

2030 서울생활권계획

권역생활권계획 | 서북권 |



목 차

2030 생활권계획의 이해	생활권계획이란?	1
	생활권계획의 수립과정	9
	생활권계획 체계 및 내용	14
	생활권계획의 적용	18
개요	서북권의 개요	25
현황조사 및 분석	상위 및 관련계획	29
	기초현황	34
	서북권 정책사항	40
	분석종합	40
	과제도출	41
	※ 현황분석도	
권역발전구상	미래상 설정	45
	목표 및 전략	45
	※ 권역발전구상도	
공간관리지침	공간구조 구상	63
	분야별 공간관리지침	66
	중심지	
	용도지역	
	경관	
	생활서비스시설	
	※ 공간관리지침도	

2030 생활권계획의 이해

생활권계획이란?

생활권계획의 수립과정

생활권계획 체계 및 내용

생활권계획의 적용

생활권계획이란?

생활권계획의 개념

생활권이란 통근·통학·쇼핑·여가·친교·업무·공공서비스 등 주민들의 일상적인 생활 활동이 이루어지는 공간범위를 말하며, 생활권계획은 생활권을 범위로 주민 요구와 지역특성에 맞는 생활개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이 계획임.

또한, 주민이 참여하는 생활밀착형 도시계획으로 생활권역을 대상으로 지역의 특성을 고려하고, 주민들의 다양한 의견을 파악하여 지역의 발전방향과 정책목표, 추진전략 등을 제시하는 계획을 말함.



그림 1 생활권계획의 개념

생활권계획의 성격

도시기본계획을 구체화하는 중간단위계획

서울시 도시기본계획의 핵심이슈 및 공간구조 등의 사항을 생활권(권역·지역)차원에서 구체화하는 후속계획으로, 촘촘하고 세밀한 도시계획 실현을 위해 서울시 전역을 대상으로 생활권별 미래상과 발전전략, 관리구상 등을 제시하는 최초의 법정계획임.

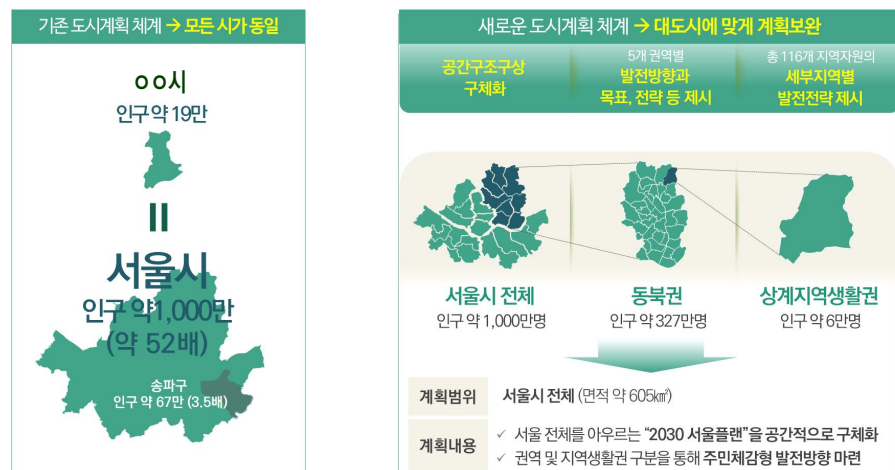


그림 2 생활권계획의 성격(1)

각종 계획을 통합·가이드하는 종합계획

서울시에서 개별적으로 운영 및 관리하던 각종 법정 및 행정계획을 통합·가이드하는 종합계획임.

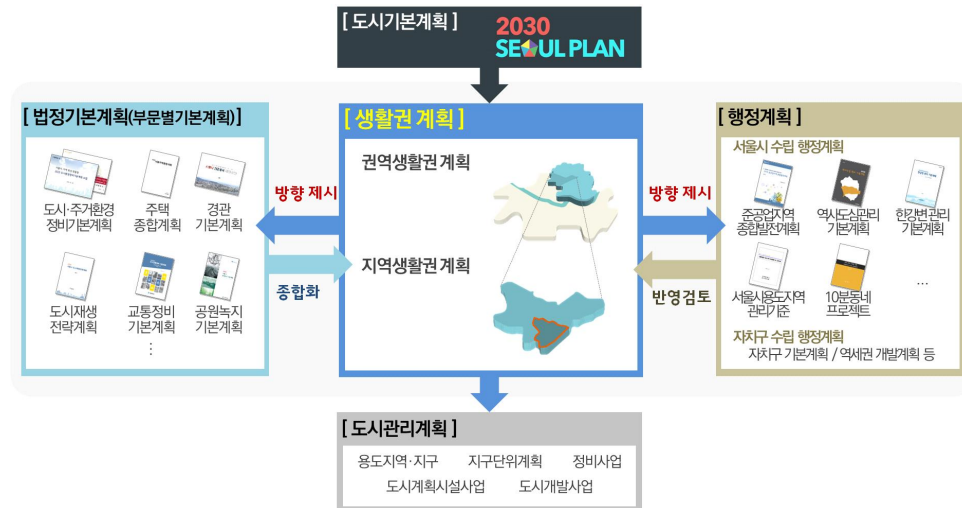


그림 3 생활권계획의 성격(2)

시민생활과 밀착된 과정중심의 도시계획

계획 초기단계부터 주민참여단 워크숍을 통해 5천여 명의 지역전문가(주민)가 제시한 약 4만여 개의 의견을 듣고 수립하는 등 지역주민의 참여 기회를 확대한 상향식 계획이자 생활밀착형 계획으로 과정중심의 계획임.



※ 퍼실리테이션: 그룹의 구성원들이 효과적인 기법과 절차에 따라 적극적으로 참여하고, 상호작용을 촉진하여 목적을 달성하도록 돕는 활동

그림 4 생활권계획의 성격(3)

생활권계획의 역할

도시기본계획 내용을 생활권단위로 구체화·종합화

서울도시기본계획에서 제시된 공간계획과 핵심이슈별 계획의 내용을 생활권별로 구체화하고 기본계획에 담긴 다양한 가치와 정책방향을 공간단위로 구체화 함.

서울도시기본계획의 핵심이슈별 계획에서 부문별로 제시한 목표와 전략 등 계획내용을 생활권단위로 구체화하고 종합화하여 제시함. 따라서 생활권계획은 분야별로 수립된 계획내용의 정합성을 확보할 뿐 아니라, 서울시와 자치구, 그리고 관련부서 간에 추진해야 할 목표를 분명하게 함으로써 계획의 실현성을 높이는데 기여할 수 있음.

하위계획 및 관련계획에 대한 지침 제시

지역특성과 주민들의 의견을 반영한 다양한 생활환경 개선과제를 담아내는 중간단위 성격의 계획으로, 자치구계획이나 도시관리계획 등 구체적인 하위 및 관련계획에 대해 수립방향을 제시하는 지침 역할을 함.

주거지 관리를 포함한 복지, 문화, 교통 등 시정의 부문별 계획을 통합·조정함으로써 자치구 차원의 도시계획 수립 시 가이드 역할을 하고, 개별사업, 도시관리계획 등의 관리를 위한 원칙과 기준이 됨.

자치구 발전계획 및 자치구 간 상생발전을 위한 근거 제시

생활권계획은 자치구 간 연계·협력이 필요한 사안 등에 대해 도시기본계획의 내용을 토대로 5개 권역별로 반드시 고려해야 할 사항을 종합·조정함으로써, 자치구 간의 이해관계가 상충되거나 특정시설의 입지가 중복 투자되는 것을 방지하고, 2개 이상의 인접한 자치구에 영향을 미치거나 파급효과가 있는 계획이나 사업 등에 대해 생활권 차원에서 조정·보완하는 역할을 수행함.

주민 참여에 의한 상향식 계획

주민참여단 운용을 통해 주민이 직접 설정한 지역의 미래상, 지역자원의 발굴 및 활용 방안, 문제점 및 개선방안, 필요한 기반시설 등 다양한 의견을 수렴하여 수립한 상향식 계획임.

생활권계획의 위상

도시기본계획의 부문별 계획이자 후속계획

생활권계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「도시·군기본계획수립지침」을 근거로 수립한 법정계획으로 도시기본계획의 부문별 계획이자 후속계획임.

성격상으로는 도시기본계획과 도시관리계획을 연결하는 중간단위 계획이며, 도시기본계획의 내용을 생활권 단위로 구체화하여 용도지역·지구·구역, 도시계획시설, 지구단위계획, 도시개발사업 등 도시관리계획에 지침을 제시하는 역할을 수행함.

또한 각 실국 차원에서 수립·운영 중인 도시·주거환경, 교통, 경관, 주택 등 부문별 기본계획인 법정계획과 준공업지역 종합발전계획 등 서울시의 다양한 도시관리분야의 행정계획의 내용을 생활권 단위로 종합화하고 방향 제시하는 등 상호 보완하는 기능을 하고 있음.



그림 5 생활권계획의 위상

생활권계획이란?

2030 서울플랜에서의 위임내용

2030 서울플랜에서는 생활권계획이라는 개념을 도입하면서, 생활권계획의 역할과 기능을 부여하고 다음의 사항들을 위임하고 있음.

표 1 2030 서울플랜의 생활권계획 위임사항

위임사항		위임내용	비고
생활권계획 수립(계획체계)		2030 서울플랜의 구체화·종합화 - 중간단위계획으로 도시관리계획 등 구체적인 도시계획에 대해 수립방향을 제시하는 지침 역할 수행	p.169 제5장 생활권계획 제1절 생활권계획의 개요 2. 생활권계획의 역할 및 기능
		- 지역의 생활밀착형 계획 이슈 수립 - 도시기본계획과 도시관리계획의 중간단위계획으로 도시관리계획의 지침 역할	p.197 제6장 계획의 실현 제1절 계획체계 조정·보완 2. 생활권계획 및 도시관리계획의 역할 강화
주민참여단 구성 및 운영		생활권계획 수립시 지역단위까지 주민참여단을 구성,운영하는 등 실질적 시민참여에 기반을 둔 상향식 계획 수립	p. 203 제6장 계획의 실현 제3절 시민참여 및 거버넌스 강화 1. 시민참여와 소통체계 강화
생활권계획의 구성 및 내용		- 권역계획(대생활권) 및 지역계획(소생활권) - 후속 생활권계획 수립을 통해 구체화	p.171 제5장 생활권계획 제1절 생활권계획의 개요 3. 생활권계획의 구성
공간관리지침	지구중심 지정	지구중심은 지정 2020 서울도시기본계획의 지구중심을 유지하되, 후속계획인 생활권계획 수립 시 자차구와의 협의 등을 통하여 필요시 조정	p.142, 146 제4장 공간구조 및 토지이용계획 제1절 공간구조 구성 3. 공간구조설정
	중심지 분야	지역중심 및 지구중심은 생활권계획에서 발전방향 구체화	p.157 제4장 공간구조 및 토지이용계획 제2절 토지이용계획 1. 토지이용방향
	용도지역 분야	용도지역별 관리기준을 서울시 특성에 맞게 구체화, 용도지역 관리의 통합적 기준 마련	p.163 제4장 공간구조 및 토지이용계획 제2절 토지이용계획 2. 용도지역관리
	경관 분야	구릉지, 수변, 자연환경, 역사문화자원, 경관관리가 필요한 지역 등과 같이 서울의 자연 및 문화자원의 특성을 지닌 지역은 기존 용도지역의 유지·관리를 원칙으로 특별하게 관리	
	생활서비스 분야	시민 생활환경의 획기적 개선 (과제12 문화, 복지 등 생활인프라 확충)	p.155 제4장 공간구조 및 토지이용계획 제1절 공간구조 4. 공간구조 실현을 위한 주요과제
		생활권계획 등을 통해 생활권별로 균형 있는 공원녹지 확충	p.159 제4장 공간구조 및 토지이용계획 제2절 토지이용계획 1. 토지이용방향

생활권의 구분

서울의 생활권은 도시기본계획상의 생활권 구분과 일관성을 유지하면서 도시기본계획을 구체화하고, 지역밀착형 계획수요에 대응하기 위해 ‘권역’ 과 ‘지역’ 으로 구분하였음.

권역생활권의 구분



그림 6 2030 서울플랜의 생활권구분

2030 서울플랜에서 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획 등을 종합적으로 고려하여 설정한 5개 권역생활권의 구분을 따르며, 고차의 업무·상업기능과 경제활동이 이루어지는 공간범위로서, 도심·광역중심 등 고차중심지와 그 배후지를 포함하는 지역으로 정의함.

표 2 권역생활권의 구분

권역구분	면적	인구	자치구
도심권	56km ²	58만명	종로구, 중구, 용산구
동북권	171km ²	326만명	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	71km ²	122만명	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	163km ²	317만명	양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	146km ²	218만명	서초구, 강남구, 송파구, 강동구

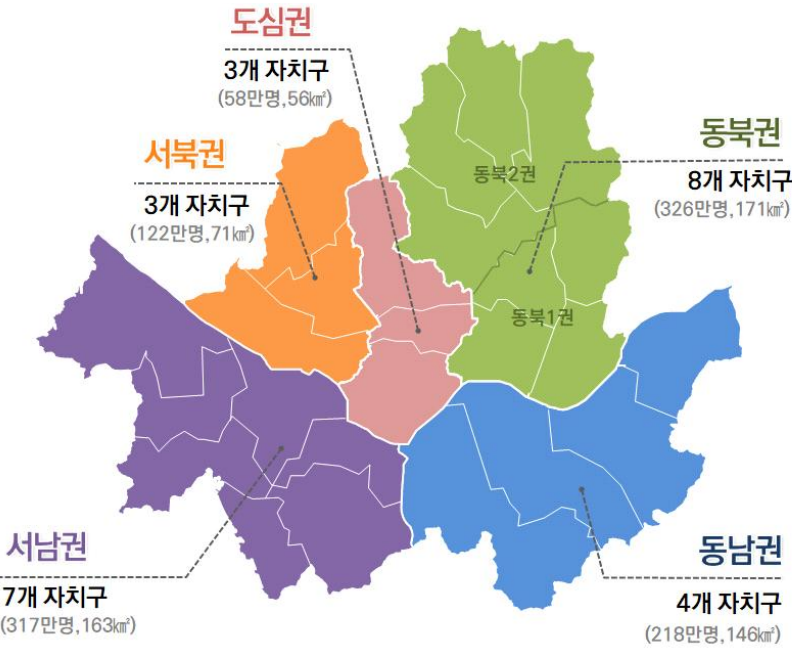


그림 7 권역생활권의 구분

지역생활권의 구분

관련계획과의 연계성 확보를 위해 생활권계획 선행 연구인 주민참여형 지역생활권 시범 계획(2013년)과 2025 주거환경정비기본계획(2016년)의 주거생활권 구분 프로세스를 활용하되, 중심지 특성 분석을 통한 생활권 구분을 진행하고 자치구 의견수렴을 통해 지역생활권을 구분하였으며, 일상적인 생활 활동이 이루어지는 공간범위로 정의하였음.

구분원칙

생활권 공간의 기본 구성요소는 생활중심지와 배후지로 정의하였음.

기본적인 공간단위는 행정동 경계와 자치구 경계를 넘지 않도록 설정하되, 시·구 경계 지역은 계획내용의 공유를 통해 계획의 일관성과 연속성을 확보하도록 하였음.

거주인구 10만명 내외, 행정동 3~5개를 원칙으로 지역생활권을 구분하되, 대규모 개발 계획 수립지역은 계획인구를 반영하는 등 지역특성을 고려하여 탄력적으로 구분하였음.

구분원칙에 따라 총 4단계 분석과정을 설정하고 자치구별 분석을 통해 지역생활권구분을 확정하였음.

표 3 지역생활권 구분 분석과정

구분	분석내용
[1단계] 자연환경 및 도시골격 검토	• 자연환경 : 서울시내 주요하천 및 산 등 자연환경적 요소 • 기반시설 및 대규모 시설 : 주요도로 및 대학교, 하수처리장 등 대규모 시설 • 관련계획 : 도시기본계획, 지구단위계획, 자치구발전계획 등
[2단계] 중심지특성 검토	• 토지이용 특성 : 용도지역, 개발계획 • 중심지 특성 : 주요 역세권 이용특성 및 도시자족기능(근린상업·업무시설, 산업 등) 밀집 검토 • 주거지 특성 : 주거유형, 인구규모 및 가구특성 등
[3단계] 동간 연계성 검토	• 동간 통행량 검토 : 행정동간 일상통행량 및 교통시설 연계성 분석 • 기타 지역특성 검토 : 법정동 구분, 역사적 특성(주거지 형성과정, 역사적 배경 등), 선거구 등

[4단계] 자치구 등과 협의 및 보완을 통한 생활권 구분 확정

지역생활권 구분 결과

분석과 자치구 협의를 통해 서울시 전역을 116개의 지역생활권으로 구분하였음.

표 4 지역생활권 구분 결과

권역	자치구	지역생활권	권역	자치구	지역생활권
도 심 권 (11)	종로구 (4)	평창·부암, 청운효자·사직, 혜화·이화, 창신·송인	서 북 권 (14)	은평구 (5)	불광, 연신내, 응암, 진관, 수색
	중구 (3)	소공·회현, 필동·장충, 신당·향학		서대문구 (4)	홍제, 충정, 신촌, 가좌
	용산구 (4)	청파·원효, 이촌·한강, 후암·용산, 한남		마포구 (5)	합정·서교, 성산, 아현, 상암, 용강
동 북 권 (36)	성동구 (4)	성수·송정, 왕십리·행당·응봉, 마장·사근·용답, 금호·옥수	서 남 권 (33)	양천구 (5)	목동1, 목동2, 신월1, 신월2, 신정
	광진구 (4)	중곡, 건대입구, 자양, 구의·광장		강서구 (6)	화곡1, 화곡2, 발산, 염창, 공항·방화, 마곡
	동대문구 (4)	장안, 청량리, 전농·답십리, 이문·휘경		구로구 (4)	오류·수궁, 구로·신도림, 고척·개봉, 구로디지털단지
	종량구 (3)	신내·망우, 면목, 중화·목동		금천구 (3)	독산, 시흥, 가산
	성북구 (5)	정릉, 장위·석관, 종암·월곡, 성북·동선, 길음		영등포구 (5)	영등포, 당산, 여의도, 신길, 대림
	강북구 (4)	수유, 미아, 번동, 삼각산		동작구 (5)	상도, 사당, 노량진, 신대방, 흑석
	도봉구 (5)	창동, 쌍문, 초안산, 도봉, 방학		관악구 (5)	난곡, 대학, 낙성대, 봉천, 신림
	노원구 (7)	노원, 월계, 공릉, 상계, 마들, 중계, 하계	동 남 권 (22)	서초구 (4)	방배, 양재, 반포, 서초
				강남구 (6)	역삼·논현, 삼성, 압구정·청담, 대치·도곡, 개포·일원, 수서·세곡
				송파구 (7)	가락, 석촌, 송파, 거여·마천, 잠실1, 잠실2, 문정
				강동구 (5)	천호·성내, 암사, 길동·둔촌, 명일·고덕, 강일·상일

생활권계획의 수립과정

그동안의 계획과정

다양한 주체의 참여를 통한 공감대 형성

과업수립기간 4년간 지역주민, 자치구, 전문가, 관련기관 등 다양한 분야의 참여를 바탕으로 수많은 논의과정을 통해 계획을 수립하였음.

전국 최초의 생활권계획 수립을 위한 각종 계획원칙과 계획체계 마련, 생활권의 구분, 지역특성 및 주민의견 분석, 지역발전구상 등 다양한 부문에 대한 종합적인 계획 수립 및 계획 수준의 향상 도모를 위해 MP자문단을 구성하여 합동회의 및 권역별 자문회의를 운영하였음.

계획수립 초기단계에서 지역생활권별로 2~3회 주민참여단 워크숍을 통해 지역주민의 의견을 듣고, 생활권계획 홈페이지를 통해 지속적으로 의견을 수렴하였으며, 계획(안)을 마련한 이후에는 25개 자치구별로 2회의 주민설명회를 통해 피드백하는 과정을 거치면서 시민참여기반의 계획을 수립하였음.

또한, 계획의 실행력과 구체성 강화를 위해 서울시 25개 자치구 전체를 대상으로 수많은 협의 및 의견수렴, 설명회 등을 진행하였음.

계획의 완성도를 높이기 위해 도시계획체계 분과위원회 등 정책자문단 자문을 9회에 걸쳐 진행했고, 도시계획위원회 사전 설명 및 자문을 3회에 걸쳐 진행하였음.

대한국토·도시계획학회와 공동으로 공감대 형성을 위한 생활권계획 심포지엄을 개최하였고, 기자설명회 및 대외발표, 공청회 개최, 홈페이지를 통한 계획(안) 열람 등 의견수렴과정을 지속적으로 진행하고 다양한 분야의 공유에 기반한 계획 수립을 진행하였음.

