. 계획 가이드라인

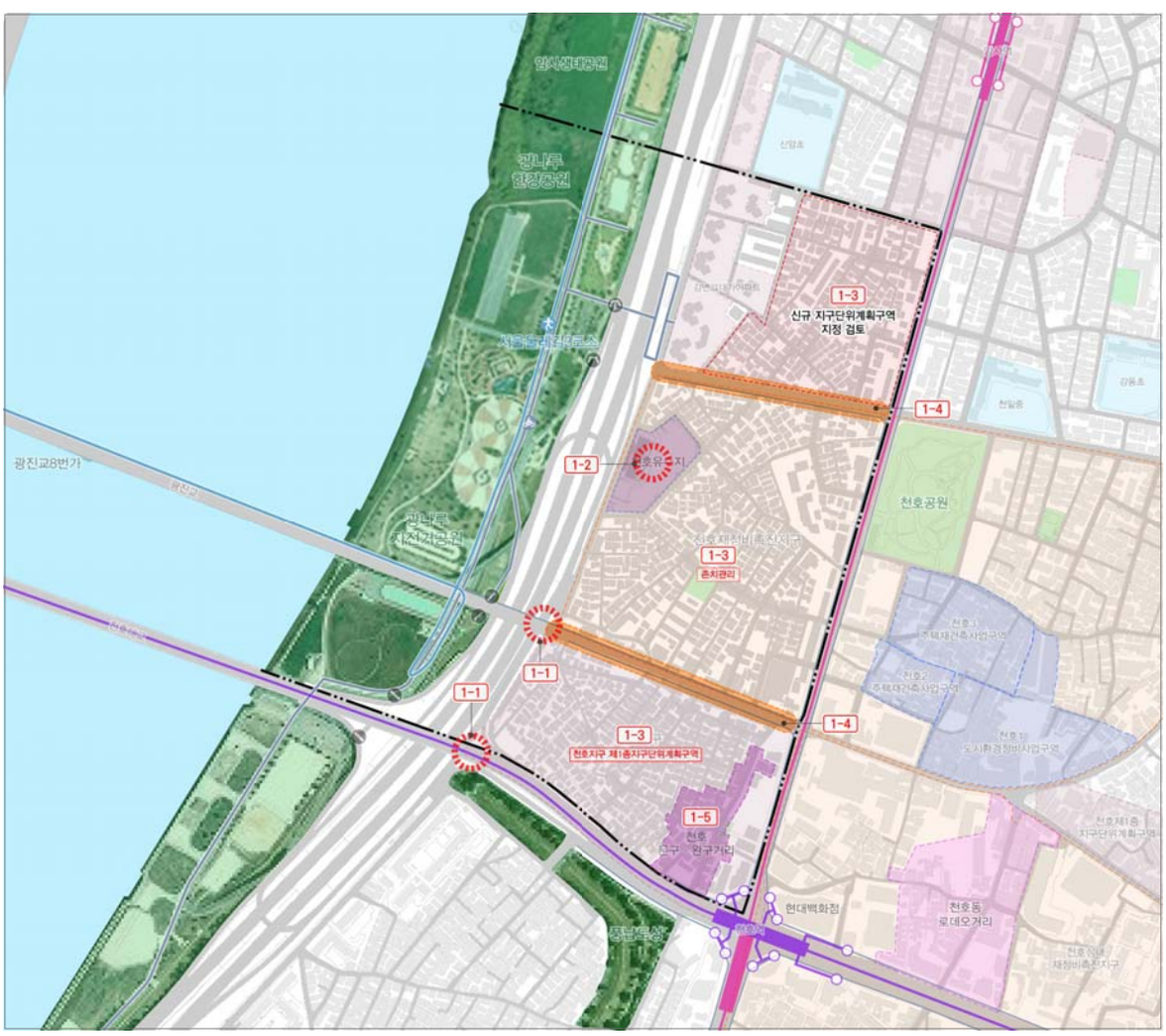
토지이용부문

1-1. 천호대로, 광진교 고가도로 하부공간 활용 검토

1-2. 국공유지(천호유수지) 지역문화시설 복합활용 검토

1-3. 저층주택밀집지역 주거환경정비 및 관리방안 수립 검토

1-4. 한강 접근로변 활성화 용도 관리 및 유도



▲ 천호지구 토지이용부문 가이드라인

접근성부문

2-1. 암사생태공원 등 지역자산 탐방로 조성

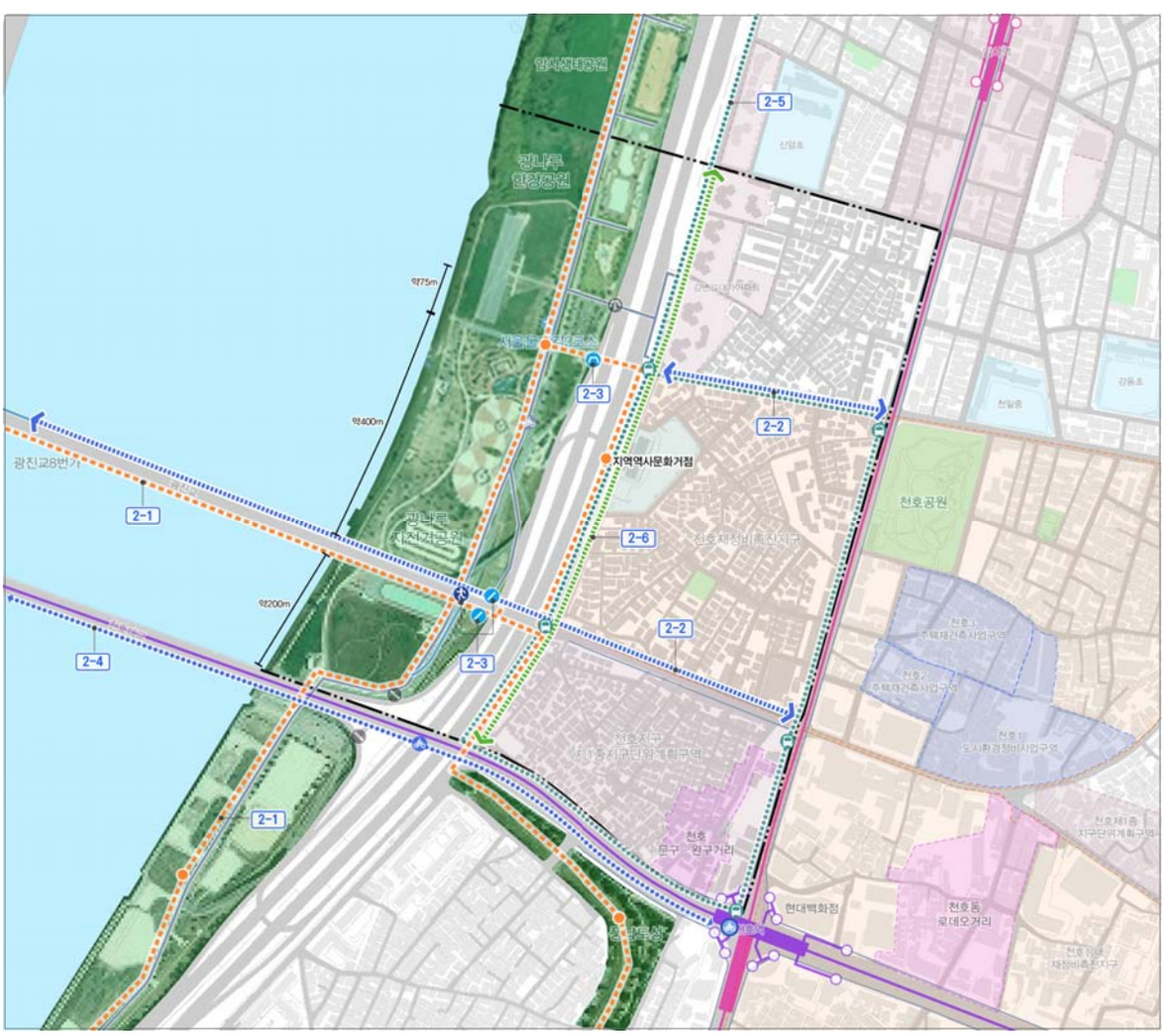
2-2. 한강접근로 정비 및 개선

2-3. 한강공원 접근시설 정비 및 신설

2-4. 천호대로(천호대교) 자전거도로 및 시설 확충

2-5. 한강공원 접근 버스노선 확충 검토

2-6. 선사로 그린웨이 조성 (암사~천호~풍납 연계)



▲ 천호지구 접근성부문 가이드라인

도시경관부문

3-1. 천호역 주변 경관관리를 통해 지역중심의 이미지 제고

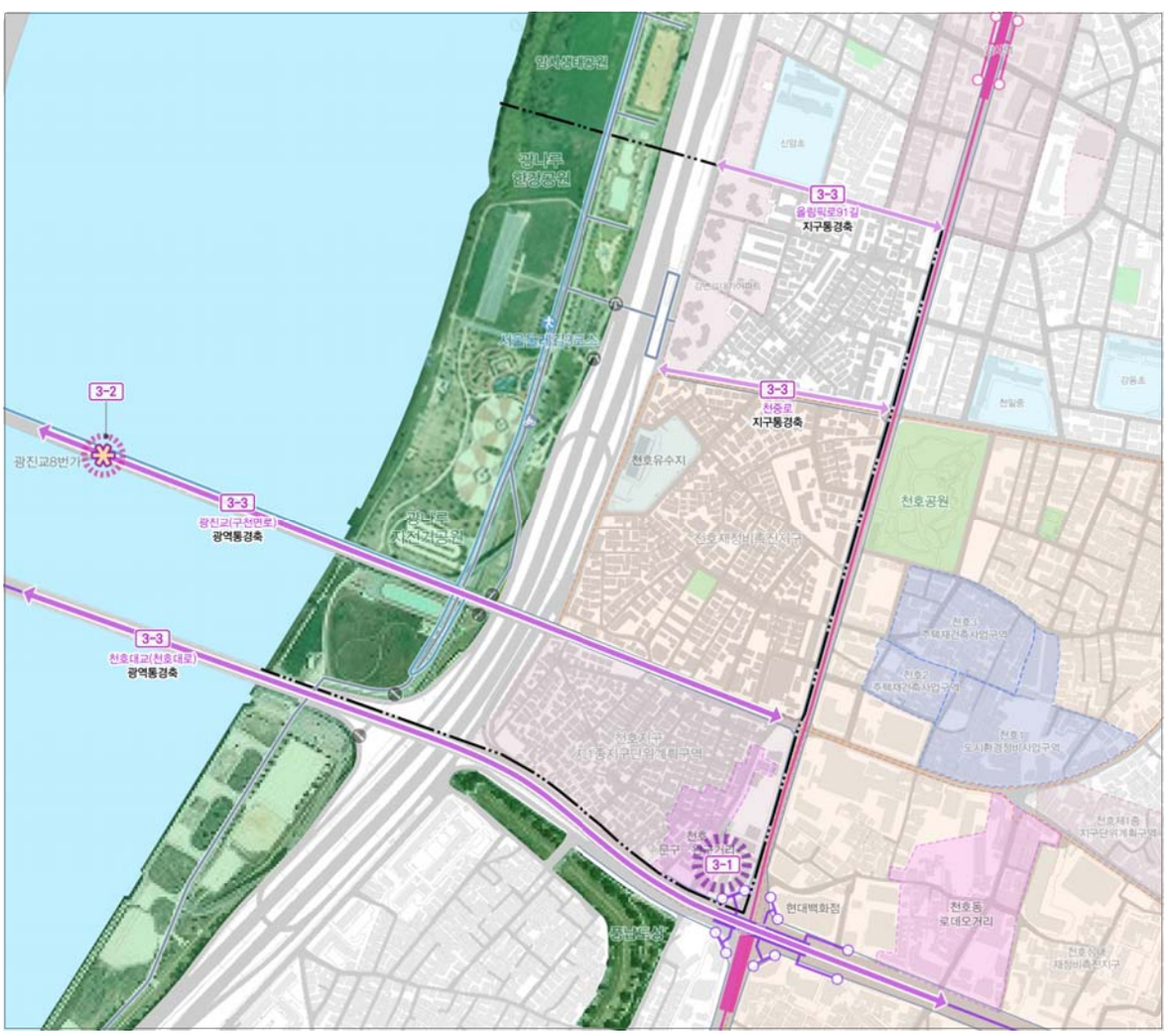
3-2. 조망명소(광진교) 관리방안 마련

- 광진교 8번가 조망명소 관리, 광진교 남단 동측부 한강전망 카페 신설 검토

3-3. 광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 광역통경축 : 천호대로(천호대교), 구천면로(광진교)
- 지구통경축 : 천중로, 올림픽91길