Since 2014 ~



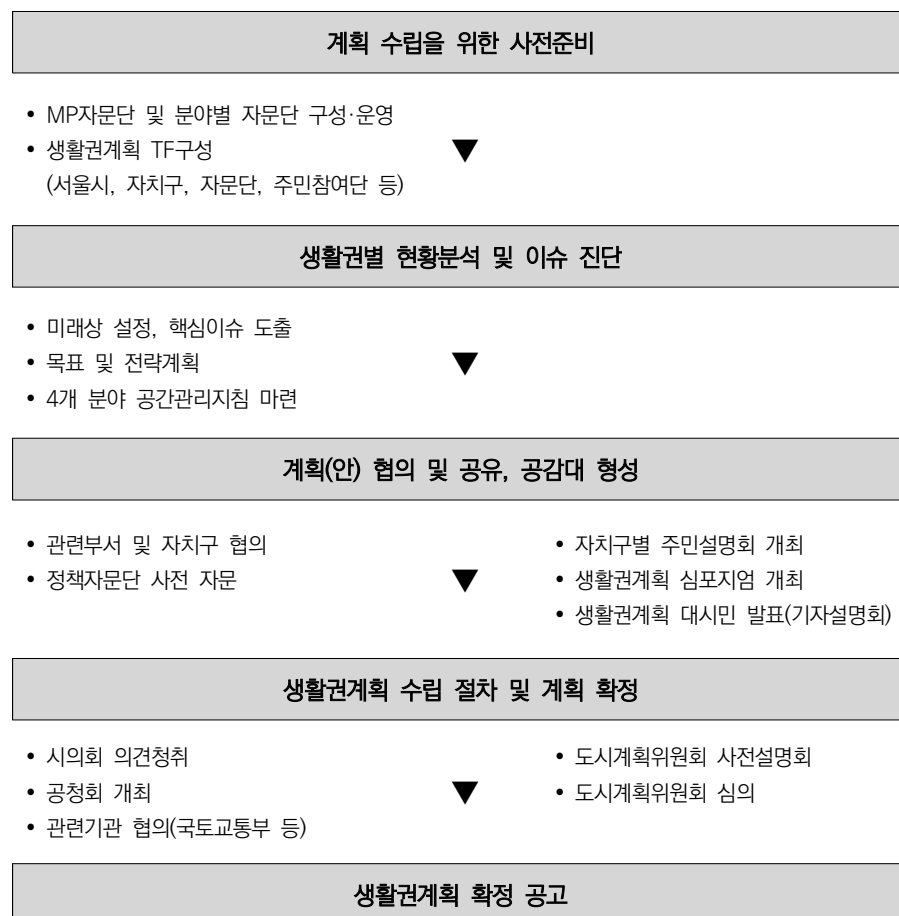
그림 8 생활권계획 수립과정

생활권계획의 수립절차

생활권계획은 계획수립을 위한 사전준비부터 행정절차 및 계획 확정까지 총 5개 단계를 거쳐 수립하였음. 서울시·자치구·주민과 전문가가 함께 수립하는 과정 중심의 계획으로, 각 단계별로 주체들이 적극적으로 참여할 수 있는 여건을 조성하는 것이 중요한 과제였음.

이를 위해, 먼저 생활권계획을 함께 수립할 TF와 전문가 자문단 등을 구성하였음. 생활권의 기초현황 조사 및 분석과 자치구 협의, 주민참여단 워크숍을 통해 생활권의 변화와 문제점 등 이슈를 함께 진단하고, 계획과제 도출, 미래상을 설정하였음. 이를 실현할 수 있는 목표 및 전략 계획과 공간관리지침을 마련하여 다양한 관계자의 의견을 수렴하고, 마지막으로 생활권계획 수립절차를 통해 계획을 확정하였음.

표 5 생활권계획 수립절차



주민참여단의 이해

주민참여단의 개념

생활권계획 주민참여단은 생활권계획의 수립과정에서 주민의 의견을 반영하여 계획을 수립하고자 구성된 주민조직임.

지역생활권의 문제점과 강점, 개선사항 등은 그 곳에 살고 있는 주민이 가장 잘 알고 있기 때문에 생활권계획 수립과정에서 지역주민의 참여는 필수적임. 이를 위해 지역생활권별로 주민참여단 워크숍을 개최하여 지역자원과 문제점을 도출하고, 미래상과 발전과제를 논의함.

주민참여단의 목적과 역할

주민참여단 운영의 목적

생활권계획 수립 과정에서 절차적 정당성을 확보하고, 거버넌스 구축을 통해 지역의 특성과 현황을 잘 아는 지역주민의 의견을 반영한 지역 맞춤형 계획을 수립하는데 주민참여단 운영의 목적이 있음.

지역의 생생한 의견을 도출하고자 주민참여단 워크숍을 운영하여 지역주민들이 직접 토론하고 참여하였으며, 이 과정을 통해 지역에 대한 주민들의 관심도를 높이고 지역 커뮤니티를 활성화하여 지역생활권의 미래상과 발전방향에 대한 공감대를 형성하고자 하였음.

주민참여단의 역할

지역생활권의 발전가능성과 문제점에 대해 주민참여단 워크숍에서 함께 고민하고, 이를 통해 지역생활권의 미래상과 발전방향을 마련함. 또한 주민의 입장에서 경관자원을 발굴하고 필요한 생활서비스시설을 선정하였으며, 이를 공간관리지침에 반영함.

주민참여단 워크숍 이후에도 주민설명회, 공청회 등 피드백 과정에 참여해 지속적인 의견제시 및 모니터링이 가능하도록 함.

주민참여단의 구성

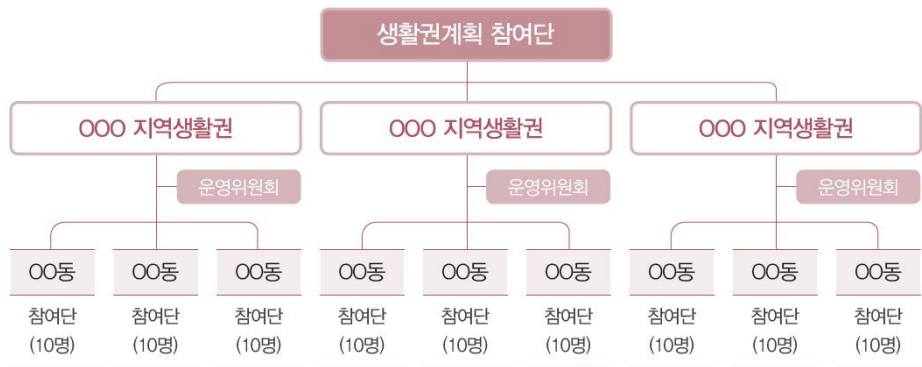
모집단위 및 인원

주민참여단은 지역생활권 단위로 1개 참여단을 구성하고, 인원은 행정동별 10명을 원칙으로 하였음. 주민참여단은 인터넷을 통해 공모한 일반주민과 자치구·행정동이 추천하는 주민자치위원이 5:5의 비율로 참여하였음.

연령, 성별, 직업 등 구성원의 다양성이 확보되도록 자치구에서 최종 선발하여 2014년 08월부터 총 4,500여명(423개 행정동, 116개 지역생활권)의 주민참여단을 모집하고, 약 230여회의 주민참여단 워크숍을 진행하였음.

또한, 자치구 여건에 따라 현장탐방, 주민대표 모임, 참여단 발대식 및 전문가 특강 등을 진행하였으며, 주민참여단을 도시계획 포커스 그룹과 연계하였음.

※ 도시계획 포커스 그룹 : 2015년 서울시가 다양한 도시계획 결정에 대한 시민 의견을 수렴하고 공감대를 형성하기 위해 출범
현재 생활권계획 주민참여단 2646명, 시민아카데미 230명, 2030 서울플랜 100명, 도시계획현장 99명 등 총 3,100명으로 구성



* 생활권계획 참여단을 대표하는 운영위원회는 자치구에서 필요 시 구성 가능

그림 9 참여단 구성도

주민참여단 워크숍

워크숍 운영 방향

워크숍 운영 방향은 크게 참여, 존중, 협력, 반영 4단계로 설정하였음. 주민이 주체가 되어 지역의 현안을 탐색하고 미래상을 제시할 수 있도록 자발적이고 적극적인 참여를 권장하고, 문제의 답을 제시하는 컨설팅이 아닌 도시계획과 관련된 다양한 의견을 존중하고, 활발한 토론의 장으로서의 의미를 가짐. 또, 다양한 전문가와 관계자들의 다각적 협력을 지향하고, 워크숍 결과의 반영을 위한 다양한 노력을 기울였음.

생활권계획의 수립과정

생활권계획에서는 주민참여단 워크숍 진행을 위해 퍼실리테이션을 도입하였음. 이는 생활권계획의 최종 결과물에 주민의 의견을 개진하고 그 의견이 계획에 반영되도록 실질적·적극적 참여를 시도한 것임.

※ 퍼실리테이션 : 그룹의 구성원들이 효과적인 기법과 절차에 따라 적극적으로 참여하고, 상호작용을 촉진하여 목적을 달성하도록 돕는 활동

워크숍 세부 운영

워크숍 개최일정, 차수별 운영시간, 프로그램 등은 자치구 상황에 따라 워크숍 개최 및 운영의 목적을 벗어나지 않는 범위에서 조정하였음. 단, 개최횟수는 계획수립 일정 및 비용을 고려하여 실시하되, 지역생활권별 2회 개최를 기본으로 하였음.

1차 워크숍에서는 생활권계획 및 참여단의 역할 교육, 지역자원 및 활용방안 도출, 생활권 미래상 설정 등의 프로그램으로 진행하였음. 2차 워크숍에서는 지역의 문제점 및 개선방안 탐색, 생활서비스시설 선호도 도출 등의 프로그램으로 진행하였음. 그 외, 현장탐방, 주민대표모임, 전문가 특강 등 자치구별 자체 주민참여 프로그램 운영을 권장하였음.

워크숍 결과 반영

워크숍에서 최종 도출된 지역 미래상, 지역자원, 문제점, 자치구 관심 사항 등은 워크숍 결과보고서를 통해 정리되고, 결과분석 및 관련부서와 협의를 통해 반영 여부를 검토하고 주민 피드백을 거쳐 생활권계획에 담았음.

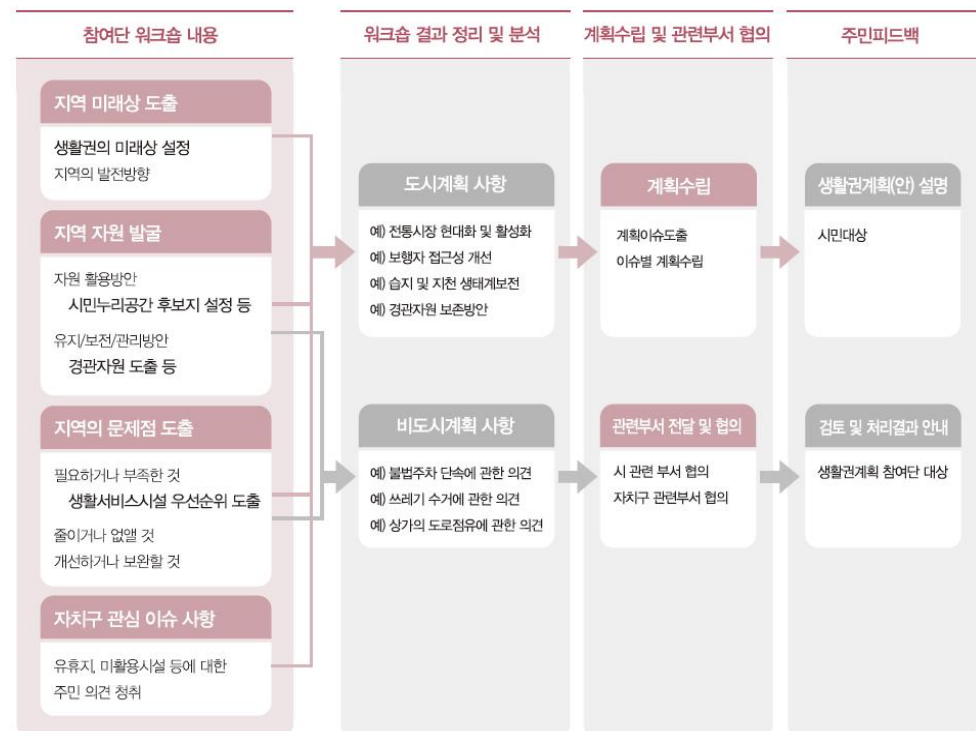


그림 10 워크숍 결과 반영과정

생활권계획 체계 및 내용

생활권계획의 체계

공간적 측면

생활권계획은 공간적으로 권역별 경쟁력과 자족기반을 강화하여 권역간 균형성장을 도모하는 권역생활권계획과 지역특성을 반영하여 생활환경 개선을 도모하는 지역생활권계획으로 구성하였음.

내용적 측면

생활권계획의 계획항목은 권역발전구상과 지역발전구상, 공간관리지침 3개 계획항목으로 구성하였음.

2030 서울플랜의 내용을 권역생활권과 지역생활권단위로 구체화하고 종합화하는 권역·지역발전구상과 그 발전구상을 공간단위로 구체화하고 관련계획에 대한 지침을 제시하기 위한 공간관리지침으로 구분됨.

공간관리지침 내용은 시민, 행정기관 등 수요자의 편의를 위해 권역 및 지역별로 구분하여 수록하고 있음.

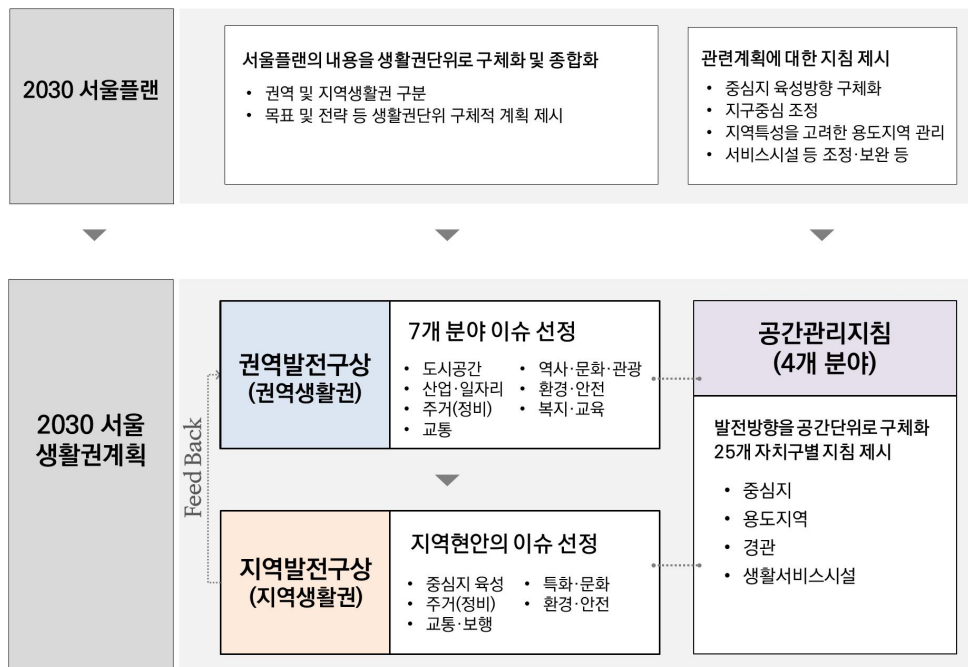


그림 11 생활권계획의 체계

생활권계획의 수립내용

생활권계획은 기본적으로 권역·지역별 현황조사 및 분석, 발전구상, 공간관리지침으로 구분하여 수립하였으며, 현황조사 및 분석을 통해 발전구상 계획을 수립하고, 이를 공간단위로 구체화한 공간관리지침과 상호 연계되도록 하였음.

현황조사 및 여건분석

현황조사 및 여건분석은 해당 생활권의 특성과 잠재력을 파악하고, 문제점과 현안과제를 도출하는데 목적이 있음.

2030 서울플랜과 서울시 차원의 각종 부문별계획(교통·공원·경관 등)은 권역생활권 계획에서 조사·분석하고, 부문별계획 중 지역단위까지 상세한 계획이 수립된 경우(도시·주거환경정비기본계획, 한강변관리기본계획 등)는 지역생활권계획에서 조사·분석하였으며, 자치구별 발전계획, 사업계획 등도 추가로 조사·분석하였음.

기본적인 조사·분석항목은 인구 및 가구특성, 산업·일자리, 도시공간 및 도시정비, 주거 및 건축물, 생활서비스시설, 교통체계 및 시설, 지역특화자원, 주민의견, 자치구 정책사항 등으로 하되, 지역특성에 따라 추가하여 실시하였음.

분야별로 다양하게 분석된 현황특성 종합을 통해 권역·지역별로 발전구상을 위한 과제를 도출하였음.

생활권계획 발전구상

생활권계획의 발전구상에서는 2030 서울플랜의 핵심이슈별 목표·전략과 권역별 구상, 자치구·주민의견을 반영하여 권역 및 지역의 종합적인 발전방향 및 전략을 제시하였음.

내용적으로 지역발전의 방향을 제시하는 계획으로, 공간에 관한 사항을 주로 다루되 복지, 문화, 환경 등 시민생활과 관련된 모든 분야를 아우르는 계획임. 또한, 종합적·나열식 계획이 아닌, 지역의 당면과제 위주로 대응하는 전략적 계획으로 구성하였음.

권역발전구상은 2030 서울플랜의 5개 핵심이슈 분과를 7개 분야로 세분화하여 도시공간, 산업·일자리, 주거(정비), 교통, 역사·문화·관광, 환경·안전, 복지·교육으로 구성하였음.

지역발전구상은 위 분야 중 지역현안과제에 해당하는 분야를 중심으로 계획을 수립하였음.

핵심이슈 도출

현황조사 및 분석을 통해 도출된 권역·지역 과제를 해결하기 위한 핵심이슈를 도출하였음. 그 과정에서 상위 및 관련계획, 다양한 분야의 기초현황, 공약사항 등 자치구 정책사항, 주민의견 분석 등을 통해 도출된 과제를 종합적으로 고려하여 권역·지역에 가장 핵심이 되는 이슈를 우선적으로 도출하였음.

권역생활권의 경우 도시공간, 산업·일자리, 주거(정비), 교통, 역사·문화·관광, 환경·안전, 복지·교육 7개 분야에 대한 핵심이슈를 도출하고, 지역생활권의 경우 분야의 구분 없이 지역현안에 맞는 이슈를 도출하였음.

미래상 및 발전방향 설정

권역생활권의 미래상은 2030 서울플랜의 권역별 구상에서 정한 발전방향과 권역 내 자치구 발전방향을 종합적으로 고려하여 설정하고, 지역생활권의 발전방향은 지역의 주요 이슈와 주민참여단 워크숍 결과를 바탕으로 지역 고유의 특성이 잘 드러날 수 있도록 설정하였음.

목표 및 전략 제시

권역별, 지역별 미래상과 발전방향을 구체화하고, 핵심이슈를 해결하기 위한 이슈별 목표 설정 및 목표를 실현하기 위한 전략을 제시하였음.

목표 및 전략은 지역의 문제해소, 강점의 강화, 기회요소의 활용 측면 등을 고려하여 권역·지역생활권의 종합적인 발전방향을 제시하였음.

생활권계획 공간관리지침

생활권계획 공간관리지침은 2030 서울플랜의 공간구조 및 토지이용계획을 구체화하고 발전구상의 공간적 실현을 위해 중심지, 용도지역, 경관, 생활서비스시설에 관한 도시관리의 방향을 제시하였음. 이는 도시관리계획, 개발사업 등과 관련한 협의요청 시 협의검토기준으로 활용할 수 있음.

중심지

중심지 분야에서는 2030 서울플랜에서 위임한 바대로 지구중심을 조정하고, 육성방향의 구체화를 위해 중심지별 발전방향 및 관리방안을 마련하였으며, 그 범위를 제시하였음.

용도지역

용도지역 분야에서는 2030 서울플랜의 용도지역 관리 및 조정원칙을 구체화하고, 용도지역 조정 등 도시관리계획의 가이드라인 역할을 할 수 있도록 용도지역별 관리원칙 및 조정기준을 제시하였음. 특히, 주거지역은 역사·문화적, 자연적 요건에 의해 특별한 관리와 양호한 주거환경 등 주거지 특성을 관리하기 위해 특성주거지 개념을 도입하여 특성주거지별 관리방안을 제시하였음.

경관

경관 분야에서는 지역경관의 종합적 관리를 위해 경관 관련계획을 종합하여 통합관리의 틀을 마련하였음. 경관관리대상의 위치 표시 및 유형을 구분하고, 유형별 관리방안을 제시하였음.

생활서비스시설

생활서비스시설 분야에서는 2030 서울플랜의 문화, 복지 등 생활인프라 확충 목표를 구체화하기 위해 생활서비스시설의 개념 및 역할을 정립하였음. 또한, 생활권별 주민의견, 보행이용, 공급불균형 분석 등 수요분석을 통해 우선적 공급 필요시설을 도출하고 공급 유도 방향을 제시하였음. 이는 서울시·자치구의 서비스시설 공급 및 운영계획 마련 시 가이드라인 역할을 수행할 수 있음.

표 6 공간관리지침의 주요계획내용

구분	계획 내용	비고
공간구조구상	2030 서울플랜의 공간구조구상을 권역단위로 구체화하여 중심지체계, 교통체계, 공원·녹지체계 등의 기본방향을 제시	
중심지 분야	- 지구중심지 조정 - 중심지 육성방향 구체화 - 중심지 범위설정	
용도지역 분야	- 용도지역별 관리원칙 및 조정기준 제시 - 특성주거지역 도출 및 유형별 관리기준 제시	
경관 분야	- 경관관리 원칙(공통지침) 제시 - 지역생활권 단위의 경관자원의 발굴 및 관리 - 경관관리대상 유형구분 및 유형별 관리방안 제시	
생활서비스시설 분야	- 우선공급이 필요한 생활서비스시설의 수요분석 - 우선적 공급유도 시설 제시 - 생활서비스시설 계획수립 지침 및 운영방안 마련	

생활권계획의 적용

기본원칙

생활권계획은 2030 서울플랜에서 제시한 내용을 생활권 단위로 구체화 하는 도시기본계획의 부문별 계획으로 생활권 지역을 대상으로 하는 모든 공간계획에 우선 적용함. 생활권내에서 공간구조, 입지, 토지이용 등과 관련된 계획(사업)은 생활권계획의 권역·지역 발전구상과 공간관리지침에 부합하여야 함.

생활권계획의 내용은 권역·지역별로 개요, 현황 및 여건분석, 발전구상, 공간관리지침, 관계도면으로 구성되어 있음.

생활권계획에서 제시하고 있는 발전구상은 권역·지역의 종합적인 발전방향과 목표 및 전략과 추진과제로 이루어져 있으며, 이중 지역발전구상의 추진과제는 좀 더 촘촘하고 구체적인 계획을 담고 있어 여건변화에 따라 유연하게 운용할 수 있음.

공간관리지침에서 다루고 있는 분야별 관리방향은 관련계획(사업) 수립 및 협의 시 검토기준으로 활용함.

생활권계획에 포함된 현황분석도, 발전구상도, 공간관리지침도, 전략별 구상도 등은 계획내용의 이해를 돕기 위해 계획내용을 설명하고 표현하는 개념도 수준의 도면으로, 개별토지의 구체적 토지이용계획과는 직접적인 관련이 없음.

관련계획(사업) 추진시 생활권계획에 이견이 있을 경우 생활권계획의 계획내용 취지에 부합하는 범위 내에서 해당 사업별 위원회 자문 또는 심의결과에 따라 합리적으로 적용할 수 있음. 또한 각종 기본계획의 수립 및 재정비 시기의 불일치에 따라 발생하는 정합성 관련 사항에 대해서는 생활권계획과 관련계획(사업)은 상호 보완적인 관계로서 상호 계획의 재정비 시 보완하는 것을 원칙으로 함.

또한, 도시기본계획(생활권계획) 수립 이후 기타 관련계획(사업) 등과 관련하여 동 계획에서 정하지 아니하는 사항에 대하여는 별도로 마련한 생활권계획 운영지침을 따름.

적용기준

발전구상

발전구상은 권역발전구상과 지역발전구상으로 구분되고, 지역의 미래상, 목표 및 전략과 해당 목표별 전략의 관리방안을 기술한 세부전략 등으로 구성되어 있음.

서울시 법정 기본계획, 행정계획, 도시관리계획 등 관련계획(사업)은 권역과 지역의 미래상을 달성하기 위한 목표 및 전략의 내용에 부합하여야함.

공간관리지침

공간관리지침은 발전구상의 구체적 계획관리를 위해 중심지, 용도지역, 경관, 생활서비스시설 분야로 구분하여 분야별 관리방향을 제시하고 있음.

중심지

중심지는 2030 서울플랜의 공간구조에서 정하고 있으며, 글로벌경쟁력 강화, 지역 간 격차문제 해소, 주민의 삶의 질 보장 등을 위한 주요 거점을 의미함. 서울의 공간구조는 도심, 광역중심, 지역중심, 지구중심 4개 위계의 중심지체계로 설정되어 있음.

중심지 분야에서는 2030 서울플랜 상 중심지 성격과 도시경쟁력, 균형발전, 권역별 자족성, 실현가능성을 고려하여 육성방향을 구체화하고, 일자리창출을 위해 신성장 동력산업과 연계한 중심지별 특성화 방향을 마련하였음.

중심지 범위는 지적 및 도시관리계획선, 도로, 하천 등 경계를 명확히 구분할 수 있는 점선으로 설정하고, 설정된 경계선은 도시관리계획으로 확정된 경계를 의미하진 않으며 중심지의 발전방향 및 육성계획 등에 부합되게 운영함.

대중교통 중심의 직주근접 실현을 위해 역세권 현황분석을 통한 지구중심 조정기준을 마련하고, 역세권의 입체·복합 토지이용을 유도하였음.

표 7 중심지 계획항목

구분	계획항목	계획내용
지구중심 조정	대중교통 위주의 재편 및 지역여건 변화를 반영한 지구중심의 조정	• 역세권별 중심성 분석 • 자치구 육성방향 고려한 조정
중심지 육성방향 구체화	중심지별 경쟁력, 균형발전, 실현가능성을 고려하여 구체적인 발전방향 제시	• 중심지 형성과정, 현황 및 지역이슈 • 발전방향 및 관리방안으로 구분하여 제시
중심지 범위 제시	2030 서울플랜의 중심지 육성방향, 현황여건 및 개발잠재력을 종합적으로 고려하여 범위 제시	• 역세권의 정량적 현황과 서울플랜 상 발전방향, 정책방향 등 개발잠재력을 고려하여 제시

용도지역

용도지역 분야에서는 2030 서울플랜상 용도지역별 관리원칙을 구체화하고, 지정목적에 부합하는 용도지역별 기능 활성화를 유도하기 위해 용도지역 관리의 통합기준을 마련하였음.

생활권계획의 용도지역 분야는 서울시 용도지역의 관리원칙으로써, 서울시 내에서 추진되는 각종 계획·사업에 대한 용도지역 관리 및 조정 기준으로 활용하며 도시, 건축, 경관 등 각종 위원회 심의·자문 시 활용토록 함.

용도지역 분야의 주요 계획항목은 주거지역, 상업지역, 준공업지역, 녹지지역별 관리원칙 및 조정기준과 관리목표를 제시함.

주거지역은 특성주거지 범위를 도출하여 표현하고 유형별 관리방안을 제시하며, 상업지역은 권역별·지역별 배분기준을 담은 총량관리기준과 조정절차를 제시하였음.

표 8 용도지역 계획항목

계획항목	계획내용
목표	• 용도지역별 관리원칙 및 조정기준을 포괄하는 관리목표 제시
관리원칙	• 용도지역별 특성을 고려한 관리원칙 제시 • 특성주거지의 개념 및 유형별 관리방안 제시
조정기준	• 용도지역별 특성을 고려한 조정기준 제시 • 상업지역 총량관리기준 제시

경관

경관 분야에서는 2030 서울플랜에서 제시한 경관관리방향인 “마음으로 느낄 수 있는 경관관리”를 생활권 단위로 구체화하였음.

2030 서울플랜의 경관관리방향을 구체화하기 위해 기 수립된 경관관련계획의 내용을 생활권 단위로 종합하여 관련계획과의 정합성을 유지하였음.

경관분야의 주요 계획항목은 권역생활권 및 지역생활권의 범위에 따라 구분하고 권역생활권계획에서는 경관관리 원칙 제시, 권역별 경관관리대상의 유형 구분 및 관리방안을 제시하고, 지역생활권계획에서는 지역단위의 경관관리대상 유형을 구분하고 관리방안을 제시함.

생활권계획에서는 다양한 경관 관련계획들을 생활권단위로 종합·정리하여 생활권 내 이미 수립 되어있는 경관분야의 관련계획을 파악하고 적용이 쉽도록 하는데 의의가 있음.

또한, 주민참여단 워크숍을 통해 도출된 지역경관자원에 대한 관리방안을 제시하여 주민과 함께하는 경관관리계획을 수립하였음.

개별 사업단위의 경관분야 계획 시 2016 서울특별시 경관계획, 한강변관리기본계획 등 경관 관련 계획에 따른 경관관리대상에 대한 구체적 범위, 세부 관리 기준 등은 해당 계획내용에 따르며, 지역경관자원은 주변지역 여건변화 및 관리 중요도 등에 따라 탄력적으로 관리 될 수 있도록 함.

표 9 경관 계획항목

구분	계획항목	계획내용
권역 생활권계획	경관관리 원칙(공통지침)	- 경관관리대상 유형구분 - 자연(자연녹지/수변), 역사, 가로 및 시가지 - 유형별 관리방안
	권역별 경관관리대상 유형구분	권역별 해당 관련계획 분석을 통한 경관관리대상 도출 및 유형구분
	권역별 경관관리대상 유형별 관리방안	공통지침을 바탕으로 권역 경관관리 대상에 대한 관리방안 도출
지역 생활권계획	생활권 경관관리대상 유형구분	- 생활권 해당 관련계획 분석을 통한 경관관리대상 도출 및 유형구분 - 생활권 지역경관자원 도출
	생활권 경관관리대상 유형별 관리방안	권역 경관관리방안을 바탕으로 생활권 경관관리대상에 대한 관리방안 도출

생활서비스시설

생활서비스시설이란 국토계획법에 의한 53개 기반시설 중 지역주민의 일상생활에 없어서는 안 될 생활인프라시설을 말하며, 권역생활서비스시설과 지역생활서비스시설로 구분함.

권역생활서비스시설은 이용인구 10만인 단위 수준의 시설로서 서울시 및 자치구 등 공공부문에서 주로 공급하는 문화시설, 장애인복지시설, 지역주민복지시설, 보건소 등을 말하며, 서울시 평균 지표 분석을 통해 권역별 불균형 시설들에 대하여 자치구별로 우선공급대상을 판단함.

지역생활서비스시설은 지역주민의 도보권 내에 일상생활 편의시설로서, 공원, 주차장, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설 등을 말함.

지역생활서비스시설은 지역주민 의견, 서비스 소외지역 유무, 지역생활서비스시설의 불균형 등을 종합 분석하여 우선 공급대상을 판단하여 제시하였음.

향후 공공의 계획 수립 또는 민간의 지역 개발 시 제시된 시설을 우선 확보하도록 할 수 있음.

표 10 지역생활서비스시설 계획항목

계획수립 항목 및 기준		계획내용	활용방안
수 요 분 석	주민의견 분석 (주민참여)	주민참여 워크숍의 선호도 조사 통해 주민요구의 필요시설 및 사유 분석	주민의견 필요시설 파악
	보행이용 분석 (이용반경)	10분 보행거리 이용반경(일반인, 노약자 차등) 분석 통해 보행접근을 통해 서비스에 도달하기 힘든 서비스소외지역 분석	서비스소외지역 발생 여부 파악
	공급불균형 분석 (평균지표)	시설 이용인구 당 공급량 분석 통해 서울시 단위의 기공급수준(서울시평균) 대비 생활권의 과부족 분석	공급 불균형의 부족시설 파악
분석종합		수요분석을 종합적으로 평가하여 향후 지자체에서 우선적으로 공급유도가 필요한 시설 을 도출 수요분석 결과를 지역의 특성, 지역발전구상 계획내용 등과 연계하여 공급유도 방향 을 제시	향후 시설 공급 및 운영계획 수립 시 참고

관계도면

관계도면은 현황분석도, 발전구상도, 공간관리지침도와 전략별 구상도 등으로 구성되어 있음.

현황분석도의 경우 각 지역의 주요 현황, 입지, 관련계획현황 등을 종합하여 표현하고, 현황종합분석을 통해 도출된 지역의 과제를 언급하였음.

권역 및 지역발전구상도와 전략별 구상도는 각 지역별 입지와 현황계획, 생활권내 미래상과 목표·전략 등의 이해를 돕기 위해 만든 참고용도이며, 개별토지의 구체적 토지이용계획과는 직접적인 관련이 없음.

공간관리지침도는 발전구상도를 공간적으로 제시한 도면으로 권역·지역 발전구상의 원칙과 기준 등을 기술하였음.

개요

서북권의 개요

I. 개요

1. 서북권의개요

공간적 범위

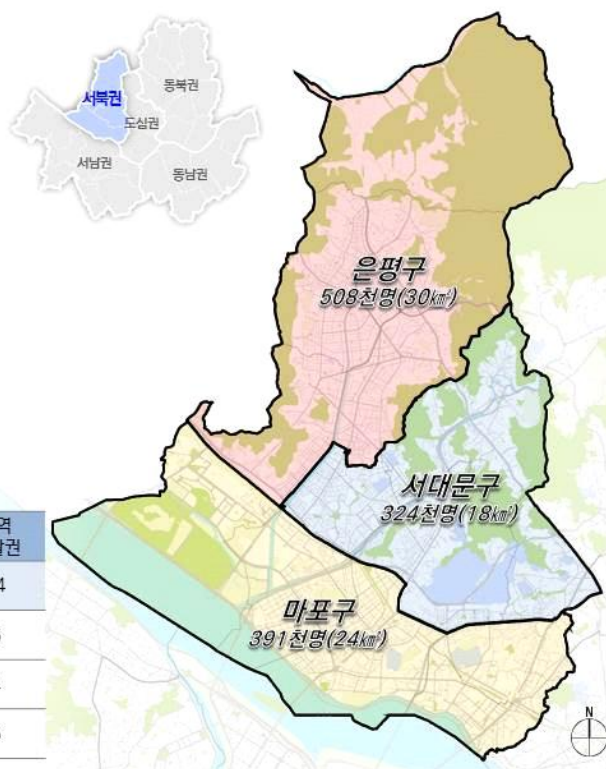
- 서울시 도시기본계획에 의한 5대권역 중 서북권
- 은평구, 서대문구, 마포구
- 면 적 : 약 71㎢ (서울시 면적의 11.8%)
- 인 구 : 약 1,223천명 (서울시 인구의 11.8%)

시간적 범위

- 기준년도 : 2013년
- 목표년도 : 2030년

서북권 생활권 구분 (총 14개 지역생활권)

구 분	면 적 (㎢)	인 구 (천명)	행정동 (개동)	가구수 (만가구)	지역 생활권
서북권	71	1,223	46	50.5	14
은평구	30	508	16	20.3	5
서대문구	18	324	14	13.5	4
마포구	24	391	16	16.7	5



현황조사 및 분석

상위 및 관련계획

기초현황

서북권 정책사항

분석종합

과제도출

※ 현황분석도

1. 상위 및 관련계획

2030 서울플랜 (2014, 서울시)

창조문화산업 특화 및 양호한 지역공동체 활성화

분야별 계획과제

중심지

- 미래산업 고용기반 확충을 통한 중심지 기능 강화
- 지역 중심지 기능 강화

주거지

- 지역 커뮤니티와 연계한 주거지 관리
- 주민의사를 고려한 정비사업의 합리적 추진

교통

- 지역 간 연계 강화를 위한 철도망 구축
- 남북교류에 대비한 교통체계 정비

생활기반

- 도시 기반시설 상부의 공급 확대
- 수변공간의 활용도 제고 및 생태하천 복원

지역특화

- 지역자원의 연계·육성을 통한 관광활성화



II. 현황조사 및 분석

1. 상위 및 관련계획

2025 도시 및 주거환경정비 기본계획 (2015, 서울시)

다양한 주민 커뮤니티를 보호 및 육성하고.

외사산~내사산~한강을 연결하는 자연친화적인 주거지 조성

정비사업 해제지/추진지역의 체계적 관리 및 지원

- 생활기반시설 등의 설치 및 지원과 주거환경관리사업 전환지에 대한 중점관리 필요
- 주민 커뮤니티 보호를 위해 지역밀착형 균형 있는 산업생태계 구축

자연환경을 고려한 특성주거 및 하천변 여가문화공간 확보

- 구릉지, 하천 연접한 개발지역의 관리를 통하여 자연경관을 고려한 특성개발 유도
- 주요 공원 및 하천을 중심으로 여가문화공간 활용을 통한 주민 커뮤니티 도모
- 외사산~내사산~하천으로 연결되는 녹지축 조성

주요 중심지 및 역사권을 중심으로 저밀·소형주택 확보

- 신촌·홍대 일대 소형주택 확보를 통한 지역특성 유지 및 청년·소외층의 주거수요 공급

주거지 특성

- 노후주택 비율이 높아 다수의 정비사업 입지
→ 현재 주거 구역 실태조사 진행 중 (연말 10%, 4월)
- 외사산~내사산~하천으로 연결되는 자연경관 및 구릉지 형성
→ 사업구역 내 구릉지 면적 비율 33.1%
- 홍대, 신촌 등 교육문화 밀집 형성
→ 홍대, 신촌 등 대학교 11개소 (학생 5만명)



1. 상위 및 관련계획

상암·수색 종합발전계획 (2013, 서울시)

디지털미디어기반의 국제적 창조문화 발신지 조성

▶ 디지털 영상 및 미디어 산업의 중심

- 디지털미디어산업의 기능 확장 도모
- 산업네트워크 활성화를 통한 서북권산업클러스터의 중심 육성
- 균형 있는 산업생태계 구축

▶ 서울 서북권의 광역생활 중심

- 광역적 교통접근성 강화 및 내부 환승/보행연계성 강화
- 수색지역의 부족한 생활/편익공간 확충
- 주거유형의 다양성 확보 및 다양한 계층간 공존환경 구현

▶ 자연, 디지털이 융합된 국제적 문화·관광 거점

- 도심~신촌~상암 연결 글로벌 관광의 체류 거점공간
- 한류문화 및 생태관광 인프라의 확충 및 강화 도모
- 디지털, 스포츠, 녹색 등이 융합된 관광 시스템 구축



II. 현황조사 및 분석

1. 상위 및 관련계획

2025 서울시 도시재생전략계획 (2015, 서울시)

창조문화산업 특화 및 양호한 지역공동체 활성화

▶ 서북권 대표 중심지의 전략적 육성

- 미래산업 고용기반 확대를 통한 광역중심기능강화
- 지역중심 기능 강화를 통한 균형발전 도모

▶ 대학 자원을 활용한 창조문화산업거점 육성

- 지역자원의 연계를 통한 창조문화산업거점 육성
- 지역특화자원을 활용한 지역명소화 추진

▶ 구릉지·대학가 등 특성에 따른 주거지 재생

- 지형특성에 따른 주거지 재생
- 대학가 주변 소형주택 유지·공급



II. 현황조사 및 분석

II. 현황조사 및 분석

1. 상위 및 관련계획

■ 2016 서울특별시 경관계획 (2016, 서울시)

**산 주변 자연경관 및 저층 주거지 특성과 조화로운 경관 형성 및
수변경관의 자연성 보호 및 접근성 제고**

▶ 서울 고유의 자연과 녹지 향유

- 산 주변 구릉지 경관특성 관리
- 조망점을 활용한 주요산 조망 기회 확대
- 녹지경관 네트워크를 통한 자연경관의 확산

▶ 도시적 매력과 자연성의 조화

- 지역특성을 고려한 다채로운 한강 스카이라인 유도
- 통경과 보행을 통한 열린 수변경관 조성
- 지천 수변경관 정비를 통한 권역별 생활경관 거점화

▶ 옛 서울의 기억과 새로운 문화의 어우러짐

- 한양도성 내 옛 모습과 흔적 관리
- 근현대 역사문화자원을 활용한 역사지층다양화
- 경관사업을 통한 역사문화재 주변 경관개선

▶ 도시와 가로 특성의 활력 도모

- 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리
- 가로경관의 질 향상 및 특화
- 시가지 내 구릉·저층주거지의 경관특성 관리



1. 상위 및 관련계획

II. 현황조사 및 분석

■ 한강변 관리 기본계획 (2015, 서울시)

**수변자원 및 인근의 지역자원과 연계한 창조문화기능 및
친환경 생태·휴식기능 강화**

▶ 한강중심의 도시공간구조 전환

- 다양한 수변활동 특화
- 역사·문화자원 복원·연계
- 시민이용공간 확충

▶ 수변부의 공공성 확보

- 녹색교통 접근성 강화
- 보행접근성 개선
- 주변과의 녹지연계 강화

▶ 한강의 문화·경관자원화

- 한강변 조망기회 확대
- 스카이라인 다양성 창출
- 아름다운 건축계획 유도

▶ 한강의 자연성 회복

- 생태환경 개선
- 맑은 물 회복
- 친환경 이용

【 강서·난지권역 】

- 서남동생태자연공원, 마곡중앙공원, 문화비축기지 문화공원 등 생태 및 시민여가공간 지속 조성
- 배후 중심지역과 한강·공원과의 연계 강화
- 상암지구 : 노을공원, 하늘공원 인근의 개선
- 마곡지구 : 마곡중앙공원-한강공원, 조산 등 연결
- 한강 양안의 보행·자전거 연결 및 녹지 네트워크 강화