'광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.1. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고



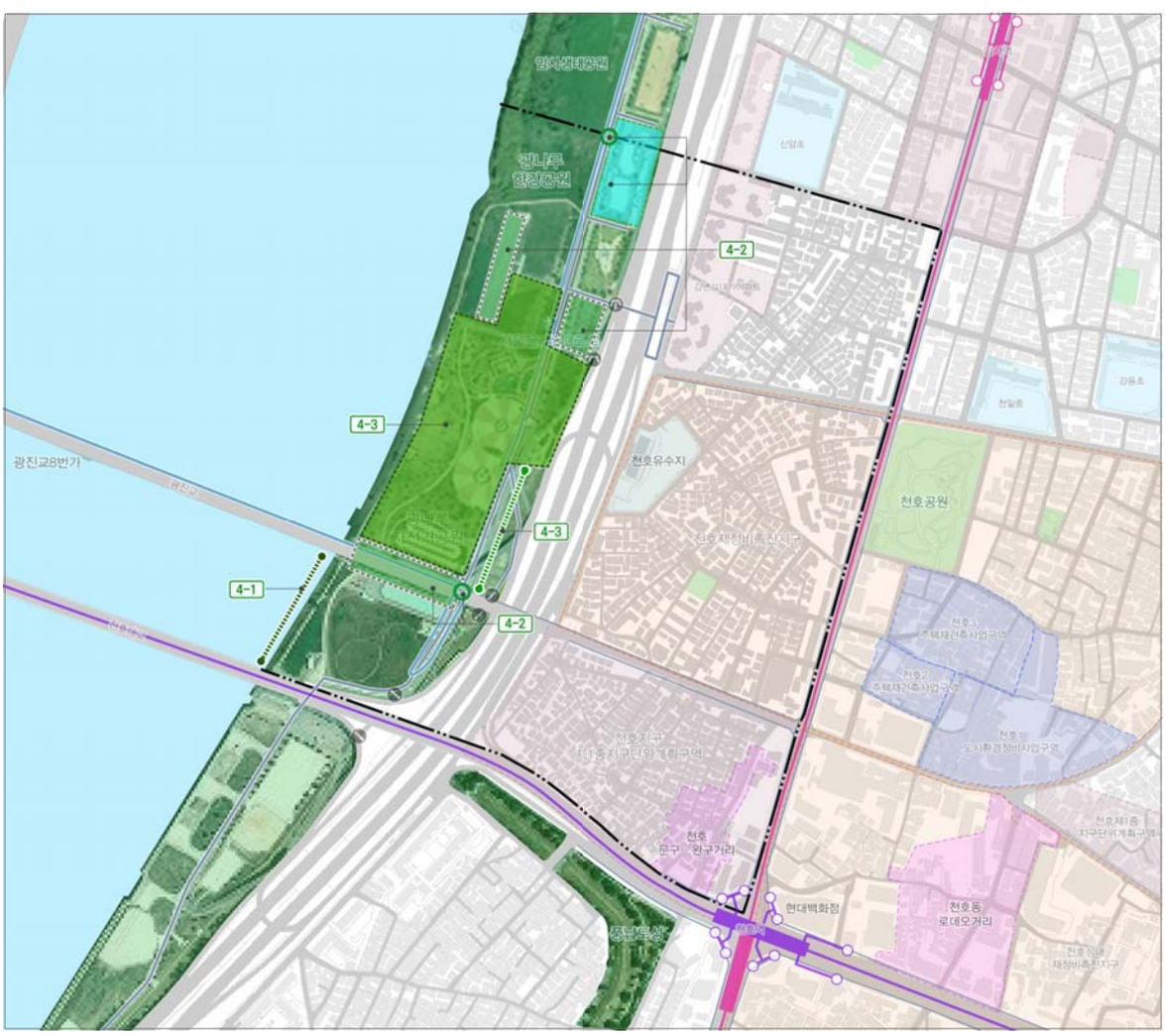
▲ 천호지구 도시경관부문 가이드라인

자연성부문

4-1. 자연하안 복원

4-2. 둔치자연성 회복

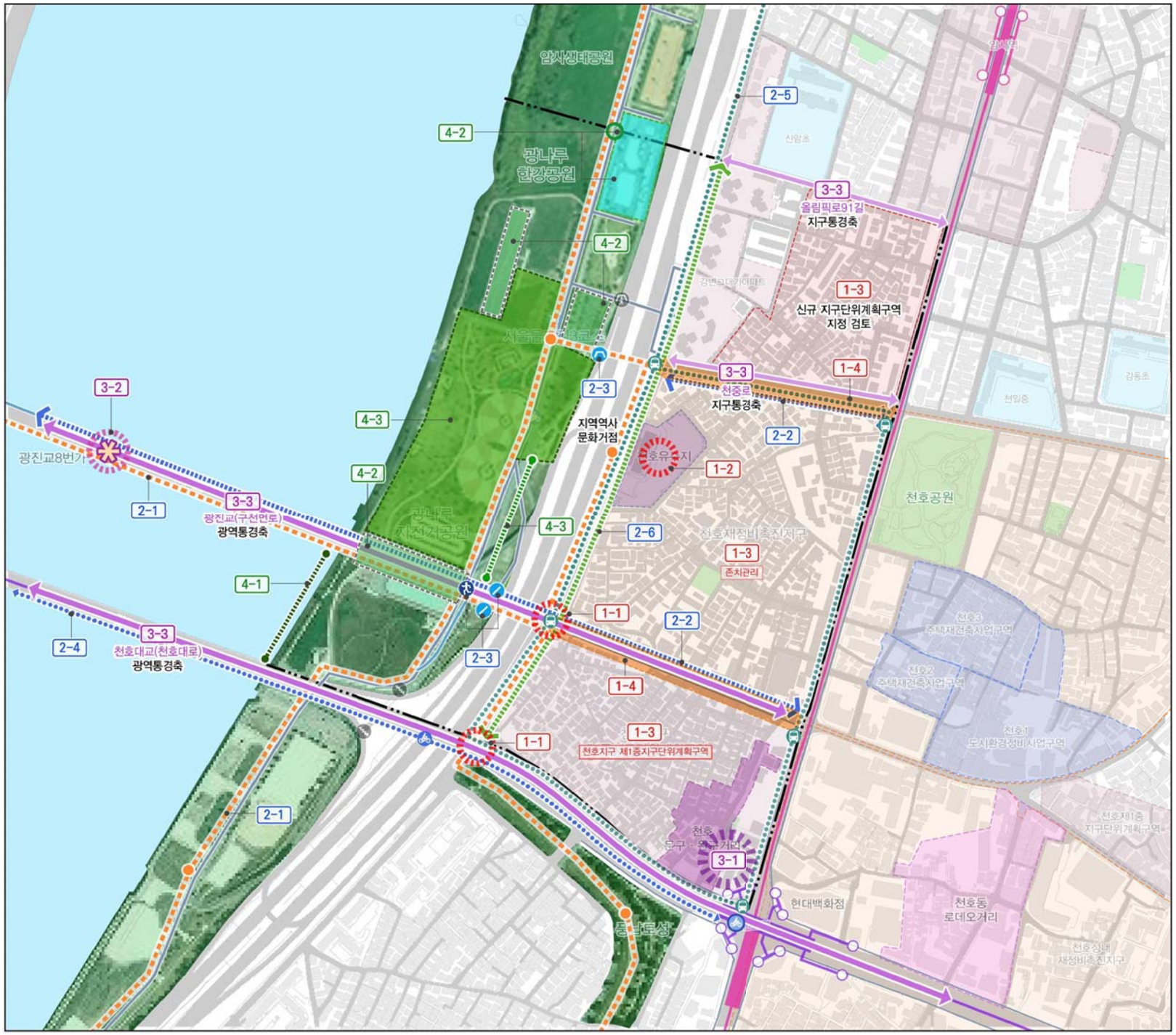
4-3. 한강숲 조성



▲ 천호지구 자연성부문 가이드라인

4.3. 가이드라인 실행방안

부문	연번	계획내용	실행주체	기간	추진사항
토지이용	1-1	천호대로, 광진교 고가도로 하부 공간 활용 검토	공공	중기	•강동구, 도시교통본부 등과 협의 시행
	1-2	국공유지(천호유수지) 지역문화시설 복합 활용 검토	공공	중기	•강동구, 안전총괄본부, 한강사업본부 등 관련부서 협의 시행 •유수지 관련부서 공동으로 활용방안 마련
	1-3	저층주택밀집지역 주거환경정비 및 관리방안 수립 검토	공공	단기	•강동구, 도시재생본부 등 관련부서 협의 시행
	1-4	한강 접근로변 활성화 용도 관리 및 유도	공공	중기	•강동구, 도시교통본부 등 관련부서 협의 시행
접근성	2-1	암사생태공원 등 지역자산 탐방로 조성	공공	중기	•강동구, 푸른도시국, 문화체육관광부, 한강사업본부 등 관련부서 협의 시행
	2-2	한강접근로 정비 및 개선	공공	단기	•강동구, 도시교통본부, 한강사업본부 등 관련부서 협의 시행
	2-3	한강공원 접근시설 정비 및 신설	공공	단기	
	2-4	천호대로(천호대교) 자전거도로 및 시설 확충	공공	단기	
	2-5	한강공원 접근 버스노선 확충 검토	공공	중기	
	2-6	선사로 그린웨이 조성 (암사~천호~풍납 연계)	공공	중기	
도시경관	3-1	천호역 주변 경관관리를 통해 지역중심의 이미지 제고	민간·공공	장기	•천호지구 지구단위계획구역 수립내용을 준용하여 시행
	3-2	조망명소(광진교) 관리방안 마련	공공	장기	•강동구, 문화체육관광부, 한강사업본부 등 관련부서 협의 시행
	3-3	광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용	공공	단기	•서울시 경관계획 내용에 반영, 지구 내 개발사업 및 건축물에 대한 경관심의 시 반영
자연성	4-1	자연하안 복원	공공	자연성부문에 관한 사항은 자연성회복기본계획에 따라 실행	
	4-2	둔치자연성 회복	공공		
	4-3	한강숲 조성	공공		



한강변 관리기본계획 가이드라인

천호지구

부문별계획

- 1-1 천호대로, 광진교 고가도로 하부공간 활용 검토
- 1-2 국공유지(천호유수지) 지역문화시설 복합활용 검토
- 1-3 저층주택밀집지역 주거환경정비 및 관리방안 수립 검토
- 1-4 한강접근로변 가로활성화
- 2-1 암사생태공원 등 지역자산 탐방로 조성 (광진교 보행전용교 전환 검토)
- 2-2 한강접근로 정비 및 개선
- 2-3 한강공원 접근시설 정비 및 신설
- 2-4 천호대로(천호대교) 자전거도로 및 시설 확충
- 2-5 한강공원 접근 버스노선 확충 검토
- 2-6 선사로 그린웨이 조성(가로환경정비 및 연결녹지 조성)
- 3-1 천호역 주변 경관관리를 통해 지역중심의 이미지 제고
- 3-2 조망명소(광진교) 관리방안 마련
- 3-3 광역 · 지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용
- 4-1 자연하안 복원
- 4-2 둔치자연성 회복
- 4-3 한강숲 조성

범 례

[주요현황]

- 재정비촉진지구(뉴타운)
- 정비사업구역
- 지구단위계획구역
- 나들목(보행전용)
- 나들목(보차검용)
- 나들목(차량전용)
- 경사로
- 계단
- 엘리베이터
- 주요보행로
- 한강길
- 자전거도로

[계 획]

토지이용
- 지구계
- 후속 관리계획 수립
- 전략용지 활용(국공유지)
- 저층부 가로활성화 용도 유도

도시경관
- 광역통경축
- 지구통경축
- 경관거점 조성
- 휴게 · 편익시설 복합화

접근성
- 보행로 확충 및 환경정비
- 자전거도로 확충
- 대중교통 운영
- 역사문화탐방로 연계
- 접근시설 환경개선
- 접근시설 환경개선
- 접근시설 신설 검토
- 그린웨이 조성

자연성
- 자연하안 · 자연형호안 복원
- 강변도로 완충숲 조성
- 불투수포장 개선
- 자연물놀이장
- 생태거점 · 한강숲 조성
- 저류녹지 조성

N

0 50 100 200 300(m)

Scale : 1/5,000

27
암사지구

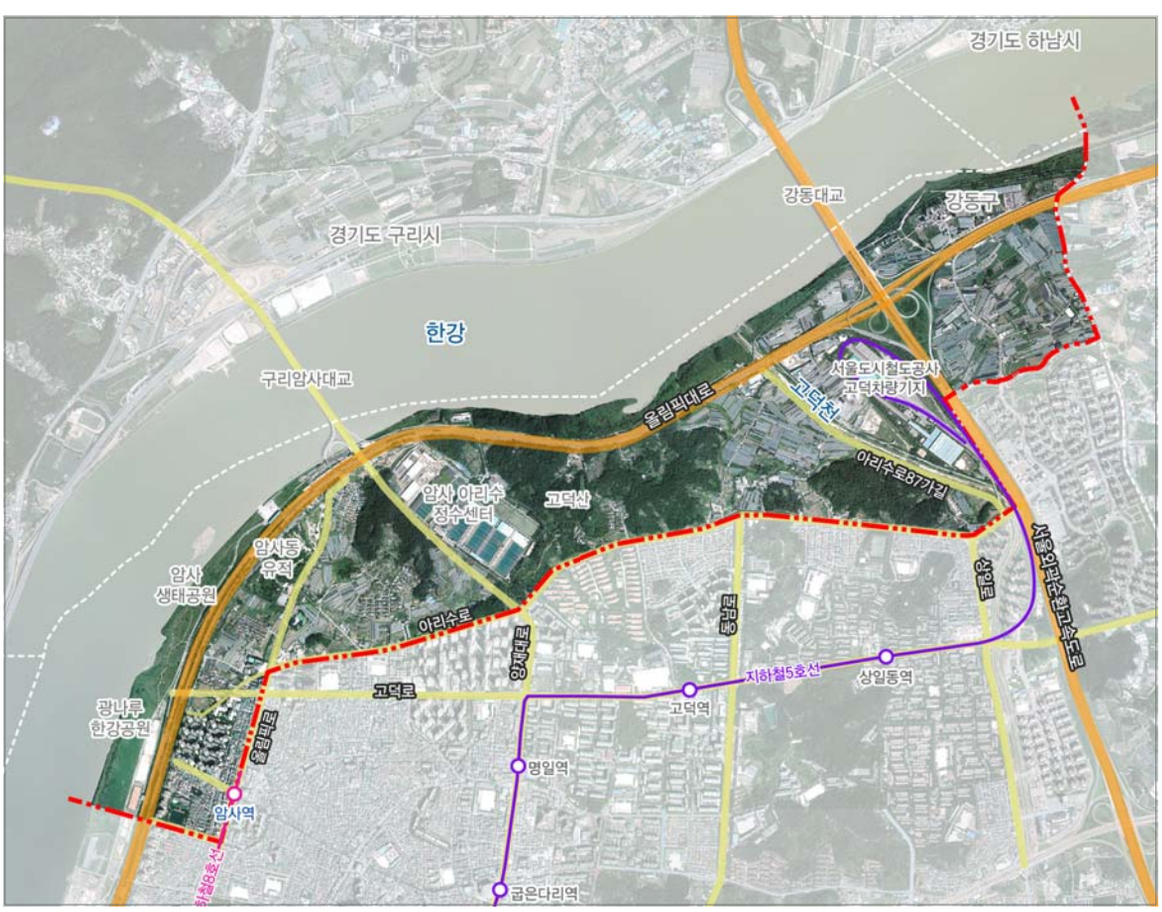


1. 현황 및 관련계획

1.1. 지구 개요

위치 및 면적

- 행정구역 : 강동구 암사2동, 암사3동, 고덕1동, 고덕2동, 강일동 일대
  남측으로 올림픽로91길을 경계로 천호지구와 인접해 있고, 동측으로는 서울시계까지 약 6㎞ 폭원에 걸쳐 한강변에 면한 지구이나, 구리 암사대교 동측부터는 대부분이 나대지 및 개발제한구역으로 지정
- 지구 면적: 약 5.6㎢ (광나루 한강공원 1.1㎢ 포함)
  구리암사대교 동측구간 제외 시 약 1.7㎢ (광나루 한강공원 0.3㎢ 포함)



▲ 암사지구 위치

대상지 지명유래

- 암사동(岩寺洞)은 삼국시대의 9개의 사찰(절터)이 위치해 있어서 구암사라 하던 것이 암사동으로 변하여 오늘에 이름. 삼국시대 초창기 백제불교의 효시인 백중사가 위치했던 자리로 추정되는 지역이며, 구암사리 정도로 불리우다 1914년 주소사업으로 암사리, 지금의 암사동으로 개명
- 고덕동(高德洞)이라는 지명은 고려말 형조참의를 지낸 이양중이 조선 태조 이성계의 조선 건국을 반대하여 이곳에 와서 숨어 살면서 벼슬 제의도 거절하는 굳은 절개를 지켜 주위로부터 "덕이 높은 인물" 추앙을 받는데서 비롯
- 강일동(江一洞)은 하일동과 상일동 사이에 흐르는 게내의 아래쪽에 위치한다고 하여 "하일리"라고 불리었으나, 2000년 1월 강동구 강일동으로 행정동명을 변경하여 오늘에 이르고 있음

지구 내 주요공간 및 시설

암사 둔치생태공원



▲ 암사둔치생태공원

- 암사동 한강변의 콘크리트 인공호안과 자전거 도로를 철거하고 갈대·물억새 군락지, 야생화, 산책로 등을 갖춘 자연형 호안과 생태공원을 조성 (2008년 12월)
- 탐방로, 전망데크, 현장학습데크, 현장학습교실 등 생태학습 프로그램 운영 중

서울 암사동 유적 (암사동 선사주거지)



▲ 암사동 선사주거지



▲ 암사 선사문화 축제

- 강동구 암사2동에 위치한 선사 시대의 주거 유적지로서 대한민국 사적 제267호로 지정(1979년), 2002년 문화재보호구역 확대 결정
- 78,793㎡ 면적의 공원 내에 복원된 움집과 움집터를 그대로 둘러싼 제1박물관, 멀티미디어와 체험학습을 위한 제2박물관 등의 시설을 갖추고 있음
- 이곳 유적지에서 3개의 문화층으로 구분되는 지층이 발견되었는데, 상층에서는 백제의 옹관과 건물지가 출토되었고, 중간층에는 민무늬토기, 반달돌칼, 빗살무늬토기 등 100여 개의 수혈 거주지가 출토됨
- 1988년부터 일반에 공개되었으며, 현재는 큰 공원 안에 2개의 전시관과 움집 10동, 매점과 관리사무소 등을 운영하고 있으며, 암사동 출토품 72점을 비롯해 총 408개의 소장품을 전시
- 상설 체험프로그램으로 빗살무늬토기만들기와 미니어쳐 움집만들기, 그리고 전통문양 탁본 등이 있으며, 주말 체험프로그램으로 원시체험 학습으로 활과 화살만들기, 조개목걸이 만들기 등을 운영

• 매년 10월 중 선사문화축제가 개최되며, 청소년 축제와 각종 공연 개최





▲ 암사정수장(태양광발전소)

암사정수장 (암사 아리수 정수센터)

• 1986년에 설립된 암사아리수정수센터는 한강 원수를 전량 취수하여 수질 기준에 맞춰 정수처리를 하는 곳으로, 서울시 전체 급수인구의 1/3에 해당하는 시민에게 아리수를 공급하는 국내 최대의 정수장

• 수돗물 생산과정을 견학할 수 있는 홍보관과 수돗물 생산시설(침전지, 여과지 등) 현장견학, 수질검사결과 공개 및 설명 등 견학프로그램 운영중

• 더불어 2013년, 암사정수장의 침전지, 여과지 등 사용하지 않는 기존 시설물의 상단부를 활용하여, 면적 76,800㎡규모, 태양광모듈 19,700장, 태양광 발전시설 설치용량 5MW규모로 수도권 최대의 암사태양광발전소를 건립



▲ 강동그린웨이 노선도

강동그린웨이 (2007년부터 조성 추진중)

• 서하남 IC입구~일자산~명일·방죽·샘터근린공원~고덕산~광나루 한강공원~성내천~강동대로~서하남IC입구까지를 순환하는 25㎞ 길이의 도심 환상형 그린웨이

• 접근로 보도 및 단절지점 횡단보도 정비, 등산로 정비, 이용편의시설 확충, 안내체계 구축 등 사업 추진

• 선사주거지, 암사역사생태공원, 광나루 한강공원 등을 상호 연계 예정

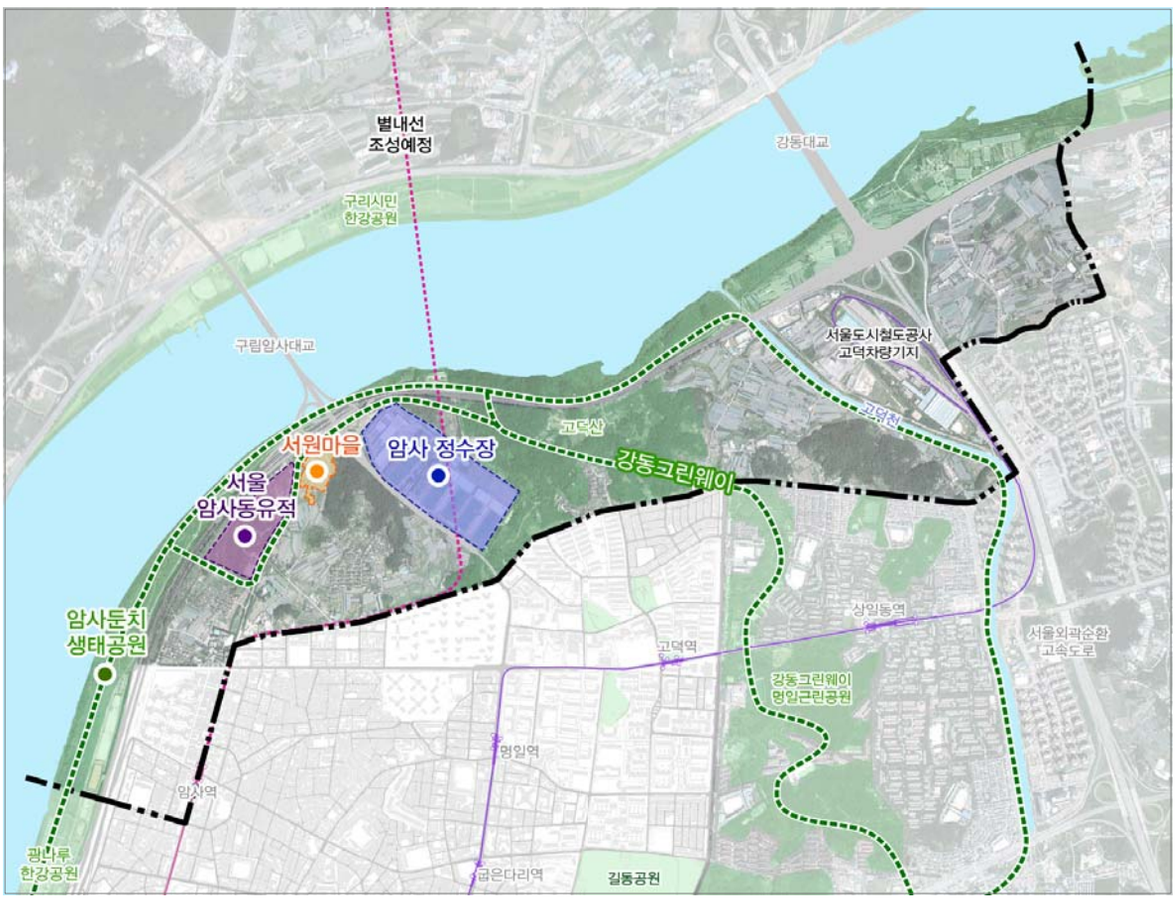


▲ 서원마을 전경

서원마을

• 2009년 취락지구로 지정된 서원마을은 서울 휴먼타운 시범사업지역으로 선정되어 2011년 준공된 첫번째 휴먼타운

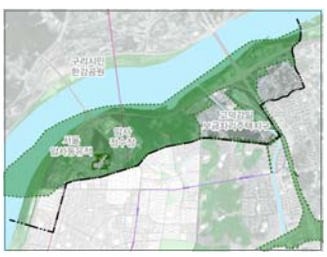
• 뉴타운 및 재개발의 대안 중 하나로 주거재생의 새로운 모델로 시범적용된 지역으로 마을회관 건립, 어린이놀이터 조성, 정자 등을 포함한 마을마당, 도로 정비, CCTV, 주차공간 확보 등 가로환경 개선, 담장녹화 등 추진