【 합정·당산권역 】

- 홍대 - 선유도 - 안양천까지의 활동연결성 강화
- 당인리발원소 공원화 및 문화창작발전소 조성, 당산지구 공장부지 등 문화거점 조성
- 주변 자연자원, 역사자원 연결 보행루트 조성
- 홍대 문화거리 한강까지 확성, 주요 역사·문화자원 연결 탐방코스 조성
- 수상세울 운영 등을 통한 한강 양안의 연계성 강화
- (당인리발원소-선유도·여의도 등)



II. 현황조사 및 분석

1. 상위 및 관련계획

창조경제 캠퍼스타운 계획 (2016, 서울시)

대학가 특성을 고려하여 대학/공공/지역주민과 함께 지역활력 증진도모

▶ 미래상

청년의 꿈자리, 살자리, 놀자리가 어우러진 캠퍼스타운
대학과 공공이 함께 청년과 지역활력을 증진시키는 청년특별시

▶ 추진목표



▶ 추진계획



1. 상위 및 관련계획

제3차 국가철도망 구축계획(2016, 국토교통부)
/ 서울특별시 10개년 도시철도 기본계획 (2015, 서울시) / 서울특별시 도로정비 기본계획 (2014, 서울시)

수도권 광역연계성 강화 및 철도서비스이용 범위 확대

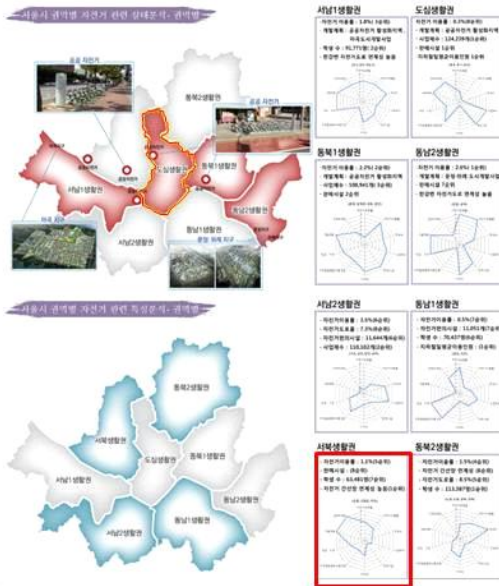


1. 상위 및 관련계획

서울시 자전거 이용 활성화 중장기 종합계획 (2016, 서울시)

생활권 중심의 자전거 이용 확산 및 이용률 향상

▶ 권역별 자전거 관련 실태분석



▶ 서울시자전거 관련 지표 및 특성을 고려한 발전방향



▶ 서북생활권 시사점 및 개발계획 방향

- 생활권 도로 및 이용시설 확충, 공공자전거 계획 연계 필요
- 은평구, 서대문구의 지형적 특성 및 자전거 이용 공급시설 부족에 따른 생활권 자전거 도로 설치 및 자전거 이용시설 확충 필요
- 마포구의 경우 공공자전거 시행지역으로 이용률이 저조하며, 생활권 도로 설치 등을 통한 활성화 방안 필요

1. 상위 및 관련계획

재정비촉진계획

재정비촉진계획을 통하여 지역균형발전 도모

▶ 은평구

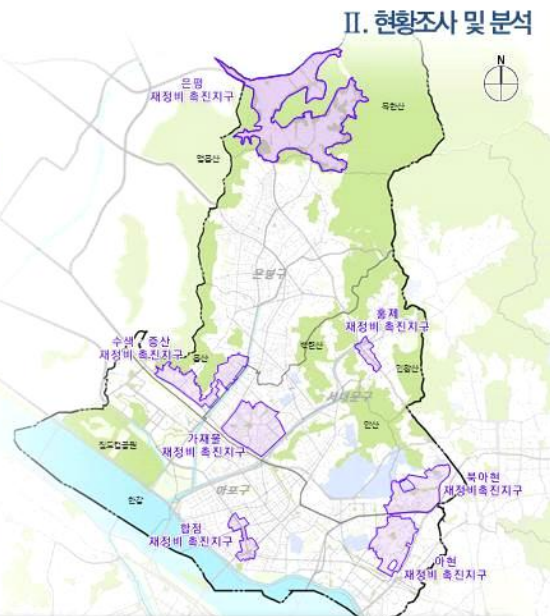
- 은평재정비촉진지구(은평뉴타운)(2004, 서울시)
“미래의 생활방식 변화에 대응가능한 주택유형 고려 및 다양한 주거유형의 도입으로 더불어 사는 미래형 커뮤니티 조성”
- 수색중산재정비촉진지구(2008, 서울시)
“보행·녹지 네트워크 조성 및 커뮤니티시설 복합화로 생활권 중심체계 구축”

▶ 서대문구

- 가재울재정비촉진지구(가재울뉴타운)(2005, 서울시)
“기반시설 확충, 자족적 도시기능 도입 및 자연과 더불어 사는 환경친화 뉴타운”
- 홍제재정비촉진지구(2005, 서울시)
“자족·고품격·친환경을 테마로한 서북축권역의 지역특화거점 조성으로 서대문구 지역의 자족생활중심 도시육성”
- 북아현재정비촉진지구(북아현뉴타운)(2006, 서울시)
“돈의문뉴타운, 아현뉴타운과의 공간적 연계 도심업무 및 신촌상업의 배후주거 기존학교의 개방화(School Park) 대학문화의 장”

▶ 마포구

- 합정재정비촉진지구(2008, 서울시)
“지역간 균형발전도모 및 상업·업무기능을 육성하여 마포 중심복합도시 육성”
- 아현재정비촉진지구(2010, 서울시)
“주거공간과 도시기반시설이 조화를 이루는 친환경적이고 균형잡힌 도시 조성”



자치구 종합계획

구분	은평구(2016) (2030 도시관리종합계획)	서대문구(1995) (2001 도시기본계획)	마포구(2004) (2020 도시발전 종합관리계획)
미래상	•공구는 사람이 소통하는 아름다운 도시, 은행	•살기 좋고 활기찬 서대문구 건설	•공요롭고 살맛나는 새마포 건설
주요계획	•불광역-연선내 거점 형성 •신사(응암역) 일대 거점 형성 •중심로, 연선로에 중심축을 설정 한강-북한산자연보호구축 •동원로변 상업, 업무지구 조성 •문화, 관광, 녹색 계획 •도례길 연계 탐방로 구축	•개별채환구역내 취락정비 •홍제중심지구 •가치·중심중심지구 •아일중심지구 •신촌·지촌중심지구 •이전지구 구성 (한저동 101-236 일대)	•공덕동 로터리 종합관리 및 발전계획 •공덕해당 종합문화타운 조성계획 •홍대앞 문화의 거리 조성계획 •문화발전지구 조성 및 활용방안 •윤선선 지하화 구간 활용방안 •북구장 건설계획
중심지	•2030 서울플랜 및 여건변화를 반영한 중심지체계 구축 •1광역중심, 1지역중심, 2지구중심의 다핵구조 구성 - 1광역중심 : 수색 - 1지역중심 : 연선내-불광 - 2지구중심 : 응암, 신사(응암역)	•중심지 체계 분석 : 동행랑보포, 도지이음, 서울시 도시기본계획 •권역별 도지이음상 중심지 및 도시기본계획상 지구중심지 분석 검토하여 중심지 체계 설정 (1지역중심/3지구중심/4생활중심)	•공간구조 기본구상 : 중심지 체계구상, 교통망 체계구상, 공영녹지구상 •도시를 균형있게 발전시키고 환경적으로 지능화하는 도시 실현 (1부도심, 2지역중심, 3지구중심)
주거지	•전면적거주를 지양하고 관리리를 통한 지역개성방식 유도 •거주자 중심의 공동체 형성을 통한 주거공간 창출 •다양한 주택공급을 통해 저소득층 및 약자도 사회적으로 어울릴 수 있는 주거공간 형성 •은평구 지역특성을 고려한 주거지관리체계 구축 및 친환경 건축을 도입 1.2인1가구, 노인인가구 등의 증가에 따른 소형 저밀주택 수요증가에 대응하기 위한 다양한 유형의 주택공급 •저소득층 주택배우 차 확대, 공공임대주택 공급 주거복지 프로그램 지원강화	•시가지 개발을 고려한 도시의 안정성, 편리성, 쾌적성 추구 •도시공간에 균형적 발전을 도모하고 기존 토지자원의 효율적 이용 •공원·변 주택지 개발은 지형적 특성을 고려 저층유주의 개발을 유도 •자연경관은 가급적 보전도록 하여 연접개발이 필요한 지역은 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 개발 유도	•도도면도의 주택보급을 달성하기 위한 방안을 제시하고 마포구내외 안정된 주거환경을 확보도록 제시 •저소득층의 주거공간 확보를 통해 주거안정성을 확보, 주민의 주택형태 선호도와 쾌적성을 고려한 주거환경의 질적 향상을 통한 신 주거문화 창출 •서울시 주택정책에 부합되는 주거수준 및 주택종대책 마련 •재개발·재건축 사업을 통해 기존 주거지 정비의 활성화
교통	•주요도로 교통망 분산 (은평세길, 서오릉로, 가차로 등) •능동차로제 활성화 및 도입, 버스배치 설치 •친환경 교통 네트워크 구축 (보행자도로, 자전거도로)	•지하철, 도시고속도로등의 광역교통 체계 확립 •이면도로의 정비를 통한 간선도로 기능 제고 •보행자 안전시설의 확충으로 보행환경 개선	•도시의 이동성을 저해하고 있는 도로 교통체계를 개선하여 적정 도로교통서비스수준을 확보 •대중교통중심의 지역교통체계 구축
생활기반	•생활환경 적정규모의 공공시설 확보 (학교, 문화체육, 공공기관) •공공시설 균형배치 유도 •노후 공공시설 정비	•소규모시장, 미개발지의 적극 개발 추진 •문화욕구 충족을 위해 다양한 시설 공급 확대	•소득증대 및 여가생활의 향상과 이에 따른 주민의 욕구를 적절히 수용하기 위한 생활체육시설의 확보 •개별별 복지시스템 및 행정편의를 추진하여 열린행정구현
지역특화	•역사자원, 문화시설, 전통재래시장간 지역활성과 유도를 통해 네트워크 구축 (문화자원 탐방로) •역사문화자원의 관리, 활용 및 홍보를 통한 관광역 문 유도	•신촌문화축제를 문화향사의 활성화	•홍대앞 문화의 거리 조성하여 문화예술공간 창출 •역대종로문화타운을 조성하여 마포구 지역개발의 특색화에 부합한 랜드마크로서의 기능을 유도
기타	•우수유수로 인한 하천수질오염 방지를 위한 하천오염정화구역 및 밀폐시설 계획 수립 •신사역에서 지리산로변, 신관로 사이를 연결하는 녹지축 형성계획 수립	•사회 각 분야별로 체계적으로 지원할 수 있는 행정체계 구축	•도시의 개발·복합 기능 균형등을 고려하여 마포구 전체에 대한 공원·녹지체계 구축

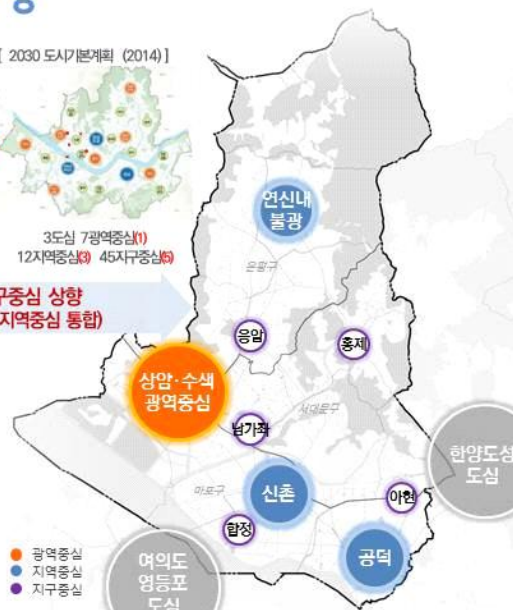
II. 현황조사 및 분석

불광 지구중심, 서교 지구중심 ▶ 연신내·불광지역중심, 신촌지역중심
위계상향

[2000 도시기본계획 (1990)] [2011 도시기본계획 (1997)] [2020 도시기본계획 (2006)] [2030 도시기본계획 (2014)]



구 분	발전방향	중심사제계		
		부도심 (광역중심)	지역중심	지구중심
2000년 도시기본계획	-	신촌		연신내, 불광 , 수색, 용암, 층재 , 남가좌, 공덕, 서교, 합정 , 아현
2011 도시기본계획	국제화 및 남북협력에 대한 지역경쟁의 확보 인화천주변의 남북교류협력강화	수색, 2011년 이후 장기구상	연신내, 신촌, 공덕	수색, 불광 , 용암, 남가좌, 층재 , 아현, 서교, 합정
2020 도시기본계획	남북교류의 거점으로서 철도단절로써의 서울이 아닌 사람친화	신암, 수색	연신내, 신촌, 공덕	불광 , 용암, 남가좌, 층재 , 아현, 서교, 합정
2030 도시기본계획	첨진로화한 특화 및 안축화 지역경제 활성화	신암, 수색	연신내, 불광 , 신촌, 아현 지역	용암, 남가좌, 층재 , 아현, 합정



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

남북교류/국제교류 거점의 잠재력 및 양호한 자연환경 보유

▶ 입지여건



- **시계지역으로**
수도권 서북부지역(고양, 파주)으로부터 서북권지역과 경계를 이루는 관문
- **남북교류 및 국제교류의 거점**으로
성장할 잠재력을 지님

▶ 자연환경

- **내사산, 외사산** 등 많은 산으로 둘러싸인 지역으로 **골짜기가 많음**
- 한강, 홍제천 및 불광천 등 **하천이 입지**하여 수변공간 이용 가능
- 북한산, 인왕산, 봉산 등 뛰어난 자연환경을 지님
- 서울시 표고40m 이상 비율 36.6% 대비 **서북권 42.2%로 높게 나타남**



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

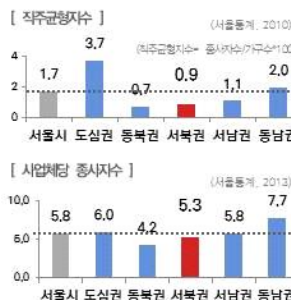
산업 · 일자리

사업체·종사자 및 직주균형지수 비율이 낮음,
소규모사업체 및 서비스산업 위주의 산업구조

▶ 고용기반 취약

▶ 사업체 및 종사자 현황

- 서울시 내 **사업체 및 종사자** 수 구성비 낮음
(사업체의 9.5%, 종사자의 8.6% 차지)
- 서북권 사업체 및 종사자의 대부분이 마포구에 입지
- 타 권역 대비 **직주균형지수 낮음**
- 타 권역 대비 사업체당 종사자수가 낮으며,
소규모 사업체 특성을 보임
(은평구 3.46 (25위), 서대문구 5.24 (13위), 마포구 6.64 (5위))



▶ 산업구조

- 서북권은 **주거지** 우세 지역으로 **개인서비스업** 위주의 산업 구조로 독자적 산업기반이 취약함
- 서북권 내 **출판·영상·방송통신·정보서비스업**이 서울시 비율 대비 높은 특성을 보임

[서울시 비율 대비 우세 업종]

서북권 : 운수업 / 숙박·음식점업 / 출판·영상·방송통신·정보서비스업 / 교육서비스업
사업시설관리·사업지원서비스업 / 보건업·사회복지서비스업 / 협회·단체·개인서비스업
은평구 : 도소매업 / 숙박·음식점업 / 교육서비스업 / 보건업·사회복지서비스업 / 운수업
서대문구 : 교육서비스업 / 도소매업 / 숙박·음식점업 / 보건업·사회복지서비스업 / 공공행정
마포구 : 도소매업 / 사업시설관리·사업지원서비스업 / 출판·영상·방송통신·정보서비스업 / 숙박·음식점업 / 전문과학·기술서비스업



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

상암DMC: 방송·통신 등 정보서비스업특화/ 홍대역 일대: 출판·인쇄·디자인업특화

▶ 산업발전축의 연계거점



- 마포구를 중심으로 국제업무상 주요거점, 파주~강남 M&E(Media & Entertainment) 산업 발전축의 연계거점, 대북연계축 상 서울의 관문, 서해안발전축의 시발점 등 4개의 산업/경제축이 교차하는 연계거점

헤리예술마을
파주 출판도시

▶ 산업특화 현황

■ 마포구를 중심으로 출판·영상·방송통신·정보서비스업 특화

- 서울시 내 서북권 특화도 1.18, 마포구 특화도 1.84(서울시 내 3순위)
- 서울시 동종업 사업체수의 10.8% 차지(서울시 내 3순위)

■ 상암DMC를 중심으로 방송통신·IT/정보서비스업 발달

■ 홍대를 중심으로 출판·인쇄·디자인 발달



[상암DMC]

- 디지털미디어사업의 선도기지 역할
- IT분야 세계적 선도기업 유치, 첨단기술의 거점
- 미래형 미디어 산업의 거점화
- 주요방송사, 신문사, 미디어엔터테인먼트, IT/SW/통신 기업 등 입주

[마포디자인·출판진흥지구]

- 디자인 출판 사업의 핵심 거점으로서의 육성
- 창조산업의 발전지·중심지

상암DMC
택지개발사업지구
방송국/IT업종밀집

월드컵공원

한강

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

영등포구

2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

교통

광역간선도로 연결체계 미흡, 서대문구내 철도 서비스 소외지역 높게 분포

▶ 광역 교통 현황

[광역교통망 현황]



■ 광역간선도로 연결체계 미흡

▶ 도로교통여건

■ 경기서북부 지역과의 통행량 높으며, 통일로 통행 집중 분포

- 통일로 중앙버스전용차로 운영, 가로변 버스정류장 공존으로 인한 일반차로 용량 급감, 불법주정차로 인한 소통 악화

▶ 권역별 도로교통 현황

(출처: 2020 서울도로정보(17) 통계청, 2014)

도로를	동북권 > 동남권 > 서남권 > 서북권 (23.0%) (22.2%) (21.9%) (21.2%)
통과 간선도로망	동남권 > 서남권 > 동북권 > 서북권 (25.0%) (21.0%) (14.0%) (13.0%)
평균 통행속도	동북권 > 동남권 > 서북권 > 서남권 (23.0km/h) (22.0km/h) (21.0km/h) (21.0km/h)
통행량	동남권 > 서남권 > 동북권 > 서북권

■ 타 권역 대비 도로교통 취약

- 도로 및 간선도로망 현황 취약

[통행 분포 현황]



[철도 서비스 현황]

45.6 53.1 51.0 39.1 65.6

서북권 서북권 서남권 동남권 동북권

• 철도 서비스 소외지역 분포

- 서대문구에 서비스 취약지역 다수 분포

300m 이상 거리

철도서비스소외지역

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

300m 이상 거리

2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

주거(정비)

**저층주택(4층 이하)의 비율이 높으며,
노후건축물의 다수(38.6%)가 정비(예정)구역내 분포**

▶ 주택 유형

[권역별 저층주택 현황(호수)]



- 타 권역 대비 **저층주택의 비율이 높음**

▶ 주택 노후 현황

30년 이상 경과 주택 현황

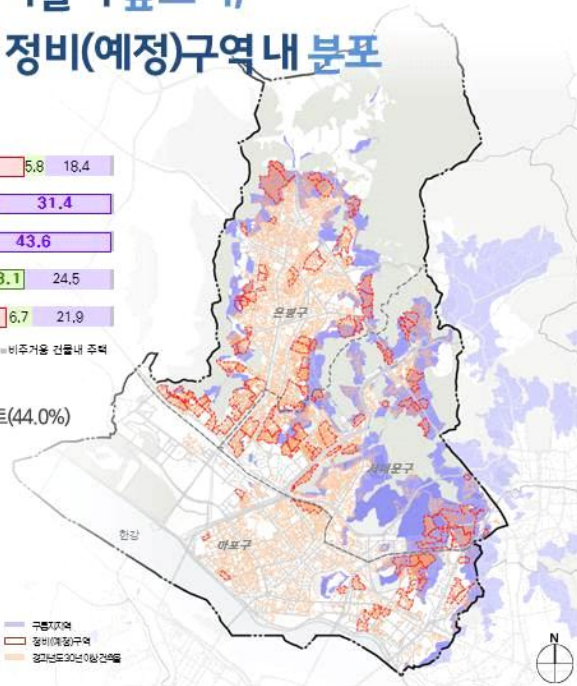


- 30년 이상 경과된 주택이 전체 주택의 34.3% 차지하며, 그 중 38.6%가 정비(예정)구역 내 위치
- 30년 이상 경과 주택의 33.1%가 구릉지 내 위치하며, 그 중 53.8%가 정비(예정)구역에 포함

[자치구별 유형별 주택현황(호수)]



- 은평구 : 다세대주택(43.6%)
- 서대문구 : 단독주택(22.4%), 아파트(44.0%)
- 마포구 : 아파트(52.9%)