▲ 암사지구 주요공간 및 시설

1.2. 지구 일반현황

용도지역·지구

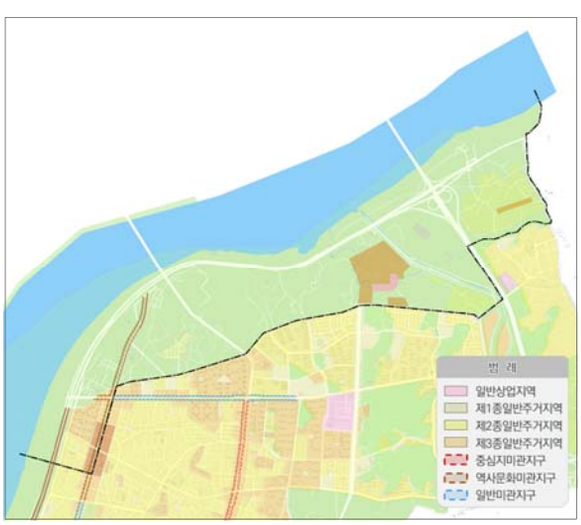


▲ 개발제한구역 현황

- 암사지구는 지하철 8호선 암사역을 중심으로 한 개발지를 제외하고는 한강변으로 대부분이 개발제한구역(그린벨트)으로 지정·관리되고 있으며, 개발제한구역은 대부분이 자연녹지지역으로 지정
- 암사역 주변의 암사지구단위계획구역이 준주거지역으로 지정되어 있고 한강변 기개발지는 대부분 2종일반주거지역으로, 선사현대아이파크 아파트 및 올림픽로변은 제3종 일반주거지역이 지정되어 있음
- 용도지구로는 한강변 일대와 서울 암사동유적지가 위치하는 올림픽로변으로 역사문화미관지구가 지정되어 있으며, 한강과 연결되는 동서방향 주요 가로인 고덕로변으로 일반미관지구가 지정되어 있음

토지이용

- 암사역 일대와 올림픽로변으로는 근생시설이 분포하여 생활권의 중심기능을 일부 담당하고 있으며, 그 외 한강변으로는 대부분 주거기능 위주의 토지이용을 보이고 있음
- 고덕로 북측 개발제한구역은 암사생태공원, 암사동 선사주거지, 암사 역사생태공원(조성중) 등 공원 및 녹지 위주의 토지이용이 주를 이루고 있으며, 일부 개발제한구역 내 서원마을, 양지마을 등 친환경적 주거마을 조성을 위한 지구단위계획구역과 선사마을 등 집단취락지구가 분포



▲ 용도지역지구 현황



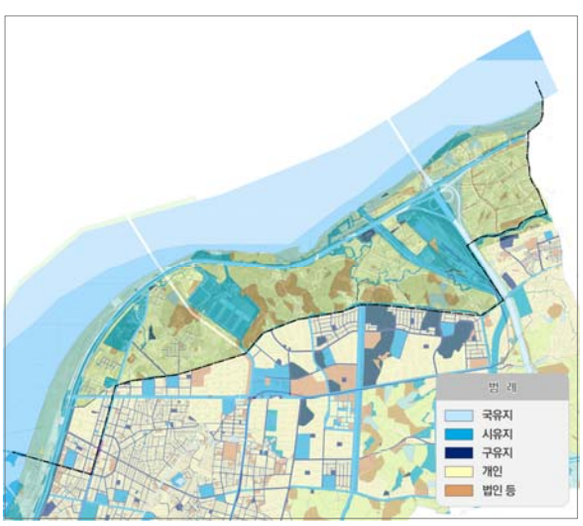
▲ 도시계획 현황

토지소유

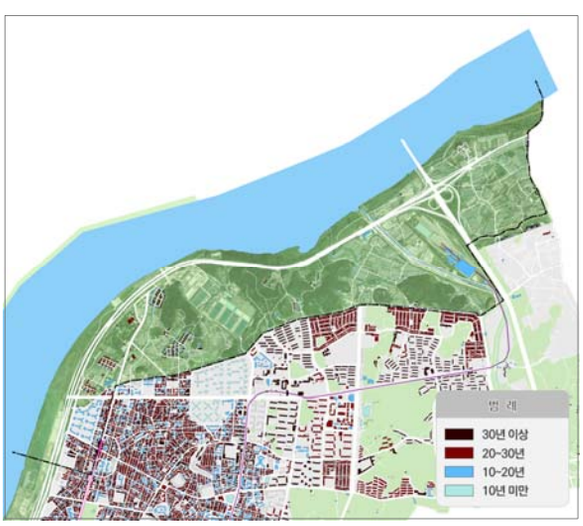
- 암사역 일대(고덕로 남측)로는 일부 학교, 공공청사 용지를 제외하고는 대부분 사유지로 구성
- 고덕로 북측으로 광나루 한강공원과 인접하여 암사동 선사유적지, 암사 아리수정수센터 등 대규모 국공유지가 분포하고 있어 한강과 연계된 공간 활용 가능

건축물 노후도

- 암사역 주변 소규모 건축물 중 특히 상암로 남측 블럭으로 노후건축물이 집중 분포하고 있고, 상암로 북측 블럭은 신축 건물과 노후 건물이 혼재
- 한강변의 경우 2000년 신축된 선사현대아이파크아파트와 2009년 신축된 한솔솔파크더리버아파트가 분포하는 등 대부분 신축건축물이 분포
- 개발제한구역 내부에 위치한 집단취락지구는 전반적으로 노후화가 진행되고 있는 반면, 친환경적 주거마을 조성을 위한 지구단위계획이 수립된 양지마을, 서원마을의 경우 신축건물이 다수 분포하는 등 주거환경개선이 진행되고 있음



▲ 토지소유 현황



▲ 건축물 노후도 현황

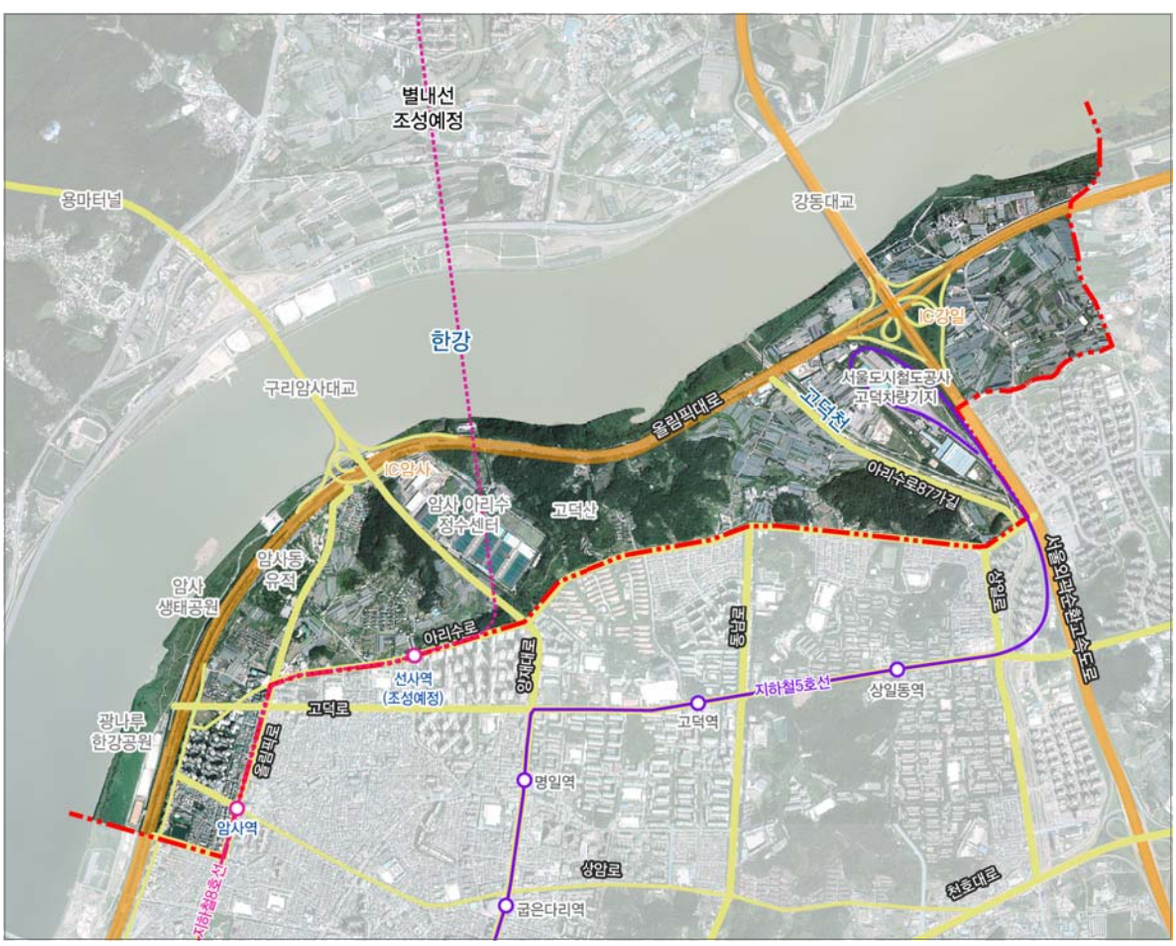
교통



▲ 구리암사대교 모습

- 암사지구는 서울시의 동측 시계지역에 위치한 지구로서 서울춘천고속도로 등을 통해 서울로 진입하는 동측 관문지역이며, 지구와 바로 인접하여 하남시가 위치하고 있고, 한강 맞은편으로는 구리시가 인접 입지하고 있음
- 주요 교통망으로는 한강변의 올림픽대로(서울춘천고속도로와 연결)와 지구 동측으로 서울외곽순환고속도로가 위치하고 있으며, 최근에 준공 개통된 구리암사대교, 용마터널을 통해 구리시 및 서울 동북권과 연결

  구리암사대교는 한강의 31번째 다리로서 2006년 착공하여 2014년 용마터널과 함께 임시개통하였으며, 2015년 6월 전구간 완공 예정
- 지구 내부에 성남시~잠실~강동을 연결하는 지하철 8호선 암사역이 위치하고 있으며, 최근 암사역~별내를 연결하는 별내선(지하철 8호선 연장) 조성계획이 확정됨에 따라 암사지구 내 신사역 설치가 예정되어 있음



▲ 암사지구 교통현황

1.3. 관련계획·사업



▲ 암사역사생태공원 위치도



▲ 암사역사생태공원 조감도



▲ 구암서원 조감도(추정)

암사 역사생태공원 조성계획

- 한강 및 선사유적지와 인접 입지로, 암사동유적지와 연계하여 도시생태숲 및 구암서원 복원, 가족 캠핑장 등 역사문화 인프라를 갖춘 공원 조성 추진

  위치 : 암사동 211-1번지 일대

  규모 : 110,133㎡

- 제1호 탄소상쇄숲 조성

  산림탄소상쇄제도를 이용해 조성한 숲, 산림탄소상쇄제도란 산림이 조성되지 않은 곳에 나무를 심어 산림탄소 흡수량을 증진시키는 것으로서 이산화탄소 흡수량을 객관적이고 투명한 인증절차를 거쳐 인증해 주는 제도

- 조선시대 한양 유일의 사액서원(임금이 직접 이름을 지어 내린 서원)인 구암서원 복원을 비롯해 현 암사동 바위절 마을에서 전래된 호상놀이를 보전, 기념할 전시관을 건립하고, 농업박물관, 전통주막, 대장간 등 전통문화를 체험할 수 있는 전통마을 등을 조성하여 전통문화체험의 장과 생태체험이 가능한 공원으로 조성

- 선사유적지, 풍납·몽촌토성, 아차산성 등과 연계된 대단위 문화관광벨트를 새롭게 구축

- 어린이·청소년에게는 역사체험의 장으로 이용도를 높이는 한편, 외국인 등에게는 우리나라 역사를 체험할 수 있는 관광자원으로 활용 기대

암사초록길(선사마루) 조성사업

- 한강르네상스 종합추진계획('08.3.20, 시장방침 제139호)에 따라 한강으로의 접근성향상을 위해 시작된 계획

- 올림픽대로 일부구간을 지하화하고 상부에 공원을 조성하여, 한강으로의 접근성을 개선하고, 암사 선사유적지의 역사적 지역특성을 제고





▲ 암사초록길 조성예시도



▲ 암사초록길 위치도

올림픽대로 지하화 (총연장 640m, 지하차도 50m)

상부공원 조성 : 4,800㎡

총사업비 : 약 248억원

공사완료(예정) : 2016.12월

• 암사선사유적지와 암사역사생태공원, 한강공원이 직접 연계되어 시너지효과 기대 가능



▲ 별내선 신설
(지하철8호선 연장)

지하철 8호선 연장 (별내선)

• 강동구 암사역에서 경기도 남양주시 별내역을 잇는 광역철도노선

• 2006년부터 사업타당성조사를 시작하여 2014년 '철도건설사업 기본계획' 고시

• 정거장은 암사역에서부터 선사-토평-구리-구리농산물도매시장-진건-별내 등 6개 역사로 확정

• 암사지구 내에는 암사역사생태공원과 인접하여 선사역 설치 예정

암사지구 지구단위계획

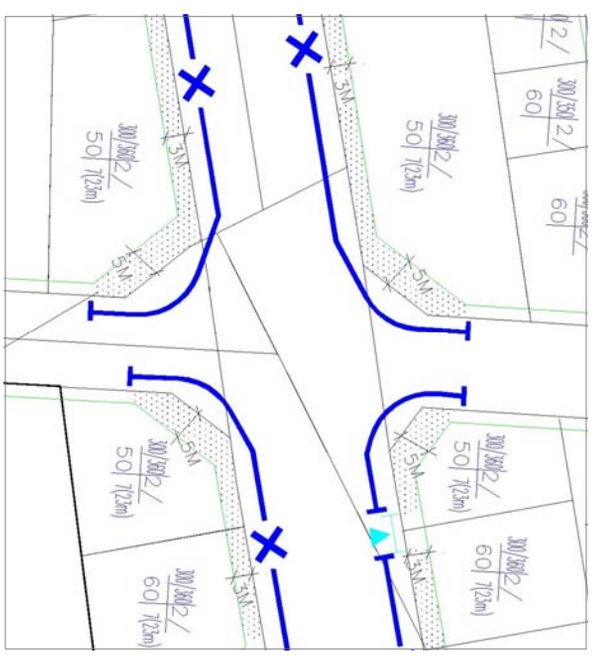
• 지하철 8호선 암사역 일대 108,890㎡를 대상으로 2001년 암사 지구단위계획 결정

• 용도지역은 준주거지역이고, 암사역이 위치한 올림픽로변의 경우 필지별 개발을 원칙으로 일부 공동개발을 지정하되, 기준용적률 300%, 허용 360% 수준, 높이는 최고높이 7층이하(23m)이하로 계획

• 이면도로변의 경우 최고층수는 건축법에 따른 사선제한(H=1.5D)을 적용하도록 계획하고 있어 전반적으로 7층이하의 건축물 경관이 형성되도록 계획



▲ 암사지구 지구단위계획구역 위치도



▲ 암사지구단위계획 지침도

암사동 514번지일대 역세권 장기전세주택 건립 지구단위계획

- 강동구 암사동 514번지 일대 13,154㎡에 대해 역세권 장기전세주택 도입을 위한 지구단위계획 수립(2013.5, 지구단위계획 의제처리 자문, 2014.4월 건축위원회 심의)
- 지하철 8호선 암사역세권에 해당하는 당해 지역에 대해 장기전세주택 140세대, 일반분양 296세대, 총436세대 공급계획 수립



▲ 암사동 514번지일대 위치도



▲ 암사동 514번지일대 조감도

2. 지구 기본구상

토지이용 부문

한강변의 대표적인 역사문화생태지구 조성

- 암사지구 주변으로는 풍납토성, 몽촌토성, 아차산성, 선사유적지 등 한반도 반만년 이상의 역사와 한성 백제 2000년의 역사를 대표하는 역사문화유적지가 다수 분포
- 또한 제외지에는 2008년 자연형호안과 생태공원으로 전환 조성된 암사둔치생태공원 등 한강 본연의 자연성이 잘 보존되어 있는 대표적 자연생태공간이 분포
- 선사유적지와 연계된 암사역사생태공원의 조성과 한강과의 자연스러운 공간연계를 통해 암사지구 일대를 한강변의 대표적인 생태 및 역사문화지구로 조성

주변의 자연 및 지역자산과 연계한 역사탐방루트 조성

- 백제~고구려~선사시대의 역사자원을 연결하는 역사탐방루트 조성



▲ 암사~광장권역 육성방안

• 몽촌토성~풍납토성~암사동선사유적~아차산성~고구려 보루 등을 연결하는 역사체험 및 탐방프로그램 운영

접근성 부문

한강과 주변 자연자원 간 보행·녹지연계 강화

• 암사지구 및 주변으로 아차산, 용마산을 비롯하여 올림픽공원, 암사생태공원, 광진교(걷고싶은 거리), 강동 그린웨이 등 다양한 자연환경 및 오픈스페이스 자원 분포

• 암사초록길 조성 등을 통해 올림픽대로로 단절된 제외지 및 제내지간 보행·녹지축의 연결성 강화

도시내부~한강으로의 자전거 접근성 강화

• 암사지구는 한강 자전거길을 따라 전국으로 연결되는 광역적 자전거네트워크 형성지역으로, 지구 내 주요 역사문화자원과의 연결을 통한 광역적 자전거 접근성 개선 도모

도시경관 부문

한강의 수려한 자연경관 조망지역으로서 조망기회 확대

• 암사지구는 한강 맞은편으로 아차산·용마산을 비롯하여 한강의 수려한 자연경관을 조망가능한 지구로서, 암사동 유적과 연계한 초록길 조성 등을 통해 한강의 자연경관을 조망할 수 있는 공간 확충 도모



▲ 암사생태공원에서 바라본 아차산 일대 전경

자연성 부문 (한강 자연성회복 기본계획)

서울의 주녹지축 연결성 강화 및 자연성 우수지역 보존

• 서울의 주녹지축인 강동녹지축(아차산~청량산)의 연결성을 강화하고, 생태경관보전지역과 생태복원지 등 한강 본래의 자연이 많이 남아있는 지역들을 지속적으로 유지 보전하는 방안 마련



▲ 고덕천 합수부 낙차공 현황

• 지천 합류부 낙차공 구조개선을 통해 어류 이동통로 등 조성

3. 주요이슈 및 관리방향

3.1. 지구 현안이슈

(1) 토지이용



▲ 한강변 고층아파트 현황

한강변 대부분이 GB 또는 아파트로 개발완료, 한강변 토지이용의 변화요인이 거의 없음

- 암사지구의 경우 한강변 대부분의 지역이 개발제한구역으로 지정되어 있어서 엄격한 환경관리가 이루어지고 있음
- 개발제한구역 이외 지역의 경우 한강변으로 한솔솔파크더리버아파트(16층), 선사현대아이파크아파트(28층) 등으로 개발이 완료되어 있고, 일부 한강변 단독주택지역도 다수의 신규개발이 진행되고 있어 추가적인 토지이용의 변화요인이 거의 없음



▲고덕로변 개발제한구역 현황

주거지 위주 한강변 토지이용으로 공공성 부족

- 한강변에 설정된 개발제한구역을 제외하면, 주거지 이외 일반시민들이 이용가능한 공간이 거의 없음
- 고층아파트와 인접한 고덕로변 개발제한구역의 경우 현재 비닐하우스, 주말농장 등으로 활용

(2) 접근성

한강과 지구 내부 주요 자원간 연계성 부족

- 암사지구 일대는 몽촌토성~풍납토성~암사동선사유적~아차산성~고구려보루군 등이 위치하고 있고, 암사역사생태공원이 조성 예정임에 따라 이들을 활용한 탐방루트 등 서울의 주요한 역사문화 네트워크로서의 잠재력을 보유
- 현재는 한강, 암사생태공원 및 암사동선사유적지 등이 올림픽대로 등으로 단절되어 연계가 미흡한 상태로, 암사초록길 조성시 연계성 확보 가능

(3) 도시경관

한강 및 주변 자연자원 조망공간 부족

- 한강변으로 암사생태공원을 비롯하여 아차산 등 수려한 자연자원을 보유하

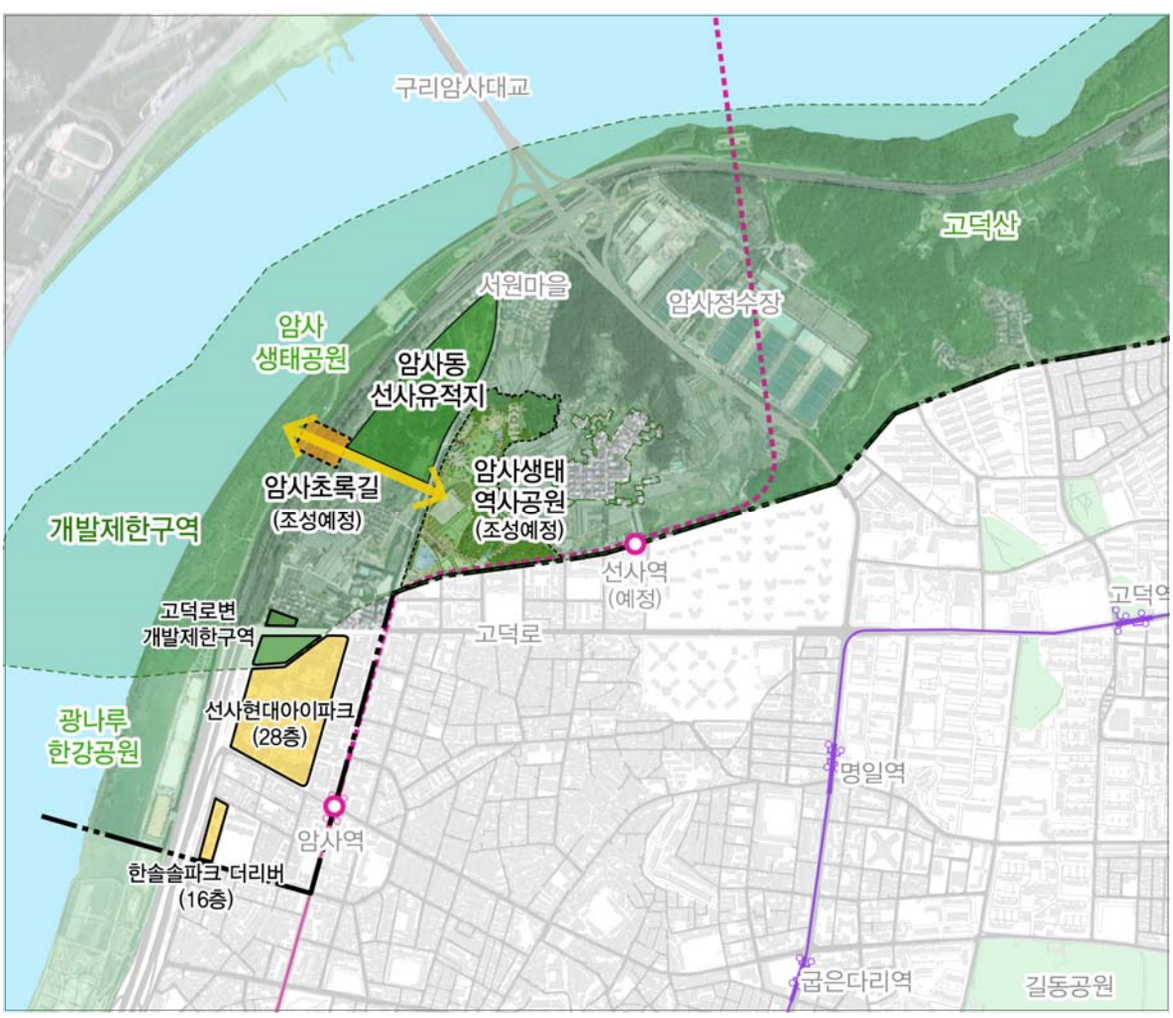
고 있음에도 불구하고 이를 조망하거나 공유할 조망공간, 주민편익공간 등 부족

한강변, GB인접부 대규모 고층아파트 입지

- 한강변으로 GB와 인접한 지역에 28층 규모의 고층아파트 입지

(4) 자연성

- 광나루 한강공원은 자연유지지역 및 생태복원지역으로 암사생태공원 등 자연성이 가장 우수한 지역 중 하나
- 다만, 한강공원 내 주차장 등에 대한 투수포장 개선, 소규모 생물서식공간 조성 등 필요



▲ 암사지구 현안이슈

3.2. 관리방향

목표

선사 역사문화와 한강의 자연·생태가 어우러진
“한강변 역사문화·생태지구”