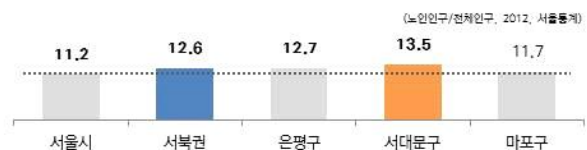
2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

**노인인구 비율 높으며, 고령사회를 향하고 있음 /
대학교 주변으로 1.2인 가구 비율 높음**

▶ 노인인구 현황

- 서울시 대비 서북권의 **노인인구 비율이 높음**
- 서대문구의 경우 노인인구 13.5%



▶ 가구원 수 현황

- 타권역 대비 1~2인가구 비율 높음 (도심권제외)
- 대학교 주변으로 1~2인가구 비율이 높음**
 - 동별 세대수 대비 1인가구 비율은 신촌동(68.3%), 대흥동(64.5%) 순으로 높게 차지함

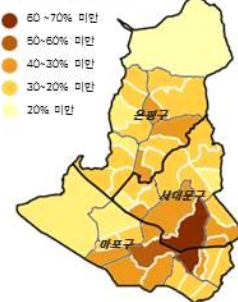
[권역별 1인가구 현황]



[서북권 세대원수별 세대수 현황]



[서북권 1인가구 분포 현황]



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

서대문구, 마포구의 주간인구지수 증가추세

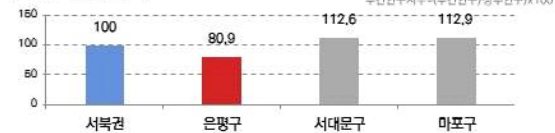
▶ 주간인구 현황

[권역별 주간인구지수]



- 도심권과 동남권을 제외하고 주간인구지수 가장 높음

[서북권 주간인구지수]



- 서울시 대비 서대문구, 마포구는 주간인구 비율이 높고, 은평구의 주간인구 비율 낮음

▶ 서북권 주간인구 변화추이

- 서북권의 주간인구지수 감소 추세
- 마포구의 경우 주간인구지수 증가폭이 가장 크게 나타남 (서대문구 주간인구지수 추월)
- 은평구는 2000년 대비 감소, 서북권내 가장 낮음
- 자치구별 주간인구지수
마포구 8위, 서대문구 10위, 은평구 23위

[서북권 주간인구지수 추이]

구분	1990년	2000년	2010년
서울시	103.8	105.2	108.6
서북권	106.9	101.0	100.0
은평구	79.3	84.5	80.9
서대문구	107.4	110.5	112.6
마포구	96.3	105.7	112.9

2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

복지·교육

인구특성에맞는 문화·복지시설의 균형있는 공급 필요

▶ 복지시설 현황

- 서울시 5대 권역 중 인구대비 지역주민복지시설 가장 부족하며, 장애인복지시설 서울시 대비 부족
- 지역주민 및 장애인 복지시설 지역간 불균형 입지
- 은평구(지역주민복지시설 부족), 서대문구(장애인복지시설 부족), 마포구(지역주민 및 장애인복지시설 부족)

[지역주민복지시설 현황(개소/10만명)]



[서북권 장애인복지시설 현황 (개소/장애인인구 1천명)]



▶ 문화시설 현황

- 서울시 대비 문화시설 부족
- 마포구 및 서대문구 내 집중 분포, 지역간 불균형입지 발생



▶ 보건소 현황

- 서울시 대비 보건소 입지율 높음
- 서대문구에 보건소 집중분포, 은평구 보건소 부족



※ 분석자료 출처 : 서울시 문화복지시설 현황도(2012년 10 기준) 및 서울시 관외의 보건소/보건지소 주소록 인구, 서울통계 (2012).

2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

역사·문화·관광

한강변 역사문화자원 다수 분포

▶ 역사문화자원

[권역별 자치구당 문화재 현황 (도심권제외)]



[한강변 역사 문화유산 분포 현황 (유무형유산 및 기념유산 등)]



- 서북권 평균 문화재수 (자치구당 41개소)가 도심권을 제외하고 가장 높음
- 한강변 타 지역보다 마포구에 역사 문화유산 다수 분포
- 도심권 제외 서대문구 내 사적 입지 가장 높음 (서울시 내 3위, 7개소)

[주요 역사문화자원]



한강변 주요 역사문화유산



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

지역공동체 활동의 비율이 높으며, 마포구 신촌 · 홍대 일대에 특화거리 다수 분포

▶ 공동체(커뮤니티)활동 현황

[마을공동체 형성]



[커뮤니티 활동]



- 타 권역보다 서북권 마을공동체 형성 (자치구당 5개소)이 높음
- 서북권 커뮤니티 활동은 자치구당 33.7개소로 타 권역보다 높음
-은평구 50개소, 서대문구 12개소, 마포구 48개소

▶ 특화거리 현황

- 대학가 밀집지인 신촌 · 홍대 일대 특화거리 다수 분포
(홍대일대 카페 / 클럽 / 문화 거리, 신촌일대 걷고 싶은 거리)



3. 서북권 정책사항

주민들의 요구사항

대중교통개선, 생활안전 확보, 기반시설개선, 문화복지시설 확충 등 요구

지역의 발전 및
생활불편 해소
요구



※ 출처: 해당구청인원출처
서울시현상조사업

자치구별 민원홈페이지

자치구 현안과제

서울시	은평구	서대문구	마포구
5대 창조경제거점 육성 (홍대합정, 상암수색 등) - 광역교통망 구축 - 침수위험지구 안전확보 - 둘레길 및 자라길 개발	- 창조산업 기반 강화 - 광역교통체계 개선 - 어르신 복지서비스 강화 - 지역사회 안전 확보	- 정비사업 추진 - 어르신 친화도시 조성 (자라길 및 복지서비스 제공) - 자연재난으로부터 도시안전 확보 - 문화공간 확보 및 자연자원 연계 강화	- 대학생·청년 주거안정 지원 - 문화·체육공간 조성 - 재난안전대응을 위한 협력체계 강화

※ 출처: 자치구공약집

4. 분석종합

상위 및 관련계획, 물리적/사회경제적 현황분석, 자치구 및 주민요구사항등의 종합적 검토를 통해

서북권역 생활권의 핵심과제(7개 분야) 도출

상위 및 관련계획	기초현황	지역현안과제
2030 서울플랜 - 창조문화산업 특화 및 양호한 지역공동체 활성화 2025 도시및 주거환경정비 기본계획 - 다양한 주민커뮤니티를 보호 및 육성 - 와사산·나사산·한강을 연결하는 자연친화적인 주거지 조성 상암수색 종합발전계획 - 다목적 연장과 마포 신도시 중심 육성 - 서울 서북권의 광역교통 중심 강화 - 자연 C/T입지 융합된 국제적 문화관광 거점 도모 2025 서울시 도시재생 전략계획 - 사북권 지역연계 및 대중 주거지 특성과 조화를 통한 공간 형성 - 수변경관의 자연성 보호 및 접근성 제고 서울특별시 공간계획 - 수변권 및 인도의 자연환경과 연계한 창조경제 및 문화·관광·복지 등 강화 창조경제 전략기본계획 - 대형 특성을 고려하여 대학/공공/지역주민과 함께 지역협력 증진도모 교통 관련 계획 - 수도권 광역교통 강화 및 철도서비스 이용 편의 확대 자연기반환경 계획 - 자연기반을 활용한 생활환경 조성	도시공간 - 중심지 기능에 적합한 체계적 관리 필요 - 지역연계 변화에 대한 중심지 관리 필요 산업·일자리 - 중심지 기능이 마포·서대문·자라길에 이월 - 상암·C/T, 신촌·홍대 등을 중심으로 창조문화산업 특화 등한 창조경제 거점 육성 정비(주거) - 노후주거지 정비 및 주거환경 개선 필요 - 지역인구 특성을 고려한 주거지 관리 필요 - 지역공동체 육성 및 지원 필요 교통 - 광역교통체계(도로, 철도) 개선 필요 - 철도서비스 소외지역 다수 분포 역사·문화·관광 - 내외국인, 하천 등 우수한 자연환경 관리 - 북한산, 인산 등 자연환경을 활용한 문화·관광 개발 필요 - 자연·문화·관광 간 연계 및 개발 필요 - 다양한 문화공간 부속문화 인프라 구축 환경·안전 - 공해·환경 상충관계(도로, 발전소) 및 기능지 불충분한 필요 - 생활폐기물 인프라 부족 - 재난재해로부터의 도시 안전성 확보 필요 - 자전거 녹색에너지 사용 확대 복지·교육 - 노년복지체계 강화 필요 - 기초시설 확충 및 장애인 공공성 강화 필요	은평구 - 창조산업 기반 강화 (서울혁신도시 조성) - 광역교통체계 개선 (GTX-A, 신분당선 연장, 은평새길 등 추진) - 수색 역세권 개발사업 서대문구 - 문화공간 확보 및 자연자원 연계 강화 - 전통시장 활성화 - 서대문 대표 문화축제 확대 강화 (독립공원, 신촌 연세로 등) 마포구 - 문화창조발전소 조성(당인리발전소) - 대학생·청년 주거안정 지원 - 문화·체육공간 조성 - U지형 문화관광벨트 활성화

도시공간, 산업·일자리, 정비(주거), 교통, 환경·안전, 역사·문화·관광, 복지·교육 7개 분야 과제

5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

7가지 분야별 서북권의 핵심과제 선정(19개)

현 황 특 성		과 제 도 출	
도시 공간	- 중심지 위계의상향 (불광지구 → 연신내불광지역중심, 서교지구 → 신촌지역중심) - 교통체계 변화에 따른 지역여건 변화예상 〈2030 서울플랜〉 - 창의와 혁신에 기반한 글로벌 경제도시 도약 - 경제주체 간 동반성장과 지역의 상생발전 도모		- 중심지 위계에 적합한 체계적 기능관리 필요 - 지역여건 변화에 대비한 중심지 관리 필요
	- 홍대·합정, 상암·수색 등 5대 창조경제거점육성 - 상암DMC를 중심으로 방송,신문,통신 등 정보서비스업 특화 - 홍대입구역을 중심으로 출판, 인쇄, 디자인산업 특화 - 국립보건원 부지〈창조경제단지〉조성 - 사업체,종사자 및 직주균형자수비율이 낮아 고용기반 취약 - 소규모사업체 및 서비스산업위주의 산업구조 〈2030 서울플랜〉 - 사람과 일자리 중심의 활력경제 실현		- 중심지 기능이 미약하며, 자족성이 약함 - 상암DMC, 신촌·홍대 등을 중심으로 창조문화산업 특화를 통한 창조경제거점 육성

5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

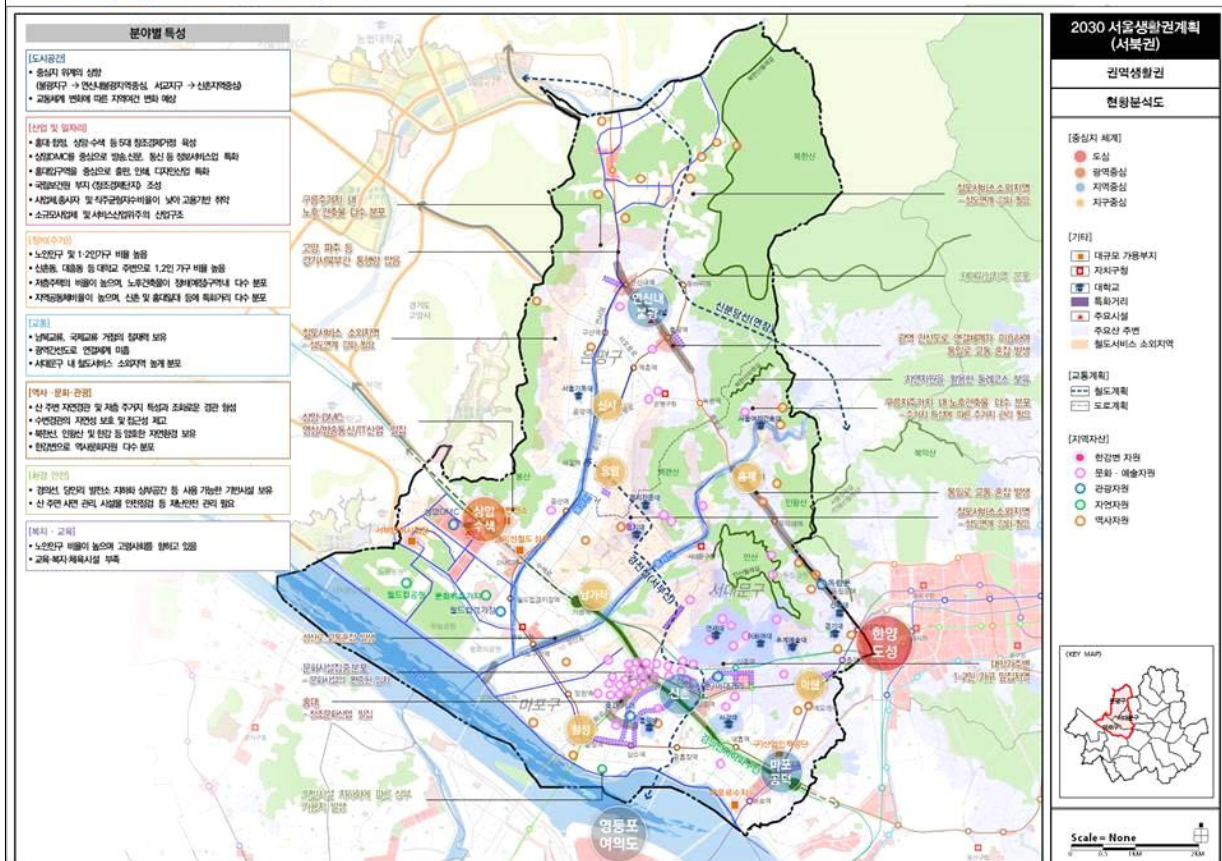
현 황 특 성		과 제 도 출	
정비(주거)	- 노인인구 및 1·2인가구비율높음 - 신촌동, 대흥동 등 대학교 주변으로 1,2인 가구 비율높음 - 저층주택의 비율이 높으며, 노후건축물이 정비(예정)구역 내 다수 분포 - 지역공동체비율이 높으며, 신촌 및 홍대일대 등에 특화거리 다수 분포 〈2030 서울플랜〉 - 살터와 일터가 어우러진 도시재생 추진 - 선택이 자유롭고 안정된 주거공간 확대		- 구릉지 내 노후주거지 정비 및 주거환경 개선 필요 - 지역특성에 적합한 주거지 관리 필요 - 지역공동체 육성 및 지원 필요
	- 남북교류, 국제교류 거점의 잠재력 보유 - 경기도 고양시, 서남권 등과 광역간선도로 연결체계 미흡 - 서대문구내 철도서비스 소외지역 높게 분포 - 올림픽대교 건설 장기화 〈2030 서울플랜〉 - 승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 녹색교통환경 조성		- 광역교통체계(도로, 철도) 개선 필요 - 철도서비스 소외지역 해소방안 검토 필요

5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

역사·문화·관광	현황특성	과제도출
환경·안전	• 산주변자연경관및저층주거지특성과조화로운경관형성 • 수변경관의자연성보호및접근성제고 • 북한산, 인왕산 및 한강 등 양호한자연환경보유 • 한강변으로역사문화자원다수분포 〈2030 서울플랜〉 • 생활속에 살아숨쉬는 도시역사 구현 • 마음으로 느낄수있는 도시경관 관리	• 내·외사산, 하천 등 우수한 자연경관 관리 • 북한산, 인산 등 자연자원을 활용한 둘레코스 개발 필요 • 지역특화자원 간 연계 및 개발 필요 • 다양한 문화공간 부족(문화 인프라 낙후)
복지·교육	• 경의선, 당인리 발전소 지하화상부공간 등 사용가능한 기반시설보유 • 산주변사면 관리, 시설물 안전점검 등 재난안전관리 필요 〈2030 서울플랜〉 • 다함께 지켜주는 안전한 도시 만들기	• 공공시설 상부공간(철도, 발전소)및가용지 활용방안 마련필요 • 생활체육 인프라 확충 필요 • 재난·재해로부터의 도시 안전성 확보 필요 • 저탄소 녹색에너지 사용 확대
	• 노인인구비율이높으며고령사회를향하고있음 • 교육·복지·체육시설부족 〈2030 서울플랜〉 • 초고령 사회에 대응한 복지 시스템마련 • 양극화 및 차별해소를 위한 사회 시스템구축 • 전생애에 걸쳐 학습가능한 교육시스템 구축	• 노인복지체계 강화 필요 • 기반시설 확충 및 정비, 공공성 강화 필요

서북권 현황분석도



권역발전구상

미래상 설정
목표 및 전략
※ 권역발전구상도

1. 미래상 설정

2030서울플랜(발전방향)+ 자치구발전계획을 고려 미래상 제시



서울시가 바라보는 서북권의 역할: 창조문화산업 특화 및 양호한 지역공동체 활성화

주민공동체를 기반으로

"살기좋은 주거환경과 창조문화산업을 선도하는 서북권"

7개 핵심이슈, 19개 목표 설정

2. 목표 및 전략

주민공동체를 기반으로 "살기좋은 주거환경과 창조문화산업을 선도하는 서북권"

■ 핵심 이슈별 목표 (7개 핵심이슈, 19개 목표, 44개 전략)

도시공간

新활력 창출을 위한 거점 특화 및 연계체계 구축

- 목표1. 경기도 및 인근 권역과 연계한 서북권 중심지 발전축 설정
- 목표2. 창조문화산업의 특화를 위한 광역·지역 중심지 체계 구축
- 목표3. 자치구 단위 활력 거점으로의 지구중심 육성
- 목표4. 일반 역세권 주거복합 기능강화

정비(주거)

쾌적한 주거공간과 공동체가 발달된 주민도시 육성

- 목표5. 구릉지, 대학가 밀집지 등 주거지 특성에 적합한 주거지 관리
- 목표6. 주민의사를 고려한 정비사업의 합리적 추진
- 목표7. 지역공동체 육성을 통한 주거지 관리 유도

산업·일자리

창조산업 중심의 서북권 고용기반 창출

- 목표8. 상암·수색 광역중심의 디지털미디어산업 기능확장을 통한 서북권 성장동력산업 육성
- 목표9. 대학과 연계한 문화산업 및 상권의 활성화
- 목표10. 공동체를 기반으로 자생력을 갖춘 지역경제 활성화

2. 목표 및 전략

교통

지역 간 연계 거점이 되는 사통팔달 교통체계 구축

- 목표11. 경기 서북부지역과 연결되는 광역간선도로 확충
- 목표12. 도심·서남권과의 연계 강화를 위한 철도망 구축

역사·문화·관광

다양한 문화가 어우러져 찾고 싶은 문화·관광도시

- 목표13. 북한산, 한강 등 자연자원을 활용한 관광 네트워크 구축
- 목표14. DMC, 신촌 등 지역자원의 관광거점화 및 연계 강화

환경·안전

생활이 여유롭고 안전한 생활환경 조성

- 목표15. 가용부지 및 공원·녹지를 활용한 생활·휴식공간 확충
- 목표16. 생활안전 인프라 개선을 통한 안전성 확보
- 목표17. 자연환경을 고려한 저탄소 녹색에너지 사용 확대

복지·교육

삶이 풍요롭고 살기좋은 복지체계 구축

- 목표18. 활용 가능한 가용부지와 공공시설의 공공성 강화
- 목표19. 어르신 복지서비스 강화

도시공간분야

1 2 3 4 5 6 7

- 중심지 위계의 상향
(불광지구 → 연신내불광지역중심,
서교지구 → 신촌지역중심)
- 교통체계 변화에 따른 지역여건 변화예상

〈2030 서울플랜〉

- 창의와 혁신에 기반한 글로벌 경제도시 도약
- 경제주체 간 동반성장과 지역의 상생발전 도모

〈주요 과제〉

- 중심지 위계에 적합한 체계적 기능 관리 필요
- 지역여건 변화에 대비한 중심지 관리 필요

新활력 창출을 위한 거점 특화 및 연계체계 구축

- 목표1. 경기도 및 인근 권역과 연계한 서북권 중심지 발전축 설정
- 목표2. 창조문화산업의 특화를 위한 광역·지역 중심지 체계 구축
- 목표3. 자치구 단위 활력 거점으로의 지구중심 육성
- 목표4. 일반역세권 주거복합 기능 강화

목표1. 경기도 및 인근 권역과 연계한 서북권 중심지 발전축 설정

전략1.1 연신내·불광·상암~마곡(서남권) 창조산업 육성축 설정

- 디지털미디어(상암수색)중심의 혁신산업(연신내·불광~첨단기술마곡) 연계 육성축 설정으로 창조산업의 확산 도모
- 창의성을 핵심으로 디지털미디어+정보통신기술의 융합을 통한 산업, 문화의 새로운 부가 가치 창출
- 신사지구 중심 신규 지정 및 교육·문화기능(지원기능) 육성으로 연신내·불광~상암·수색 중심지 간 연계성 강화