부문별 중점관리원칙

토지이용

• 역사문화, 자연생태공간의 유지 보전 및 연계 활용

접근성

• 한강 생태자원 및 역사자원간의 광역적 보행, 자전거 네트워크 체계 구축

경관

• 한강의 역사문화자원 조망을 위한 조망명소 확충

자연성

• 자연유지지역 및 생태복원지역으로 관리

	토지이용	접근성	도시경관	자연성
지구 특성	한강변 **개발제한구역** 선사암사동유적지, 암사생태공원 등 **역사, 자연 특화 지구**	한강 및 주변 **역사·자연자원 간 보행·녹지연계 필요** 전국연결 광역 자전거 네트워크 형성지역	한강의 수려한 **자연경관 조망가능 지역**	**서울 주녹지축 연결입지** 및 **한강 본래의 자연환경을 유지하고 있는 지역**
현안 이슈	한강변 대부분이 GB, 또는 아파트 개발완료로 **변화요인 부재** 한강변 토지이용의 **공공성 부족**	**한강과 지구내부 주요자원간 연계성 부족**	한강 및 주변 자연자원 **조망공간 부족**	일부 불투수 포장지역에 대한 투수성 개선 및 소규모 생물서식공간 등 조성 필요
중점 관리원칙	역사문화, 자연생태공간의 유지보전 및 연계활용	한강생태 및 역사자원간 광역적 보행, 자전거 네트워크체계 구축	한강 역사문화자원 조망을 위한 조망명소 확충	자연유지지역 및 생태복원지역으로 관리

선사 역사문화와 한강의 자연·생태가 어우러진
“한강변 역사문화·생태지구로 관리”

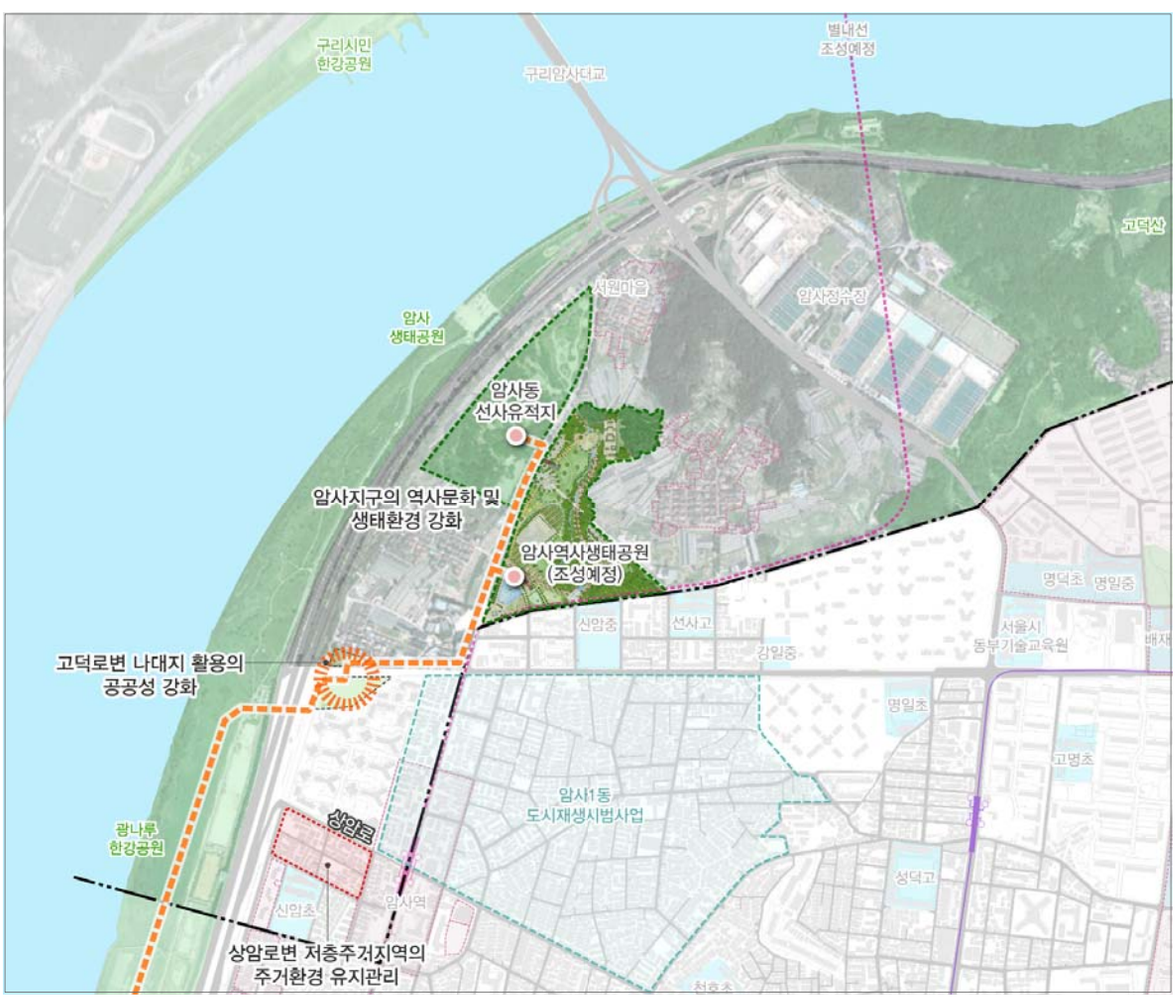
4. 계획 및 가이드라인

4.1. 부문별 주요 계획

(1) 토지이용

암사지구의 역사문화 및 생태환경 강화

- 암사동유적지와 연계하여 암사역사생태공원 조성 지속 추진
  도시생태숲 및 구암서원 복원, 가족 캠핑장 등 역사문화 인프라 조성
- 암사동 유적지 및 역사생태공원 등과 연계하여 전통문화체험 및 생태체험 기회 확대



▲ 암사지구 토지이용부문 계획

상암로변 저층주거지역의 주거환경 유지 관리

- 암사역~한강으로 접근하는 상암로변을 대상으로 기존의 주거환경을 최대한 유지하는 방향의 계획관리 고려

고덕로변 나대지 활용의 공공성 강화

- 한강공원으로의 주접근로인 고덕로변 저이용부지를 대상으로 한강공공성 강화를 위한 생태, 문화 체험 기능 강화

(2) 접근성

암사생태공원~선사유적지간 연결성 강화를 위한 암사초록길(선사마루) 조성 추진

- 올림픽대로 일부구간을 지하화하고 상부에 공원을 조성
- 한강으로부터 암사선사유적지, 암사역사생태공원 등 강동 그린웨이 연결



▲ 암사지구 접근성부문 계획

(3) 도시경관

한강 및 자연경관 조망을 위한 조망공간 조성

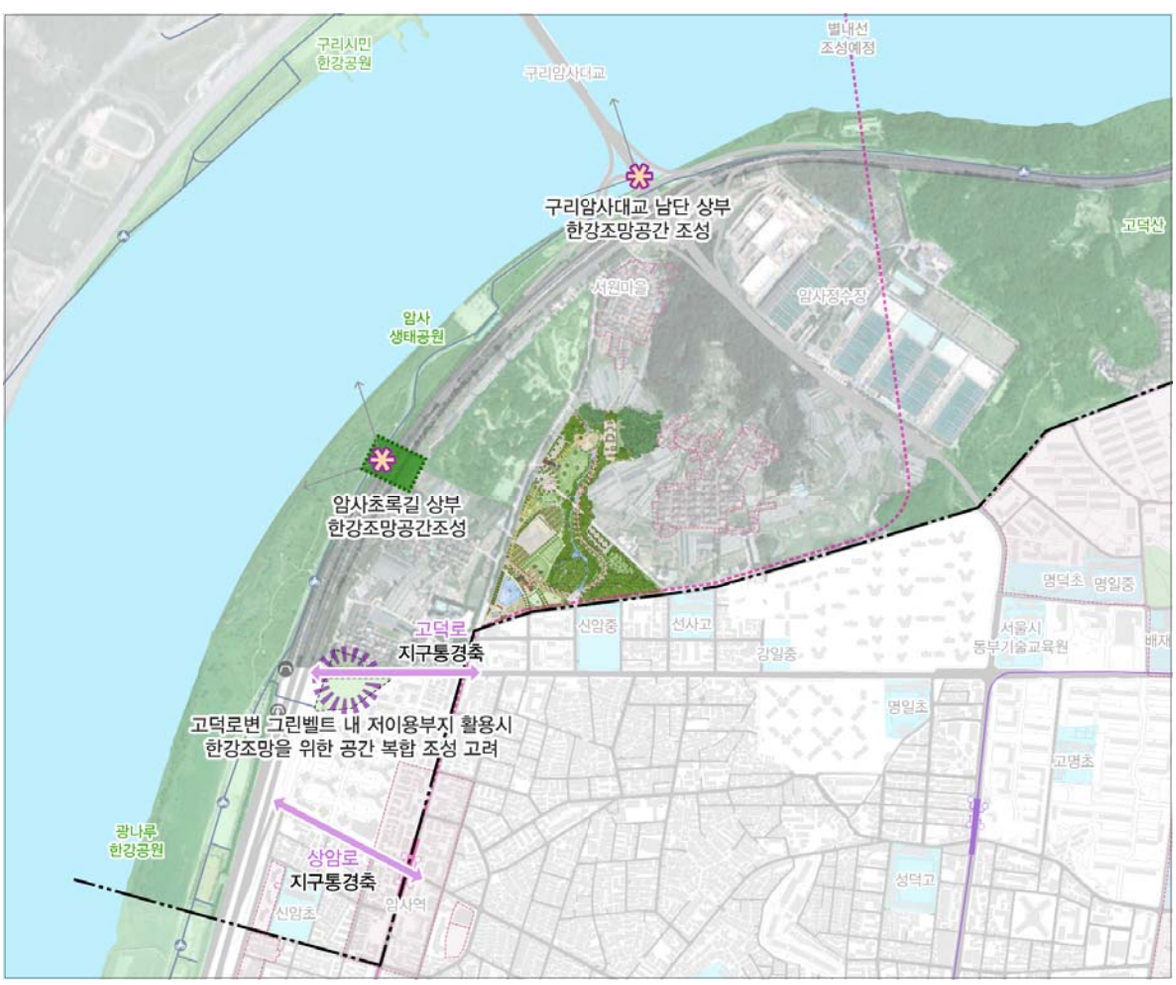
- 암사초록길 조성 시 상부공간을 활용하여 암사동유적지, 한강, 아차산 등 수려한 자연자원 조망을 위한 조망명소 조성
- 장기적으로 고덕로변 그린벨트 내 저이용부지 활용 시 한강 조망을 위한 공간 복합 조성 고려

한강 접근로변으로 지구보행활동축 조성

- 한강변으로의 열린 경관 창출 및 지구 내 주요가로의 통경축 확보를 통하여 도시 내부에서 한강으로의 시각적 연계성 확보를 위해 광역·지구통경축을 지정하고 경관형성기준을 마련

  * '광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.2. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고

- 지구통경축으로 상암로, 고덕로 지정



▲ 암사지구 도시경관부문 계획

(4) 자연성

서울 주녹지축 연결성 강화 및 자연성 우수지역 보존

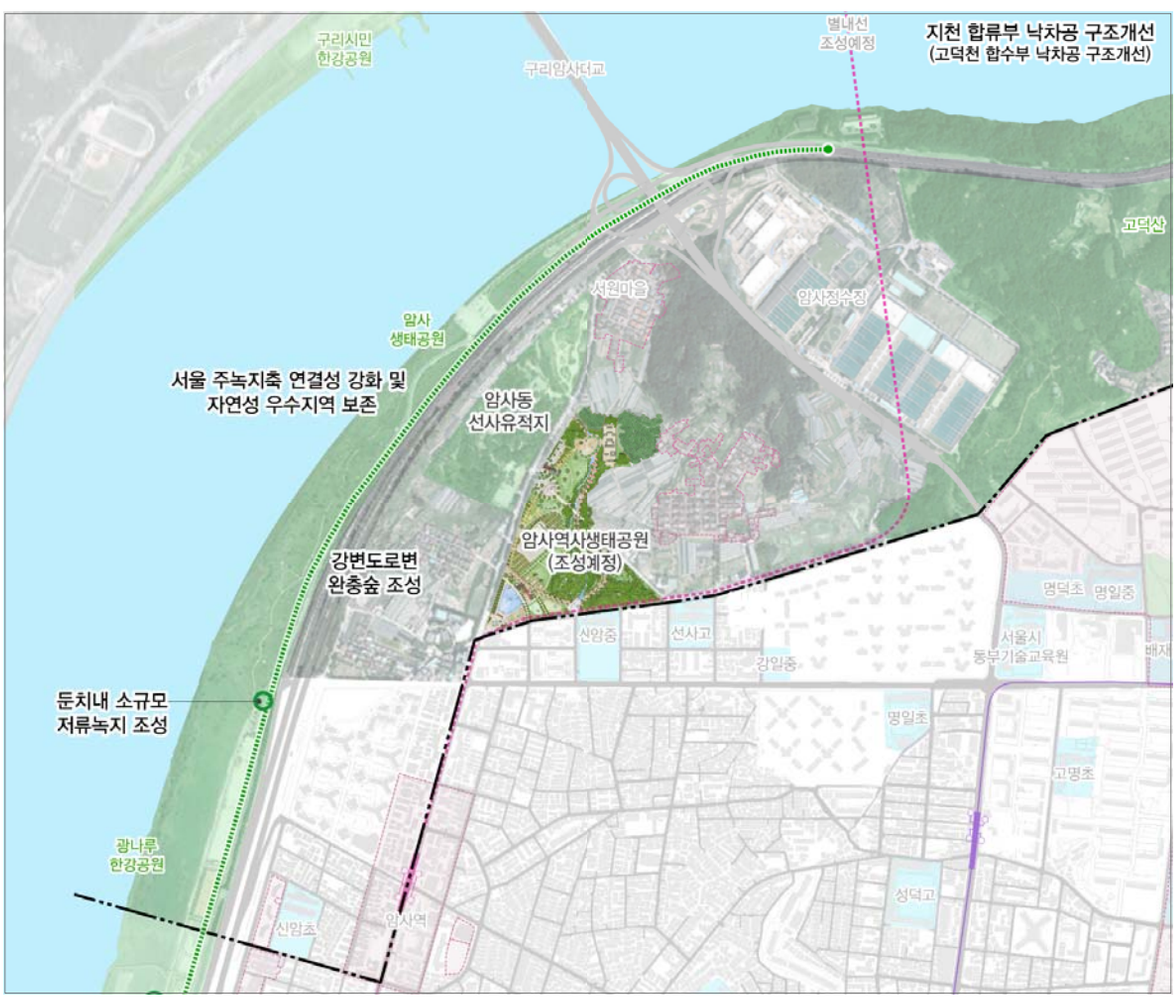
- 한강 암사생태공원을 기반으로 서울의 주녹지축인 강동녹지축(아차산~청량산)의 연결성 강화
- 생태경관보전지역, 생태복원지 등 한강 본래의 자연성이 남아있는 지역들을 지속적으로 유지 보전

지천 합류부 낙차공 구조개선

- 고덕천 합류부를 대상으로 낙차공 구조개선을 통한 어류 이동통로 조성

강변도로변 완충숲 조성

- 강변도로 완충기능 역할수행을 위해 강변도로 옆으로 폭 30~50m 수림대 조성



▲ 암사지구 자연성부문 계획

4.2. 계획 가이드라인

토지이용 부문

1-1. 암사역사생태공원 조성

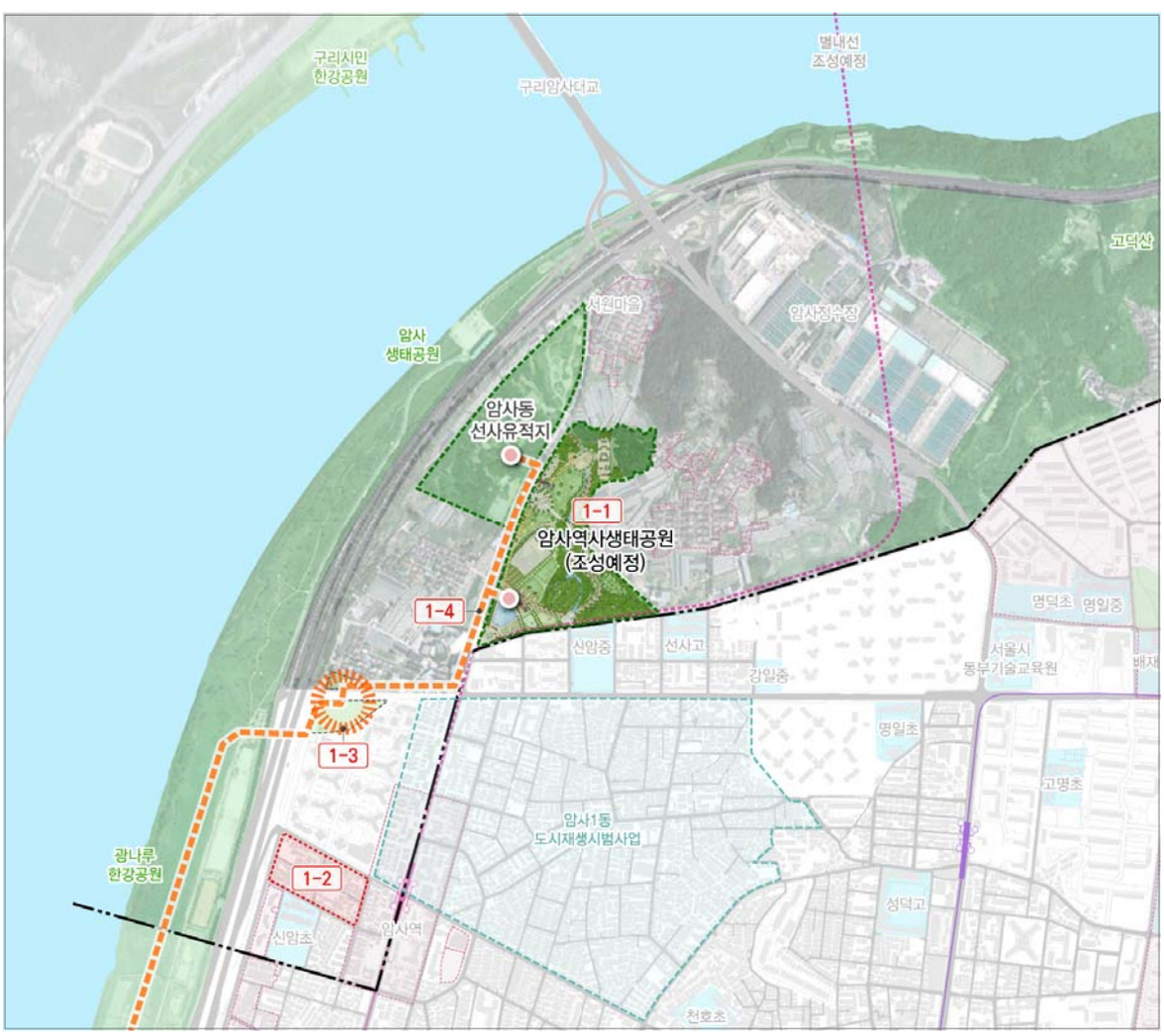
- 암사동선사유적지 연계, 전통문화·생태체험기회 확대

1-2. 상암로변 저층주거지역 주거환경 유지관리

1-3. 고덕로변 나대지 활용 공공성 강화

- 도시농업 및 생태·문화체험기능 강화, 한강조망기회 확대

1-4. 역사문화·생태탐방로 보행 및 자전거도로 환경 정비

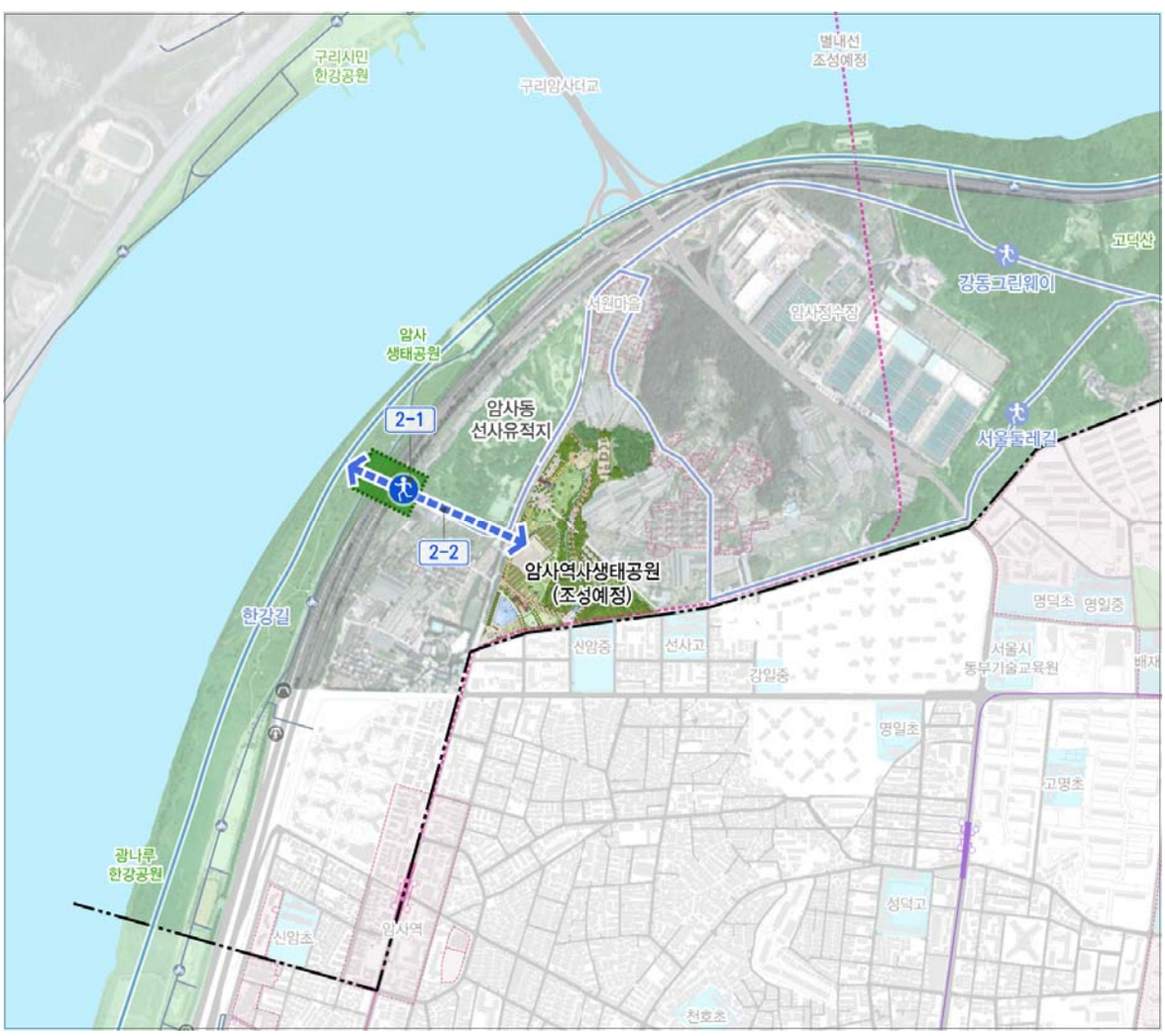


▲ 암사지구 토지이용부문 가이드라인

접근성 부문

2-1. 암사초록길(선사마루) 조성

2-2. 암사역사생태공원~선사유적지~한강공원 연결 보행 및 자전거도로 조성



▲ 암사지구 접근성부문 가이드라인

도시경관 부문

3-1. 암사초록길 상부 한강조망공간 조성

3-2. 구리암사대교 남단 상부 한강조망공간 조성

- 한강공원 접근시설 등 조성

3-4. 지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용

- 상암로, 고덕로

* '광역·지구통경축변 경관형성기준'은 본보고서2권 지구별가이드라인 I (9p) '2.2. 부문별 가이드라인의 주요 기준' 중 '광역·지구통경축변 경관형성기준'을 참고