전략1.2 한양도성 도심, 경기도 고양시와 연계한 문화·관광 및 업무 육성축 설정

- 상암수색(디지털미디어)~신촌(대학문화, 디자인)을 중심으로 한양도성(역사문화)과 고양시(출판, 미디어)를 연계하는 문화관광육성축 설정
- 마포·공덕과 영등포·여의도 및 한양도성 도심 간의 연계축 설정으로 국제업무기능의 허브로 육성

전략1.3 서울시 관문지역 기능 관리를 위한 지역연계축 설정

- 연신내·불광(고양시 주거지원)과 홍제(한양도성 도심 배후주거) 연계 강화로 통일로로를 따라 고양시~한양도성도심 지역연계축 설정



※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도임

목표2. 창조문화산업의 특화를 위한 광역·지역 중심지 체계 구축

전략2.1 미디어·문화관광 산업의 거점 상암·수색 광역중심 육성

- 상암·수색 광역중심 내 디지털미디어, 문화관광 기능 활성화
- 철도상부공간 등 주변 가용지를 활용한 디지털미디어 및 관광, 상업 등 기능 도입 유도
- 경기 서북부 (고양 덕은미디어밸리, 일산고양한류월드), 마곡과의 연계를 통한 디지털미디어·문화관광산업 거점화

전략2.2 지역중심간 기능분담 및 연계강화를 통한 광역중심 지원

- 연신내·불광지역중심: 광역교통여건 기반 혁신창조사업 확대
- 경기서북부지역, 강남도심 연계 (신분당선, GTX)
- 신촌지역중심: 대학문화기반 문화·예술·관광·교육산업 거점
- 한양도성 도심, 경기서북부지역 연계
- 마포·공덕 지역중심: 철도역 중심의 국제업무 활성화
- 여의도·영등포 도심, 한양도성도심 연계



※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도임

목표 3. 자치구 단위 활력 거점으로의 지구중심육성

전략3.1 지역특성을 고려한 근린생활 중심지로 육성

- 지역특성과 여건을 고려한 상업·업무 기반의 기능 특화·복합화를 통해 배후지역 생활편의 향상 및 지역활성화 도모
 - 신사 : 교육·문화기능 육성
 - 응암 : 기존 근린상업기능 활성화, 주거복합을 통한 개발유도
 - 홍제 : 의료·업무기능 특화, 시장 활성화
 - 남가좌 : 전통시장 등 기존 근린상업기능 활성화
 - 아현 : 웨딩·뷰티기능 특화, 호텔 등 관광인프라 구축
 - 합정 : 상업·문화기능 강화, 가로활성화·보행연계 확대

전략3.2 재생사업의 도입을 통한 중심지 활력부여

- 응암지구중심 : 재생사업의 추진을 통한 노후상가 환경정비 및 기반시설 정비 도모
- 홍제지구중심 : 도시활력증진사업을 통한 커뮤니티 기반의 의료클러스터 조성



목표 4. 일반역세권 주거복합 기능강화

전략4.1 일반역세권 주변지역 주거지원 기능육성

- 중심지 외 일반역세권을 중심으로 소규모 판매·문화기능 도입 및 커뮤니티 공간 확보 등을 통한 주거편의 증진
 - 구파발역 역세권 일대 복합상업시설, 의료시설, 공공시설 도입
 - 독바위역 역세권 일대 간선변 가로활성화 용도 입지 유도
 - 대흥역 역세권 백범로변 일대 업무, 문화기능 도입
 - 충정로역 역세권 일대 청년주택 도입 및 문화·커뮤니티 공간 확보
- 역세권 지역 내 가로환경정비, 보행환경 개선 등을 통한 가로상권활성화 및 인근 중심지 연계 도모
 - 역촌역 역세권 진흥로 일대 젊음과 활력의 특화거리 조성
 - 녹번역 역세권 통일로 일대 가로환경 정비를 통한 문화복합시설 입지유도로 서울혁신파크(연신내·불광지역중심)와 연계 강화

전략4.2 경전철 신설에 따른 신규역세권의 전략적 기능육성

- 경전철 서부선 신설계획에 따른 가좌로~증가로~연희로 일대 신규역세권 특성에 적합한 용도지역 관리 및 토지이용방안 검토
- 역세권 내 청년주택, 뉴스테이 등을 활용한 사무·주거 혼합형 임대주택 공급유도를 통하여 주거복합기능 확보



III. 권역발전구상

정비(주거) 분야

1 2 3 4 5 6 7

- 노인인구 및 1·2인가구 비율 높음
- 신촌동, 대흥동 등 대학교 주변으로 1,2인 가구 비율 높음
- 저층주택의 비율이 높으며, 노후건축물이 정비예정구역 내 다수 분포
- 지역공동체비율이 높으며, 신촌 및 홍대일대 등에 특화거리 다수 분포

〈2030 서울플랜〉

- 신택와 일터가 어우러진 도시재생 추진
- 신택이 자유롭고 안정된 주거공간 확대

〈주요 과제〉

- 구릉지 내 노후주거지 정비 및 주거환경 개선 필요
- 지역특성에 적합한 주거지 관리 필요
- 지역공동체 육성 및 지원 필요

쾌적한 주거공간과 공동체가 발달된 주민도시 육성

목표5. 구릉지, 대학가 밀집지 등 주거지특성에 적합한 주거지 관리

목표6. 주민의사를 고려한 정비사업의 합리적 추진

목표7. 지역공동체 육성을 통한 주거지 관리 유도

주거공간이 쾌적하고 공동체가 발달된 주민도시

2 목표5. 구릉지, 대학가 밀집지 등 지역특성에 적합한 주거지 관리

전략5.1 자연적 특성의 유지·관리가 필요한 주거지의 유형별 관리

- 북한산, 안산 등 주요산, 한강변, 구릉지, 역사자원·문화재 주변 주거지의 지역 특성과 조화를 위한 주거지 관리
 - 주요산(북한산, 인왕산, 백련산, 안산) 주변 : 주요산과 조화로운 친환경 주거지 조성 유도
 - 한강변 : 한강변으로의 열린경관 형성을 위한 스카이라인 관리
 - 구릉지(주요산 연결부) 일대 : 자연지형과 조화되는 주거유형 도입 유도
 - 역사자원·문화재(연희로, 새검정로, 성산로, 강변북로 일대) 주변 : 역사자원·문화재의 보호 및 조화를 고려한 주거지 관리

전략5.2 저층 주거지의 노후화에 따른 자체적 정비 유도

- 노후건축물의자가개량 정비를위하여주거환경관리사업,경관사업등 공공지원 및 민간참여 유도를 통한 주거환경 개선
 - 은평구 불광동, 신사동, 서대문구 홍제동, 연희동, 천연동 일대 등
- 생활권 단위의 생활가로 정비등의 공공기반시설 정비 및 보안·방범시설, 주민복지시설, 쓰레기처리시설 등 확충 지원

전략5.3 대학가 밀집지역은 대학가 주변의 주거수요를 반영하여 주택 공급

- 연희동, 합정동, 서교동 일대 연세대, 홍대 주변 지역의 1~2인 가구 특성을 고려하여 공공임대주택, 기숙사 등 소형주택 공급



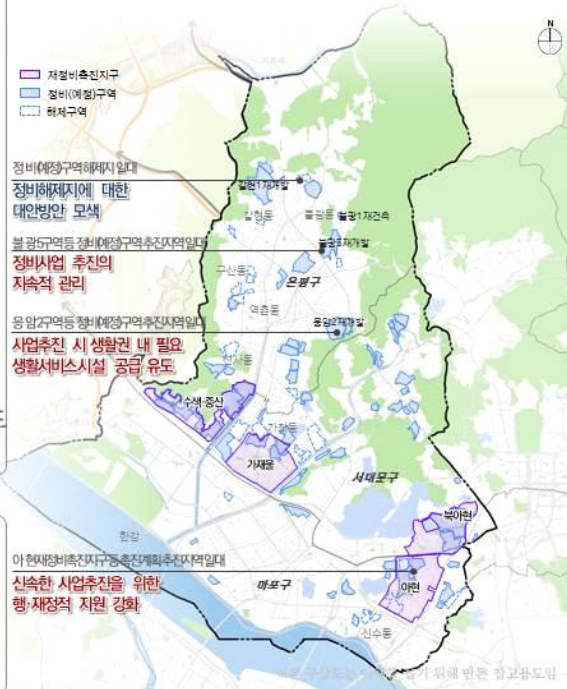
목표6. 주민의사를 고려한 주거지 정비사업의 합리적 추진

전략6.1 주민의사에 따라 정비사업이 추진되는 지역은
행·재정적 지원을 통해 사업촉진 유도

- 수색증산, 가재울, 북아현, 아현 재정비촉진지구내 촉진구역의 조속한 사업추진을 위한 행정지원 강화
 - 촉진구역 해제에 따른 지구 전체 기반시설계획의 효율적 관리
 - 촉진구역 별 정비계획 변경 등에 따른 촉진계획 변경 관련 행정절차 등의 신속이행 지원



- 추진이 미미한 재개발, 재건축 정비구역은 지속적 관리 및 주민의견 수렴을 통하여 사업의 신속한 추진을 지원
 - 불광5재개발, 갈현1재개발 등
- 정비사업의 추진 시 생활권 내 필요한 생활서비스시설의 공급 유도
 - 음암2재개발, 불광2재건축 등



전략6.2 정비구역이 해제되는 지역에 대한 대안방안 모색

- 정비(예정)구역 해제지의 리모델링 지원, 주거환경관리사업 추진 등을 통한 주거환경 개선방안 마련
 - 은평구 갈현, 구산, 신사동, 서대문구 가좌동, 마포구 신수동 등 일대 정비(예정)구역 해제지

목표7. 지역공동체 육성을 통한 주거지 관리 유도

전략7.1 지역공동체 발굴 및 자체적 주거지 관리 유도

- 주거지 전반에서 마을단위의 지역공동체를 발굴하고 마을규약, 주민협정 등의 수립 지원을 통해 주민 주도적 마을관리를 유도하여 쾌적한정주환경의 지속적 유지·관리를 도모
 - 불법주차 관리, 통학로 환경개선, 마을 내 자투리공간 관리 등
 - 마을공동체 지원센터와 연계한 지역공동체 발굴 지원
- 서대문종합사회복지관, 서대문구마을공동체지원센터 등 기존 공공시설을 활용한 소규모 회의공간 등의 마련 유도

전략7.2 주민특성을 고려한 다양한 주거유형 도입 확대

- 공동체 육성과 연계하여 지역내 인구특성(1인가구, 어르신 등)을 고려한 공유주택(셰어하우스), 주택협동조합 등 도입 유도
 - 은평구 신사동, 불광동, 서대문구 홍은동, 마포구 성산동 등 일대 (주거환경관리사업지, 저층주거 밀집지, 1인가구 밀집지 등)



목표9. 대학과 연계한 문화산업 및 상권의 활성화

전략9.1 신촌 일대 상권정비 및 청년창업 활성화를 통한 대학가 활성화

- 상가골목정비 및 공공공간 조성, 상인역량강화 지원 등을 통한 기존 상권 활성화
 - 대학(연세대, 이화여대, 홍익대, 서강대 등)과 연계한 상인 아카데미 운영, 신촌 상권분석 및 컨설팅 경제자문단 조직 및 운영 지원
- 청년창업 활성화를 위한 공간지원 및 지역협력 체계 강화
 - 신촌동 일대 청년 창업활동 및 창의 공간 조성, 청년창업포럼 개최
 - 청년창업 관련 교육 및 경험을 위한 대학과 지역상인 연계지원 시스템 구축



전략9.2 홍대 일대 디자인·출판 중심의 창조문화산업 육성

- 홍대 일대 마포 디자인·출판특정개발진흥지구를 중심으로 디자인, 출판 용도 도입을 통한 창조문화산업 육성 도모
- 특정개발진흥지구 일대 개발 시 문화창작공간의 확보 유도를 통해 홍대 일대 고유한 문화·예술기능의 보존에 따른 문화산업 활성화 도모



목표10. 공동체를 기반으로 자생력을 갖춘 지역경제 활성화

전략10.1 재생사업 추진 시 마을기업, 협동조합 설립 활성화 유도

- 도시재생활성화지역, 도시활력증진지역 개발사업 등의 재생사업 추진 시 주민공모사업 신청 지원, 주민역량강화 교육 등을 통한 마을기업 및 협동조합 설립 활성화
- 사회적기업의 육성 및 관리, 경쟁력 향상을 위한 행·재정적 지원 강화

전략10.2 서울혁신파크, 공동체지원센터를 기반으로 공동체 역량지원기능 강화

- 서울혁신파크, 마을공동체 지원센터(서울시, 서대문구), 신촌 재생지원센터 등을 중심으로 지역공동체 네트워크 구축 및 상시 공동체 활동지원 프로그램 확대
 - 공동체 간 연계·협력사업 운영, 정보교류 등 도모
- 마포구 일대 공동체지원센터 설치를 통한 지역공동체 관리
 - 개발사업과의 연계를 통한 시설 확보 유도
 - 마을공동체 활성화를 위한 사업계획, 민간단체 네트워크 사업, 주민역량강화 교육, 마을공동체 홍보 등 시행



Ⅲ. 권역발전구상

교통분야

1 2 3 4 5 6 7

- 남북교류, 국제교류 거점의 잠재력 보유
- 광역간선도로 연결체계 미흡
- 서대문구내 철도서비스 소외지역 높게 분포

〈2030 서울플랜〉

- 선택이 자유롭고 안정된 주거공간 확대

〈주요 이슈〉

- 광역교통체계(도로, 철도) 개선 필요
- 철도서비스 소외지역 다수 분포

지역 간 연계 거점이 되는 사통팔달 교통체계 구축

목표11. 경기 서북부지역과 연결되는 광역간선도로 확충

목표12. 도심·서남권과의 연계 강화를 위한 철도망 구축

지역 간 연계 거점이 되는 사통팔달 교통체계 구축

4

목표11. 경기 서북부지역과 연결되는 광역간선도로 확충

전략11.1 서북권 남북도로축 교통체계 개선

- 경기 서북부지역과 연결되는 간선도로 확충 (신사사거리~고양시 연결도로)
- 내부순환로~성산대교 연결램프 신설
- 경의선 철도로 단절된 남·북간 차량연계성 강화 방안 검토

전략11.2 집중되는 교통량을 분산시키기 위한 도로 확충

- 통일로로 집중되는 경기 서북부지역의 교통량 분산을 위해 은평새길, 통일로~가양대교북단(수색로) 연결도로 등 통일로를 대체하는 우회도로 신설
- 강변북로의 교통처리능력 증대 및 평균 통행속도 개선을 위한 성산대교~반포대교 구간 구조개선 및 폭원 확장



목표12. 도심·서남권과의 연계 강화를 위한 철도망 구축

전략12.1 철도시설 확충 및 기능향상을 통해 지역 간 연계 강화

- 신분당선 서북부 지역 연장추진을 통해 도심 및 동남권과 연결
- 경전철 서부선 연장을 통해 서남권과 연결
- 수색~서울~금천구청 경부고속선 병목구간 해소로 도심·서남권 지역 간 원활한 교류지원

전략12.2 광역중심지간 연계를 통한 지역 간 시너지 제고

- 서북권과 서남권의 광역중심인 상암과 마곡을 연결하는 도시철도(화곡~홍대입구선) 구축계획 검토



III. 권역발전구상

역사·문화·관광분야

1 2 3 4 5 6 7

- 산 주변 자연경관 및 저층 주거지 특성과 조화로운 경관 형성
- 수변경관의 자연성 보호 및 접근성 제고
- 북한산, 인왕산 및 한강 등 양호한 자연환경 보유
- 한강변으로 역사문화자원 다수 분포

〈2030 서울플랜〉

- 생활속에 살아숨쉬는 도시역사 구현
- 마음으로 느낄수있는 도시경관 관리

〈주요 이슈〉

- 내·외사산, 하천 등이 입지하여 우수한 자연경관 형성
- 북한산, 안산 등 자연자원을 활용한 둘레코스 개발 필요
- 지역특화자원 간 연계 및 개발 필요
- 다양한 문화공간 부족(문화 인프라 낙후)

다양한 문화가 어우러져 찾고싶은 문화·관광도시

목표13. 북한산, 한강 등 자연자원을 활용한 관광 네트워크 구축

목표14. DMC, 신촌 등 지역자원의 관광거점화 및 연계 강화

목표13. 북한산, 한강 등 자연자원을 활용한 관광 네트워크 구축

전략13.1 한강변 일대 커뮤니티 공간 확보를 통한 문화공간 조성

- 한강과 연결하는 접근로 설치를 통하여 한강 접근성 개선
 - 당인리문화창작발전소 조성 시 한강 접근로 설치 검토
 - 신수로 한강 진입로 주변 공공용지 확보
- 정비사업 등 대규모 개발사업 시행 시 복합문화센터 건립을 통해 시민들의 문화향유권 확대

수변공간의 활용도 제고

생태하천으로 복원·관리 / 수변 커뮤니티 공간 조성



전략13.2 북한산, 한강 등 자연자원과 연계한 둘레코스 개발

- 북한산, 안산, 인왕산 등을 연계한 둘레코스 개발
- 한강, 경의선 상부 공원 등을 연계한 자전거코스 개발
- 산 및 하천 자연자원 간 보행 접근성 확보 등 연계성 강화



목표14. DMC, 신촌 등 지역자원의 관광거점화 및 연계 강화

전략14.1 DMC, 홍대·신촌일대 문화·관광 거점 조성

- 홍대·신촌 일대 대학, 공연, 예술 등 문화 거점, DMC 일대 방송, 한류 등의 미디어 거점으로서 관광기능 특화 육성
- 관광거점 일대 호텔 입지를 유도하여 체류관광객 유입 확대 유도

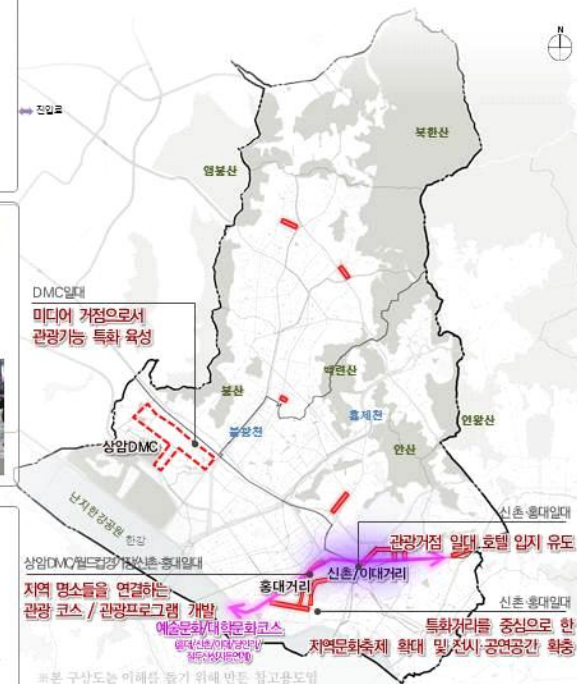
전략14.2 월드컵경기장, 문화비축기지 등 지역명소를 연계하여 관광활성화

- 상암 DMC, 월드컵경기장, 신촌·홍대, 문화비축기지 등 지역명소들을 연계한 관광코스 및 관광프로그램 개발



전략14.3 지역문화축제 확대

- 신촌, 홍대 일대 특화거리를 활용하여 지역축제 공간, 전시·공연 공간 확충
- 한강변 역사문화자원의 활용 및 지역자원과 연계한 신규축제 발굴



환경·안전 분야

1 2 3 4 5 **6** 7

- 경의선, 당인리 발전소 지하화상부공간등 사용가능한 기반시설 보유
- 산 주변 사면 관리, 시설물 안전점검등 재난안전 관리 필요

〈2030 서울플랜〉

- 다함께 지켜주는 안전한 도시 만들기

〈주요 이슈〉

- 공공시설 상부공간(철도, 발전소) 및 가용부지 활용방안 마련 필요
- 생활체육 인프라 부족
- 재난·재해로부터의 도시 안전성 확보 필요

생활이 여유롭고 안전한 생활환경 조성

목표15. 가용부지 및 공원·녹지를 활용한 생활·휴식공간 확충

목표16. 생활안전인프라 개선을 통한 안전성 확보

- 목표17. 자연환경을 고려한 저탄소 녹색에너지 사용 확대

생활이 여유롭고 안전한 생활환경 조성

6 목표15. 가용부지 및 공원·녹지를 활용한 생활·휴식공간 확충

전략15.1 경의선 상부공간 공원화를 통한 주민 휴식공간 제공

- 경의선 철도 지하화에 따른 상부공간은 공원으로 조성
 - 향후 수색지역까지 확대 검토
- 공원 연결지역 일대 공개공지 및 자투리공간을 활용한 쌈지공원 조성을 유도하여 휴식기능 확장을 도모