▲ 암사지구 도시경관부문 가이드라인

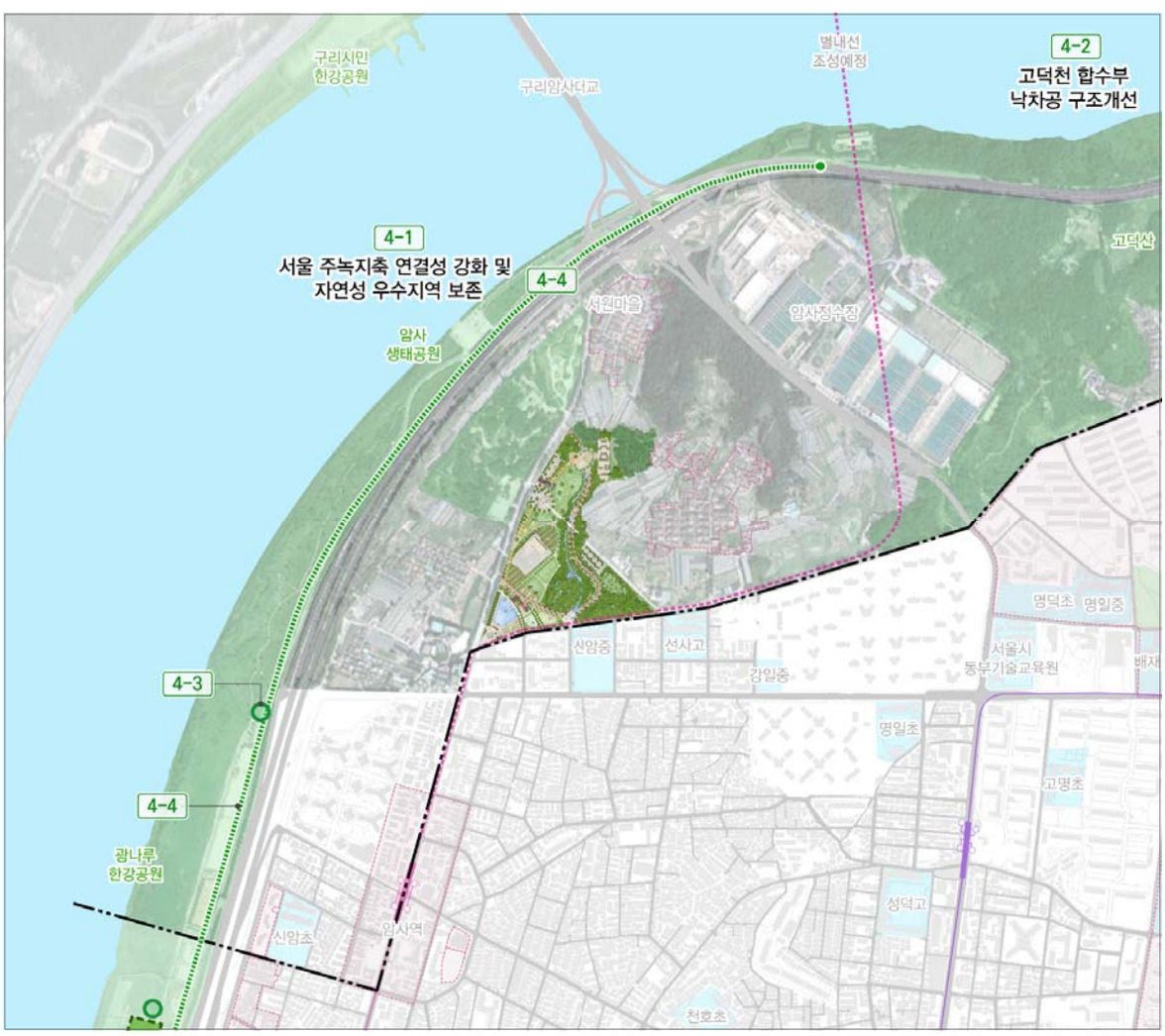
자연성 부문

4-1. 서울의 주녹지축 연결성 강화 및 자연성 우수지역 보존

4-2. 고덕천 합수부 낙차공 구조개선

4-3. 둔치 내 소규모 저류녹지 조성

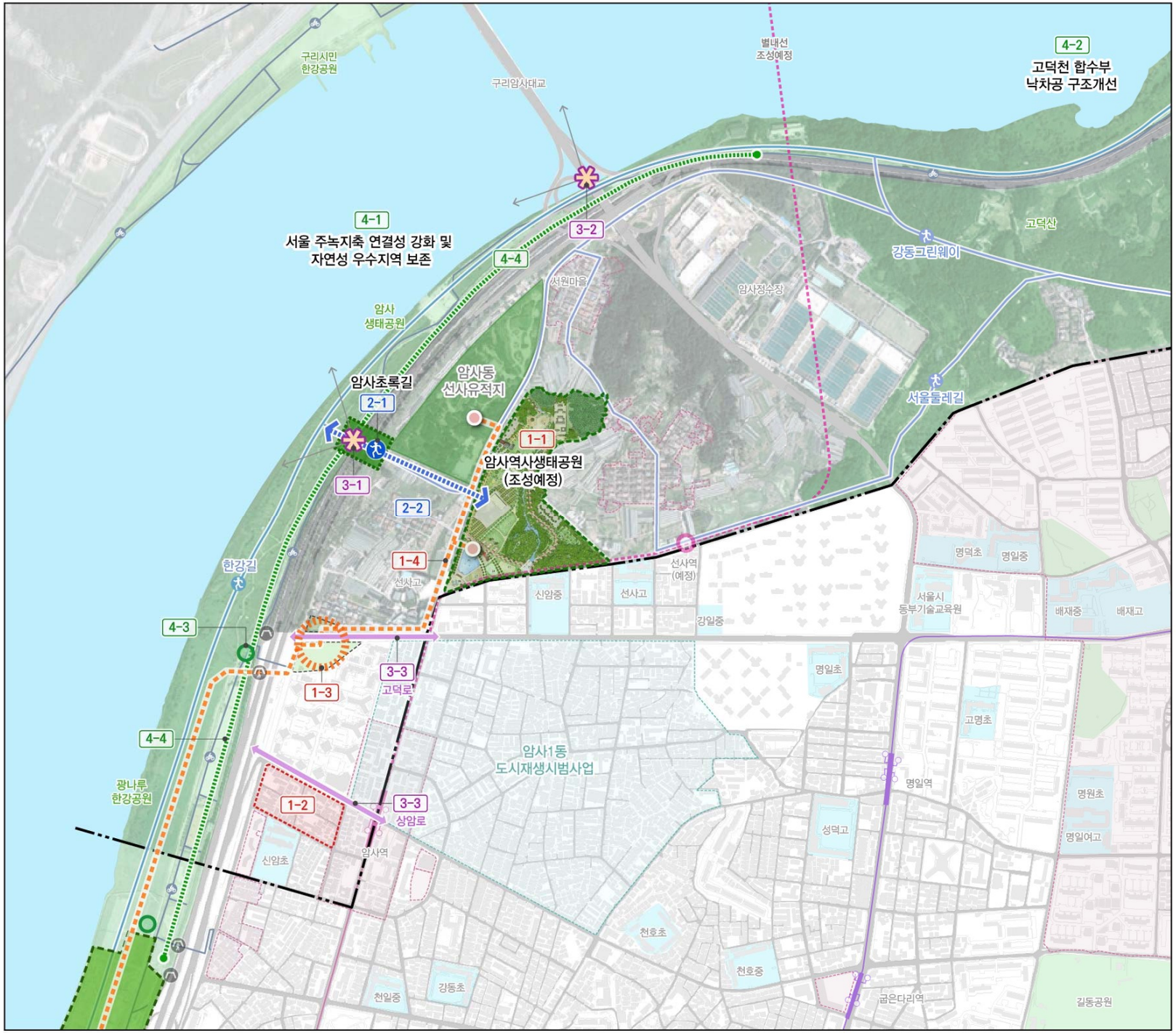
4-4. 강변도로변 완충숲 조성



▲ 암사지구 자연성부문 가이드라인

4.3. 가이드라인 실행방안

부문	연번	계획내용	실행주체	기간	추진사항
토지 이용	1-1	암사역사생태공원 조성(암사동선사유적지 연계, 전통문화생태체험기회 확대)	공공	중기	• 기 추진 중인 사업으로 공공사업 추진일정에 따라 지속 추진
	1-2	상암로변 주거지역 주거환경 관리	민간·공공	단기	• 후속 도시관리계획 수립 추진 검토
	1-3	고덕로변 나대지 활용 공공성 강화(도시농업 및 생태·문화체험기능 강화, 한강조망기회 확대)	공공	장기	• 장기적으로 그린벨트로서의 부지속성을 고려하여 시행 고려 • 후속 도시관리계획 수립 추진
	1-4	역사문화·생태탐방로 보행 및 자전거도로 환경 정비	공공	단기	• 도시교통본부 및 한강사업본부 협의 시행
접근성	2-1	암사초록길 조성	공공	단기	• 기 추진 중인 사업으로 공공사업 추진일정에 따라 지속 추진
	2-2	암사역사생태공원~선사유적지~한강공원 연결 보행 및 자전거도로 조성	공공	단기	
도시 경관	3-1	암사초록길 상부 한강조망공간 조성	공공	단기	• 기 추진 중인 사업으로 공공사업 추진일정에 따라 지속 추진 • 암사 초록길 사업연계
	3-2	구리암사대교 남단 상부 한강조망공간 조성(한강공원 접근시설 등 조성)	공공	단기	• 한강사업본부 협의시행
	3-3	지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용	공공	중기	• 서울시 경관계획에 반영, 지구 내 개발사업 및 건축물에 대한 경관 심의 시 반영
자연성	4-1	서울 주녹지축 연결성 강화 및 자연성 우수지역 보존	공공	자연성부문에 관한 사항은 자연성회복기본계획에 따라 실행	
	4-2	고덕천 합수부 낙차공 구조개선	공공		
	4-3	둔치 내 소규모 저류녹지 조성	공공		
	4-4	강변도로변 완충숲 조성	공공		



한강변 관리기본계획 가이드라인

암사지구

부문별계획

- 1-1 암사역사생태공원 조성(암사동선사유적지 연계, 전통문화생태체험기회 확대)
- 1-2 상암로변 주거지역 주거환경 관리
- 1-3 고덕로변 나대지 활용 공공성 강화(도시농업 및 생태 · 문화체험기능강화, 한강조망기회 확대)
- 1-4 역사문화 · 생태탐방로 보행 및 자전거도로 환경 정비
- 2-1 암사초록길 조성
- 2-2 암사역사생태공원~선사유적지~한강공원 연결 보행 및 자전거도로 조성
- 3-1 암사초록길 상부 한강조망공간 조성
- 3-2 구리암사대교 남단 상부 한강조망공간 조성 (한강공원 접근시설 등 조성)
- 3-3 지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용
- 4-1 서울의 주녹지축 연결성 강화 및 자연성 우수지역 보존
- 4-2 고덕천 합수부 낙차공 구조개선
- 4-3 둔치내 소규모 저류녹지 조성
- 4-4 강변도로변 완충숲 조성

범 례

[주요현황]

- 지구단위계획구역
- 도시재생 시범사업
- 공원
- 주요 역사 · 문화자원
- 나들목(보행전용)
- 나들목(보차겸용)
- 주요보행로
- 한강길
- 자전거도로

[계 획]

토지이용
- 지구계
- 후속 관리계획 수립
- 공원화 추진
- 전략용지 활용(만간 저이용부지)
- 역사문화탐방로(네트워크) 연계

접근성
- 접근시설 신설 검토
- 보행로 확충 및 환경정비
- 도로상부 공원화

도시경관
- 지구통경축
- 조망명소 조성

자연성
- 저류녹지 조성
- 생태거점 · 한강숲 조성
- 강변도로 완충숲 조성
- 도시녹지축 확보

N

0 100 200 500(m)

Scale : 1/10,000

□ 참여기관 및 연구진

서울특별시

시장	**박원순**	
부시장	**이제원**	이건기(전) 김병하(전) 문승국(전)
도시계획국장	**김학진**	류 훈(전) 이제원(전)
도시계획과장	**최진석**	이정화(전) 한제현(전)
종합계획팀장	**김창환**	양병현(전) 임창수(전)
담당	**고경곤**	윤은정(전) 강천수(전) 권미리(전) 장양규(전) 이기호(전)

MP자문단

총괄MP	**강병근**	건국대학교 건축학과 교수
도시계획	**구자훈**	한양대학교 도시대학원 교수
도로·교통	**노관섭**	건설기술연구원 선임연구위원
조경·생태	**최정권**	가천대학교 조경학과 교수
부동산개발	**김승배**	피데스개발 대표

계획수행기관

대표사 **㈜인토엔지니어링도시건축사사무소**

조원호 여춘동 변영진 정영재 김남곤 백복수 이준익 김재윤
강석형 조희정 조원경 김희정 박혜민

건축부문 **㈜ANU디자인그룹건축사사무소**

윤혁경 김진욱 유욱종 이수형 이수민 전완재 최윤정 김종호
김고은 박유정

도시계획부문 **㈜도시디자인公場**

장대원 장경철 홍승후 이근오 류근성 지영현

교통부문 **홍익대학교 / ㈜교우엔지니어링**

강준모 추상호 류승환 이연수 이종석
김정환 이승섭 신현웅 정창기

경관사진촬영 **이득영**