전략15.2 당인리 발전소 상부공간을 활용한 주민 휴식공간 제공

- 당인리 발전소 지하화에 따른 상부공간은 공원 및 전시공연, 창작체험 등의 문화공간으로 조성

경의선 상부 공원화



당인리 발전소 상부 공원화



전략15.3 북한산, 홍제천변 등 기존 공원·녹지 및 공공시설 연계활용 강화

- 북한산, 백련산 등 주요산, 불광천·홍제천 하천변 및 지역 내 공원 등을 보전, 관리하고 접근성 개선 및 연계활용을 통한 활용도 제고
- 서강북복합역사주변/노을공원 등 활용가능한 공공부지내 생활체육공원을 조성하여 주민 체육활동 및 휴식공간 제공





복지·교육분야

1 2 3 4 5 6 7

- 노인인구 비율이 높으며 고령사회를 향하고 있음
- 교육·복지·체육시설 부족
- 지역복지시설, 장애인복지시설, 문화시설 부족

〈2030 서울플랜〉

- 초고령 사회에 대응한 복지 시스템마련
- 양극화 및 차별해소를 위한 사회 시스템구축
- 전생애에 걸쳐 학습가능한 교육시스템 구축

〈주요 이슈〉

- 노인복지체계 강화 필요
- 가용지를 활용한 기반시설 확보 필요
- 기반시설 확충 및 정비, 공공성 강화 필요

삶이 풍요롭고 살기좋은 복지체계 구축

목표18. 활용 가능한 가용부지와 공공시설의 공공성 강화

목표19. 어르신복지서비스 강화

삶이 풍요롭고 살기 좋은 복지체계 구축 7 목표18. 활용 가능한 가용부지와 공공시설의 공공성 강화

전략18.1 가용부지를 활용하여 권역 내 부족한 시설 공급

- 수색역 일대 철도 부지, 상암동 서부면허시험장등 가용토지를 활용하여 지역 내 부족한 시설(주민복지시설, 문화시설, 장애인복지시설등) 공급
- 문화비축기지를 활용한 생태, 환경, 문화시설 공급
- 구) 마포구청사 부지를 활용하여 중앙도서관 및 청소년교육센터 건립

[생태·환경·문화시설 / 문화시설 / 중앙도서관 / 청소년교육센터 등 건립]



전략18.2 기존 공공시설 서비스 확대를 통한 효율적 활용 도모

- 공공시설 수시 종합점검을 통해 노후시설 교체
- 이화여대, 연세대 등 지역 내 학교(초중고 포함) 도서관의 주민 개방을 유도하여 교육·문화복지서비스 향상 도모



공간관리지침

공간구조 구상

분야별 공간관리지침

- 중심지
- 용도지역
- 경관
- 생활서비스시설
- ※ 권역발전구상도

1. 공간구조 구상

1. 공간구조 구상

2030 서울플랜의 공간구조(2014)

■ 기본방향

- 서울의 고유한 자연·역사문화유산의 적극적인 유지관리 (내·외사산, 한강 및 지천 고려)
- 도시경쟁력 및 지역균형발전을 위한 중심지체계 개편 (주변 도시를 고려하는 서울 대도시권 차원의 중심지 체계)
- 소통 및 상생발전을 위한 대도시권 발전축 조성(발전축, 교통축, 녹지축)

소통과 배려의 공간구조: 중심지간의 연계 및 인접도시와의 상생발전을 위한 도시축 설정

발전축
3도심 광역중심, 수도권발전의
파급효과 확산을 위한 축

교통축
3도심-수도권까지 직결되는 광역교통축,
중심지간 원활한 연계를 위한 대중교통축

녹지축
내·외사산중심의 **환상녹지축**
도심-용산공원-한강을 관통하는 **남북녹지축**



IV. 공간관리지침

1. 공간구조 구상

■ 중심지 체계 1광역중심/3지역중심/6지구중심
창조·문화산업 육성을 통한 수도권 서북부 지역의 광역적 고용기반 구축

3대 육성축

창조산업 육성축

- 연신내·불광(혁신산업) ~ 상암수색(디지털미디어) ~ 마곡지역(지식기반산업)을 연계
- 창조산업 육성축 설정을 통한 디지털미디어, 혁신산업, 지식기반 산업의 연계·육성 등 지역간 상생 발전

문화관광 육성축

- 상암수색(디지털미디어) ~ 신촌(대학문화) ~ 아현(뷰티·웨딩)을 중심으로 한양도심과 고양시를 연계
- 문화산업 육성축 설정을 통한 출판, 미디어, 디지털, 문화기능 강화 등 주변도시와의 광역적 연계 발전

업무 육성축

- 한양도심 ~ 아현 ~ 마포공덕 ~ 영등포여의도도심을 연계
- 도심과 도심을 연결하는 업무 연계축 설정

지역 연계축

지역연계축

- 통일로를 따라 한양도심 ~ 고양시를 연계
- 지역연계축 설정을 통하여 서울시 관문지역 기능 관리

※본 구성도는 이해를 돕기 위해 일부 참고용도임

1. 공간구조 구상

■ 교통 체계

수도권 광역연계성 강화 및 철도서비스 이용 범위 확대

서북권역생활권 교통체계구상

- 통일로를 대체하는 우회도로 신설
- 광역철도망 구축(신분당선 연장)을 통한 지역간 연계/접근성 강화
- 경전철(서부선)연장을 통한 서남권과 연결 및 철도서비스 소외지역 해소

	사업명	연장 (Km)	사업 유형	추진 주체
철도 기본 계획	경전철, 서부선(새철역~장승배기)	12.05	신설	서울시 (민간)
	신분당선 (동빙고~ 경기도 삼송역)	12.06	신설	-
도로 정비 기본 계획	강변북로(성산대교~반포대교)확장	11.6	확장	서울시
	내부순환로 연회로 진출로 추가 설치	0.35	신설	서울시
	내부순환로~성산대교 연결로 설치	0.44	신설	서울시
	수색역 지하차도 건설	0.24	신설	서울시 (민간)
	은평새길 민간투자사업	5.78	신설	서울시 (민간)
	통일로 우회 가양대교 복단 연결도로	5.8	신설	서울시 (민간)

※ 철도 기본 계획: 2016년 이내 사업공사 추진(계획)

※ 도로 정비 기본 계획: 2030년 이내 사업 추진(계획)



IV. 공간관리지침

1. 공간구조 구상

■ 공원·녹지 체계

공원·녹지 연계성 강화 및 문화·예술공간으로의 복합화를 통한 활용도 제고

서북권역생활권 공원 및 문화시설 구상

[공원·녹지]

- 당인리발전소, 경의선 상부구간의 공원 조성에 따른 공원 연계성 강화
- 북한산~백련산~안산~인왕산으로 이어지는 둘레길 코스 조성, 등산로 및 시설물 설치·정비

[문화시설]

- 가용지(당인리발전소, 석유비축기지, 경의선 상부)를 활용한 문화·예술공간 및 특화거리 조성



2. 분야별 공간관리지침

공간관리지침 개요

IV. 공간관리지침

발전구상을 공간 단위로 구체화하고 가이드하기 위해
4개 계획항목으로 구분한 “공간관리지침”을 제시



중심지

1. 중심지 개요

IV. 공간관리지침

■ 계획수립 목적

“도시경쟁력 및 지역균형발전을 위한 중심지계획 구체화”

■ 계획항목 설정

〈 계획의 필요성 〉

- 여건변화에 대응하고, 대중교통 체계(역세권)를 위주로 한 중심지체계 조정 필요
- 도시기본계획상 추상적이고 개념적인 중심지 체계의 명확화 및 육성방향의 구체화 필요
- 중심지 체계를 실행하기 위한 육성방향의 적용범위
- 스카이라인 관리원칙의 적용범위 필요

2030서울플랜에서 위임한 사항 〈 위임항목 〉 〈 계획내용 〉

1. 지구중심 조정

- 대중교통 위주의 재편 및 지역여건 변화를 반영한 지구중심의 조정

2. 육성방향 구체화

- 중심지별 경쟁력, 균형발전, 실현가능성을 고려하여 구체적인 발전방향 제시
- 서울플랜의 중심지 육성방향, 현황여건 및 개발잠재력을 종합적으로 고려하여 범위 설정

서울플랜 중심지체계 실현 및 활성화를 위한
중심지 내 개발(정비)가이드 및 관련계획 변경의 근거로 활용

1. 중심지 개요

■ 중심지 위계별 특징

▶ 도심

- 다핵화된 중심지체계 및 공간구조를 반영하고, **글로벌 경쟁력 강화**

- 역사도심 : 역사문화중심지(ICC)
- 영등포·여의도 도심 : 국제금융중심지(IFC)
- 강남도심 : 국제업무중심지(IBC)

▶ 광역중심

- 도심의 **글로벌 기능을 보완**
- 업무, 상업, 문화, 관광, R&D, 첨단산업 분야 등에서 특화된 광역 **고용기반 창출**
- 기능적으로 특화된 중심지 육성을 통한 **권역별 균형발전 도모**

- 창동·상계
- 가산·대림
- 청량리·왕십리
- 잠실
- 상암·수색
- 용산
- 마곡

▶ 지역중심

- 권역생활권별** 자족성을 제고하기 위해 직주균형의 **지역고용기반 형성**
- 공공서비스 공급 및 **상업·문화 중심기능을 담당**

- 미아
- 공덕
- 망우
- 목동
- 동대문
- 봉천
- 성수
- 사당·이수
- 연신내·불광
- 수서·문정
- 신촌
- 천호·길동

▶ 지구중심

- 자치구 단위의 중심지로서 주민의 일상생활을 지원**

1. 중심지 개요

■ 중심지 범위 설정

▶ 중심지 범위의 정의

- 서울플랜의 중심지계획 내용을 실현 할 수 있는 **공간적 범위**
 - 서울플랜(생활권계획) 상 중심지별 **육성방향을 구체화** 할 수 있는 공간적 범위
 - “**중심지체계 및 용도지역별 높이기준**”의 적용이 되는 범위
- 생활권계획 추진 취지에 부합한 **도시관리계획의 가이드** 역할 수행의 핵심계획
 - 지구단위계획(재정비) 등 중심지 발전의 실현을 위한 **도시관리계획의 가이드**가 되는 범위

▶ 범위의 역할

- 「중심지별 육성전략의 수립」대상 범위
 - 향후 중심지별 발전·육성계획 수립 및 검토 범위(중심지, 일자리, 교통, 지역특화, 주거지 등)
- 스카이라인(높이) 관리원칙의 적용 (2030서울플랜)
 - 서울플랜상 제시한 “중심지체계 및 용도지역별 높이기준” 적용
- 지구단위계획 등의 수립대상 검토 범위
 - 향후 지구단위계획, 도시개발사업 등의 계획 수립가능 대상지
- 도심범위 내 **중심지구**의 역할(도심 산업집적 및 일자리 창출이 육성될 수 있도록 특화지구로 지정하여 관리)

〈스카이라인관리원칙〉

구 분	도심 광역중심	지역 지구중심	그 외 지역
상업, 준주거지역	복합: 51층이상 주거: 35층이하	복합: 50층이하 주거: 35층이하	복합: 40층이하 주거: 35층이하
공업지역, 3종일반주거	복합: 50층이하	주거: 35층이하	35층 이하
2종일반주거	25층 이하		25층 이하

- 특화산업에 부합하는 개발계획 수립시 **우선 행정지원 검토 지역**
 - 중심지 발전방향에 따라 산업 부흥 및 일자리창출 기여시 안센터(세제 지원, 용적률 완화, 용도지역 조정검토 등) 부여
- 중심지 육성방향에 부합시 도시계획위원회 심의를 통해 “중심지체계 및 용도지역별 **높이기준**” **완화 검토 지역**

서북권 중심지 총괄

1도심, 1광역중심, 3지역중심, 6지구중심

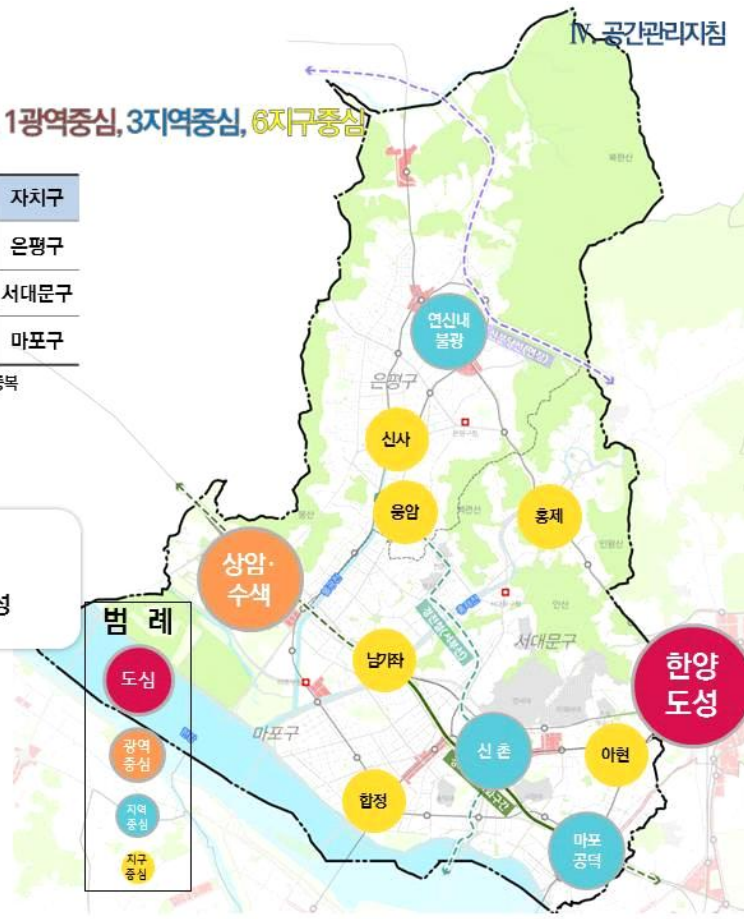
▶ 중심지체계

도심	광역중심	지역중심	지구중심	자치구
한양도성 (서대문구)	상암·수색 (마포구, 은평구)	연신내·불광	신사, 응암	은평구
		신촌	남가좌, 아현	서대문구
		신촌 마포·공덕	합정, 아현	마포구

※ 신촌 지역중심, 아현, 합정 지구중심은 서대문구, 마포구 중복

▶ 지구중심 신설(1개소)

- 신사지구중심(응암역) 신설
- 응암역 일원 교육·문화 특화거점 육성



한양도성 도심 (서대문 지역)

중심지 형성과정 및 현황

2030서울플랜(2014)

- 역사문화중심지 (ICC : International Cultural Center)
- 서울의 역사도심으로 국제적인 문화교류기능을 담당
- 역사보전에 초점, 대한민국 수도서울의 경제, 행정, 문화중심지 지위유지

형성과정

- 조선시대 내/외사산을 고려하여 형성된 한양도성과 주요 골격은 오늘날까지 서울 역사도심부 도시구조의 근간
- 일제강점기 토지구획정리사업 등으로 가로체계 변화
- 1970년대 이후 소공동, 서울역 등 도심재개발구역 지정 확대
- 2000년대 초 북촌 등 한옥보전, 청계천 복원 등 도심부특성을 보전하고자 종합적인 계획 수립
- 서울광장('04), 청계천복원('05), 숭례문광장('06), 광화문광장('09) 등 도심 공공공간의 재편

현황 및 지역이슈

- 역사적 장소 및 역사문화자원이 훼손되고 관리 미흡
 - 대규모 철거형 정비예정구역 해제
 - 소규모 지역특성 맞춤형 재생 추진
- 역사도심기본계획으로 '15년부터 역사도심으로써 입지 강화 및 역사문화적 정체성 보존을 위한 관리 중
- 이슈별 전략계획과 공간관리계획으로 개발·보존·재생을 총체적 관리
- 주거지역에서 지속적 인구감소 / 외국인 관광객 증가추세
- 서울역 민간시설이 점유, 서울역 상징성 부족
- 서울역에 GTX A, B, 신분당선 등 철도 노선 도입으로 도심으로의 접근성의 광역화 추진 중
- 서울역일대 미래비전, 서울로 7017, 서울역 도시재생활성화 등을 통해 서울역 및 주변부의 활성화 계획 추진 중

역사문화적 정체성 회복 및 활력유지



한양도성 도심 (서대문 지역)

발전방향 및 관리방안

도심역사문화특성강화, 특화산업 육성 역사문화중심지(ICC) 육성

발전방향

도심 역사문화특성 보전 및 활용을 통한 역사도심으로써 정체성 강화

- 역사도심으로써의 위상 제고 및 역사문화보전을 통한 역사적상징성 강화
- 역사문화자원 범위제시 및 관리체계구축
- 도심 원구조 보전, 역사문화자원을 활용한 지역재생유도 및 관광자원화

도심부 특화산업육성

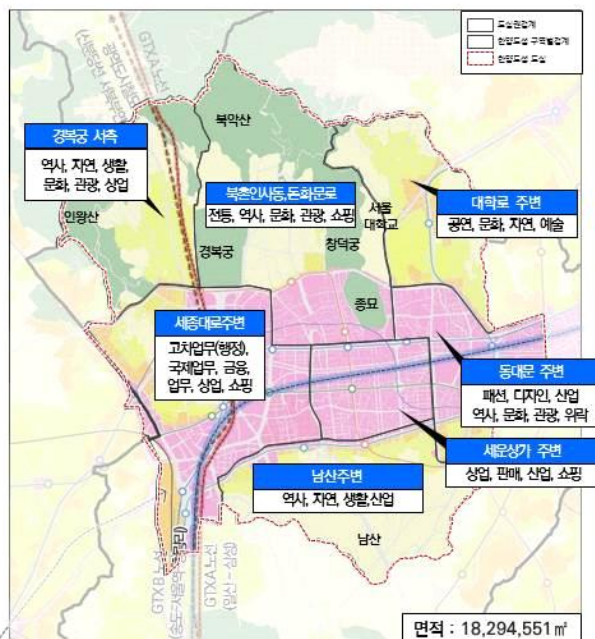
- 동대문(패션, 디자인), 종로(귀금속), 충무로(배출판) 등
- 도심형 특화산업 육성을 통한 지역경제 활성화도모

도심으로의 광역적기능 강화를 통한 서울역의 위상 확립

- 서울역을 중심으로 국내외에서 도심으로 통하는 관문역할
- 신분당선, GTX 등 교통체계에 기반하여 용산광역중심지 및 타생활권과의 연계를 통해 업무기능 보완 및 강화
- 한양도성 도심-용산광역중심지간 연계를 통한 시너지효과 창출

관리방안

- 역사도심기본계획 관리지침에 따라 관리·운영 (『지구별 세부관리방안 제』)
- 서울역 및 서대문일대는 한양도성도심에 포함하여 관리하고 향후 역사도심 기본계획 재정비시 반영 검토
- 서대문 : 역사도심 연접한 서대문일대에 공공청사 등을 세종대로주변에 포함해 관리-영친교일대 : 사소문근린공원, 영친교의 역사성에 근거하여 역사도심내 포함해 관리-서울역일대 : 서울역의 위상변화 및 인가특성을 고려하여 역사도심내 포함하여 관리-세종대로주변과 연계하여 관리방안 수립
- (1) 도심의 중심축으로 상징성강화, (2) 중심기능 유지하며 역사성 회복
- ※ 서울역의 개발가능성을 고려하여 용도, 높이 등 자체개발 계획을 예외적으로 허용함
- 세종대로 및 세운상가 주변지구 등 주요 도심축(남·북) 관리방안 및 계획의 구체화를 통해 도심 가로 활력 제고, 지역특성 맞춤형 재생사업도입
- 추후 지속적으로 도시가로유지 관리를 통한 도시구조 보전 관리



상암·수색 광역중심

■ 중심지 형성과정 및 현황

2030 서울플랜

- 한강축에서 경의축이 갈라지는 교차점으로 대규모 개발가능지를 활용하여 서울 대도시권 서북지역의 광역적 고용기반을 구축

중심지 형성과정

- 2000 서울시 도시기본계획(1990년) 수색 지구중심 지정
- 2020 도시기본계획(2006년) 수색부도심 지정
 - 상암택지개발, 6호선 수색역·DMC역 개통(2000년) 등 새로운 개발여건 조성
- 1996년 수색 상세계획구역 지정
- 1997년 상암택지개발 예정지구 지정, 2006년부터 구역별 준공 시작
- 2006년 수색·중산재정비촉진지구 지정

현황 및 지역이슈

- 상암DMC 활성화로 주변지역 개발 움직임 활발
- 디지털미디어 활성화로 인한 상암지역 일대 관광수요 급증
- 수색역세권 일대 경의선 상부 공간 활용 및 복합역사개발 추진중
 - 수색역세권 개발가이드라인, 수색역 일대개발전략 및 사업추진방안
- 경의선 철도로 인한 상암-수색지역간 단절로 수색지역 개발활력 저하
- 수색지역 일대 공동주택 위주의 개발로 중심기능 도입 미약
- 수색·중산재정비촉진지구 내 수색로변 도시환경정비사업 추진 지연
- 월드컵대교 신설계획으로 서남권과 연계성 강화 기대
- 문화비축기지 영상 문화 지원공간으로 개발 추진중



IV. 공간관리지침

상암·수색 광역중심

■ 발전방향 및 관리방안

DMC를 중심으로 한 서북권 및 남북교류의 중심지

발전방향

상암DMC 일원 : DMC위상강화및 미디어·관광기능 확대

- DMC 미분양용지일대 개발을 통한 서북권 랜드마크 육성
- 경기 서북부 (고양 덕은미디어밸리, 일산고양한류월드, 마곡과의 기능적 연계)를 통한 디지털미디어산업 확장
- 문화비축기지 일대 영상문화기능, 월드컵공원공역·이랜드기능과 융합한 미디어 관광자원화

경의선 철도부지일원 : 철도가용지개발을 통한 DMC지원·연관산업육성

- 수색-상암연계를 위한 기반시설 구축, 복합환승시설도입
- M&E(미디어&엔터테인먼트) 연관산업·연구개발(R&D)기능 도입 유도

수색로 일원 : DMC와 연계한 개발 활성화 유도

- 수색로 연결부 일대 업무, 상업기능 도입유도를 통한 중심기능 강화
- DMC일대 청년층근로자들의 유입을 통한 지역활력증진 유도

관리방안

- 상암택지개발사업지구 내 미분양용지의 적극적 추진을 위한 지원방안 검토
- 문화비축기지 일대 영상문화기능 도입 및 DMC연계를 위한 동선체계 구축 (보행로 확보, 대중교통 연계)
- 경의선 상부구간 개발시 수색-상암지역 연계 강화를 위한 차량 및 보행 연결체계 구축
- 수색지구단위계획 재정비시 DMC중심 업무기능을 지원하는 소규모 업무와 상업기능 도입 유도, 청년 근로자들의 직주근접 강화를 위한 주차장 도입, 중심지육성 및 지원기능에 부합한 건축물 용도의 입지 관리 (위락시설 등)
- 월드컵대교 신설을 통한 서남권 마곡지구와 연계로 디지털미디어부문 첨단기술, 연구개발 기능 복합화 유도



IV. 공간관리지침

연신내·불광 지역중심

■ 중심지 형성과정 및 현황

2030 서울플랜

- 교통의 결절점으로 상업·문화중심기능 집적 및 사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성

중심지 형성과정

- 연신내역, 불광역 일대는 통일로, 연서로 및 지하철3,6호선의 교차역세권을 기반으로 한 서울 서북부대표 교통·상업 중심지역할 수행
- 연신내역 일대연서시장, 로데오거리 및 불광역 일대제일시장, NC백화점이 입지하며 인근지역 상권 형성
- 2011서울도시기본계획(1997년) 연신내지역중심, 불광지구중심 지정
- 1996년 연신내, 불광지구중심 상세계획구역 지정 및 용도지역상향(상업, 준주거)
- 2016년 구국립보건원부지 일대 서울혁신파크지구단위계획 수립

현황 및 지역이슈

- 2030 서울도시기본계획불광 지구중심 → 연신내 불광지역중심 위계상향 및 통합
- GTX-A신설, 신분당선 연장계획에 따른 연신내 일대 여건변화 예상 - 경기도 고양시, 강남도심 접근성 강화
- 불광역 남측 구국립보건원 부지에 서울혁신파크 건립
- 불광역 북측 서부터미널 부지가 현재서부경찰서 임시청사 및 아파트 모델하우스로 사용중
- 연신내역, 불광역 일대 상업지역의 개발현황 저조



IV. 공간관리지침

연신내·불광 지역중심

■ 발전방향 및 관리방안

상업·문화 중심 지역연계거점 및 사회혁신산업의 메카

발전방향

연신내역 일원: 상가정비 및 상업기능 활성화를 통한 중심기능 강화

- GTX신설, 신분당선 연장 등 광역교통여건 변화에 따른 유동인구 유입을 위한 상업기능 입지 유도
- 요식업 청년창업지원 등을 통한 신상업기능 육성으로 지역경쟁력 강화
- 연서시장, 로데오거리 등 기존상가 환경개선을 통한 상권활성화 유도

불광역 일원: 혁신파크와 연계한 창조산업 육성 및 특화지역 활성화

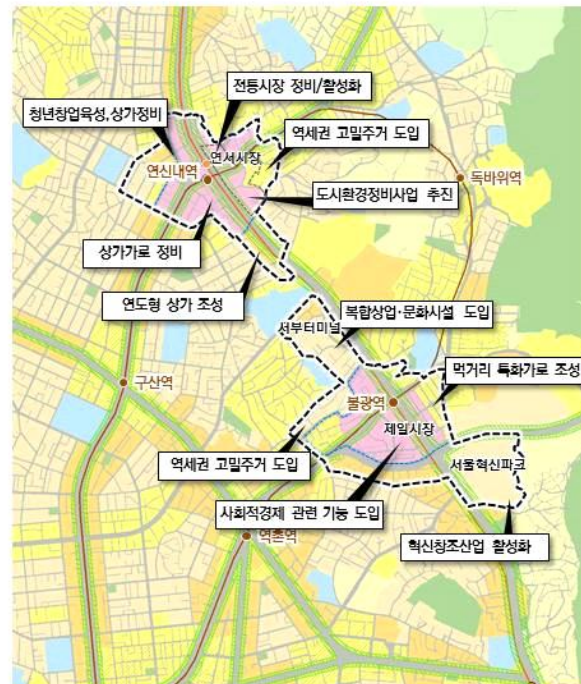
- 혁신파크 내 다양한 창조·자식산업의 적극적입지 유도
- 혁신파크와 연계한 사회적경제(사회적기업, 마을기업 등) 관련 업무 유치
- 통일로 동측 이면부 일대 먹거리 특화지역환경정비를 통한 특성강화 도모

저이용부지 활용을 통한 지역중심간 기능 연계 및 지원

- 서부터미널 일대 복합상업·문화시설 도입을 통한 중심지간 기능연계강화
- 역세권 상업지역 연접부 일대 청년층유입을 위한 복합주거 입지유도

관리방안

- 개발여건 변화에 따른 연신내, 불광 지구단위계획 구역확대 및 계획 재정비
- 연신내 지구단위계획재정비시 청년창업지원, 통일로변연도형상가 배치 및 도시환경정비사업 활성화를 위한 인센티브 부여 방안 검토
- 연신내역 일대 노후상가 간판정비, 보행로정비 등을 통한 가로환경 정비유도
- 연서시장 일대 환경정비를 위한 노후시설정비 및 시장재건축추진 검토
- 혁신파크 일대 주변지역과의 접근성향상을 위한 기반시설 정비 검토
- 불광, 연신내 지구단위계획재정비시 중심지 육성 및 자원기능에 부합한 건축물 용도의 입지관리(위락시설 등)
- 불광역 지구단위계획재정비시 사회적경제 관련 용도도입 권장, 통일로 동측 이면부 간판정비 등을 통한 먹거리 특화거리 조성 가이드라인 제시
- 서부시외버스터미널 부지의 도시관리계획 변경 검토(도시계획시설을 통한 상업·업무·문화복합기능 도입 유도)
- 역세권 주거지역 일대 청년주택, 준공공임대주택 등 공급 유도



IV. 공간관리지침

신촌 지역중심

■ 중심지 형성과정 및 현황

2030 서울플랜

- 신촌·홍대 앞 등 집적된 대학집자력을 활용하여 다양한 창조문화산업의 거점으로 육성

중심지 형성과정

- 1900년대 이전에 이화여대, 연세대가 설립된 이후 1940년대 홍익대, 1960년대 서강대가 인접해서 설립되며 대학가를 형성
- 1980년대 이후 홍대 일대는 미술관련업종, 클럽 등이 밀집하며 복합문화·예술의 중심지로 대두
- 2011서울도시기본계획(1997년) 상 신촌역 일대 신촌지역중심, 홍대입구역 일대 서교 지구중심 지정
- 1987년 신촌로, 양화로 일대가로미관 향상을 위한 도시설계구역 지정
- 1994년 신촌지구, 1996년 신촌 지구단위계획구역 지정
- 1998년 마포지구 지구단위계획구역 지정
- 2003년 서교동 일대 걷고싶은거리 조성으로 각종 문화공연이 개최되는 등 홍대 일대를 대표하는 장소로 활성화

현황 및 지역이슈

- 2030 서울도시기본계획서교 지구중심 → 신촌지역중심
위계 상향 및 통합
- 경의선 상부 공원화사업으로 홍대 일대 여건변화
(복합역사 조성, 대학문화가 연계 이벤트 및 전시공간 확충)
- 2010년 홍대 일대 마포 디자인·출판진흥지구 지정 및 사업 추진중
- 신촌 일대 대학과 연계한 지역상권 및 문화 활성화를 위한 도시재생사업 추진 중



IV. 공간관리지침

신촌 지역중심

■ 발전방향 및 관리방안

대학문화를 기반으로 하는 문화·예술·관광·교육 산업의 거점

발전방향

신촌 일원: 대학자원 및 지역상권 연계를 통한 지역재생 활성화

- 신촌일대 노후 상가건물 및 가로환경 정비, 거점시설 마련, 대학 통합 축제 추진 등을 통한 지역상권 활성화 유도
- 신촌 도시재생활성화계획을 통한 대학 교육공간 공유, 대학생 창업지원 센터 조성 등 대학(청년)-지역 연계 캠퍼스타운 조성

홍대 일원: 디자인·출판, 문화·예술산업 기반의 특화산업 육성

- 디자인/출판산업 특화용도, 문화창작공간, 관광숙박시설 도입 유도
- 지역특성을 유지하는 범위 내에서 다양한 상업용도 입지 활성화 방안 마련
- 홍대 걷고싶은거리-당인리 문화발전소 연계가로 조성 및 가로 특성부여를 통한 관광자원화 유도

경의선 공원 일원: 지역연계거점 역할 강화를 통한 문화창조허브 조성

- 경의선 숲길공원 일대 가로환경개선을 통한 주변지역 접근성 강화
- 공원지역 및 연접부 일대 오픈스페이스 확보 유도로 다양한 문화활동 유치

관리방안

- 신촌지구 지구단위계획 재정비시 신촌도시재생사업과 연계한 대학지원 기능 권장, 가로경관 형상 가이드라인제시 및 인센티브 부여방안 검토
- 신촌로, 양화로 간선변 노선상업지역 일대 공동개발권장 등 노후 상업시설 정비방안 강구
- 마포 디자인·출판특정개발진흥지구 일대 지구단위계획수립을 통한 디자인/출판 특화용도 권장 및 소규모 필지 개발 유도를 위한 건축협정 제언 검토
- 홍대 일대 문화·예술기능 입지특성을 유지하는 건축물밀도의 범위 내에서 다양한 상업용도 도입 방안 검토
- 홍대 걷고싶은거리-당인리 문화발전소 연계 보행특화가로 조성 검토
- 경의선 숲길공원 연접부 지구단위계획수립을 통한 공지(전면공지, 공공공지) 확보 및 가로활성화용도 입지 유도



IV. 공간관리지침

마포·공덕 지역중심

중심지 형성과정 및 현황

2030 서울플랜

- 공항철도를 기반으로 기존의 업무기능을 확대하여 글로벌 비즈니스 활성화 도모

중심지 형성과정

- 공덕오거리의 마포로, 백범로, 만리재로가 교차하는 마포구 간선교통의 중심지이자 공덕역 지하철 5.6호선, 경의선, 공항철도가 지나가는 철도교통의 요충지로 도심-서남권을 연결하는 서북권 업무중심지로서 기능 수행
- 2011서울도시기본계획(1997년) 상 공덕지역중심으로 지정
- 1979년 도심재개발 기본계획에서 마포로 재개발구역으로 지정, 도심재개발사업 추진
- 1996년 마포-공덕시장 일대 공덕지구중심 도시설계지구 지정 → 2007년 공덕지역중심 지구단위계획구역 지정

현황 및 지역이슈

- 마포로 도시환경정비사업지구 내 정비사업 추진중 (마포로 도시환경정비구역 내 사업 미시행 구역 11개소)
- 경의선 공덕역 복합역사개발 완료
- 비즈니스호텔, 업무시설, 쇼핑물 등 입지
- 마포역, 공덕역 일대 마포유수지, 산업인력공단(유희부지) 입지



IV. 공간관리지침

마포·공덕 지역중심

발전방향 및 관리방안

한양도성, 영등포·여의도 도심을 지원하는 서북권의 업무중심지

발전방향

- 마포, 공덕역 일원: 도시환경정비사업 활성화를 통한 업무기능 강화
- 마포로 도시환경정비사업 미시행지 사업추진을 통한 업무기능 도입 유도
- 기존공공시설(경찰서, 법원 등)과 기능연계 및 활용

- 마포로 이면부 주거지역 일원: 근린상업기능 확대를 통한 업무지원기능 활성화

- 마포-공덕시장 일대 지역특화상권 활성화
- 마포역 남측 이면부 주거지역 생활편의기능 도입 유도

- 가용부지 개발을 통한 중심지 업무·문화기능 확대

- 마포유수지 일대 업무·문화기능 복합화를 통한 문화, 관광기능 도입
- 산업인력공단 일대 이면부지를 활용한 창업허브 조성

관리방안

- 도시환경정비사업 미시행지 사업추진 활성화를 위한 기반시설 정비, 개발규모 검토 등 방안 강구
- 정비계획수립시 경찰서, 법원, 검찰청등의 공공시설과 기능적연계를 위한 용도도입 제시
- 마포-공덕시장일대 촉발, 전골목 등 기존 특성을 유지하는 시장정비사업 추진 검토
- 마포역 남측 이면부 주거지역 일대 보행로 확폭, 가로환경 개선 등을 통한 생활편의시설 도입 유도
- 마포유수지 일대 문화, 관광기능 및 산업인력공단 일대 창업지원관련 기능 육성을 위한 업무용도 도입 검토



IV. 공간관리지침

응암 지구중심

■ 중심지 형성과정 및 현황

상위및 관련계획

- 주거환경정비 및 기반시설 확충을 통한 주거중심기능 수행

중심지 형성과정

- 2011서울도시기본계획(1997년) 응암 지구중심 지정
- 1996년 도시설계지구 응암지구중심으로 지정 및 근린상업지역으로 용도지역 변경
- 2007년 지구단위계획 재정비 (가구 및 획지계획 재정비, 특별계획구역 지정)

현황 및 지역이슈

- 감자당, 숯불갈비 등의 먹자골목과 노래방, 주점 등이 밀집한 지역 밀착형 상권을 형성
- 근린상업지역임에도 불구하고 불광천으로 인한 새절역으로의 접근성 저하, 단독주택 중심의 배후지역 등 입지적 여건상 유동인구 유입가능 미약으로 상권이 지속적으로 약화
- 지구단위계획 재정비 이후 간선변 일부 제외 개발 저조
- 경전철 서부선 신설 계획에 따라 새절역이 6호선, 경전철 환승역세권으로 조성 될 예정으로 여건변화 예상



IV. 공간관리지침

응암 지구중심

■ 발전방향 및 관리방안

배후주거지생활편의 및 지역간연계를 지원하는 근린상업 중심지

발전방향

가로환경개선 및 상가정비를 통한 상업기능 활성화

- 간선변 가로환경 정비로 통한 근린상업기능 도입 유도

응암오거리 일대 접근성 개선을 통한 중심성 강화 도모

- 불광천, 새절역과 보행연계성 강화 및 간선변 통과교통기능 제고

주거복합기능 도입으로 중심지 개발활력 부여

- 지구중심 내 상업·업무기능과 복합한 주거기능의 도입 유도로 저이용 상업지역의 활성화 도모

관리방안

- 응암오거리 일대 재생사업 추진을 통한 가로환경 개선 및 노후 상가 건축물 정비
- 불광천 서측지역과 연계 강화를 위해 경전철 서부선 개설 시 불광천 동측 응암오거리 방향 출구 개설 검토
- 지구단위계획 재정비 시 개발활성화 및 중심기능강화 방안 마련
 - 응암오거리 간선변 근린상업기능 도입 권장 검토
 - 근린상업지역 개발 활성화를 위한 주거용도의 적정 도입비율 검토
 - 주민의 개발요구를 고려한 특별계획구역의 조정 및 확대 검토
 - 중심지 육성 및 지원기능 부재한 건축물 용도 입지 관리 (위락시설 등)



IV. 공간관리지침

신사 지구중심

■ 중심지 형성과정 및 현황

상위및 관련계획

- 금회 지구중심 신설 검토

중심지 형성과정

- 1996년 응암역 생활권중심 도시설계지구 지정 및 준주거지역으로 용도지역 변경
- 2000년 6호선 응암역 개통
- 2001년 응암역 이마트 개점
- 2006년 응암역 지구단위계획 재정비(가구 및 획지계획 재정비)

현황 및 지역이슈

- 지하철 개통 및 이마트 개점 이후 유동인구 증가 및 건축물 신축 증가로 은평구의 신 성장거점으로 부상
- 불광천과 연결한 자연환경 보유
- 간선변 상업·업무시설 외 이면부 저층주거지 밀집
- 2006년 지구단위계획 재정비 이후에도 개발 저조
- 2013년 응암로 일대 지구단위계획 수립 (가로 및 주거환경 개선)



IV. 공간관리지침

신사 지구중심

■ 발전방향 및 관리방안

상업·교육·문화중심의 은평구 신 성장거점

발전방향

응암역 일원: 증산로변 상업·업무기능도입을 통한 가로활력 증진유도

- 증산로변 중·소규모 판매 및 업무시설 입지 활성화
- 불룩간 보행연계성 강화를 통한 중심지 기능 강화

진흥로 남측 일원: 교육·문화기능 육성을 통한 지구중심특성 강화

- 진흥로 남측 상업기능과 연계한 교육·문화기능 입지 유도
- 진흥로일대 주민 문화행사 유치로 지역특화 도모

진흥로 북측 일원: 역세권 주거복합을 통한 생활편의기능 향상

- 진흥로 북측 준주거지역 일대 주거 및 상업기능 복합화를 통한 지역 활력 증진

관리방안

- 응암역 지구단위계획 재정비 시 범역을 고려하여 구역 확대 검토
- 불광천, 증산로, 은평로에 의해 분리된 지구중심 내 불룩간 보행연계성 강화를 통한 중심성 확대 도모
- 진흥로 일대 지구단위계획 수립 시 특화거리 조성을 위한 보행공간 확보, 가로활성화 용도 및 교육·문화기능 도입 권장
- 진흥로 북측 청년주택, 준공공임대주택 등 청년층 유입을 위한 소형주택 공급 유도방안 검토
- 진흥로 일대, 응암역 지구단위계획 수립 시 재정비시, 중심지육성 및 지원기능에 부합한 건축물 용도의 입지 관리(위락시설 등)



IV. 공간관리지침

홍제 지구중심

IV. 공간관리지침

■ 중심지 형성과정 및 현황

2001 서대문구 도시기본계획(1995)

- 홍제역 일대 유통·상업기능 수행(홍제 지구중심)

중심지 형성과정

- 홍제역 3호선 1985년 지하철 개통
- 1995년 서대문구 도시기본계획 수립(홍제 지구중심)
- 1997년 홍제 상세계획구역 지정
- 2010년 홍제 재정비촉진지구(중심지형) 지정

현황 및 지역이슈

- 홍제 재정비촉진지구 추진 지연으로 지역 침체 가속화
- 인왕시장/유진상가로 홍제생활권의상권 중심지 역할을 하고 있으나, 건물 노후화로 침체일로에 있음
- 통일로 가로변에는 병원, 의원이 밀집하고 있어, 지역 의료서비스 중심 역할을 수행하고 있음
- 도심과 교통연계성이 좋고, 주변 자연공원으로 둘러싸여 있으며 홍제천이 관통하고 있어서 생활건강을 관리하기에 좋음
- 지하철3호선과 중앙버스 전용차로, 마을버스로 네트워크 되어있어 광역접근성 우수



홍제 지구중심

IV. 공간관리지침

■ 발전방향 및 관리방안

지역산업 및 주민특성, 의료산업문화가 복합된
서대문구 중심 복합 의료클러스터

발전방향

도시활력증진지역 개발사업의 도입으로 의료산업 특화

- 도시활력증진지역 개발사업을 통한 의료산업 특화
- 자원공간 및 기반시설 설치정비 지원으로 지구중심 기능 활성화 도모
- 통일로변 간판정비, 가로환경 개선을 통한 특성부여

통일로 남측 상업·문화시설 유치로 상권 활성화

- 도시환경정비사업을 통한 상업, 업무, 문화기능 도입 유도
- 의료기능 활성화와 연계한 업무시설의 도입으로 중심기능 강화 유도

인왕시장 정비를 통한 기존상권 활성화

- 인왕시장 환경정비 및 골목형시장 육성을 통한 집객력 제고

관리방안

- 홍제역 일대 의료클러스터 육성을 위한 도시활력증진지역 개발사업 추진
- 도시활력증진사업과 연계한 통일로 상가 간판정비, 보행로 개선 등의 환경개선으로 가로특성부여 유도
- 통일로 남측 도시환경정비사업의 추진 시 도시활력증진사업을 위한 주민활동 거점공간 마련 유도
- 도시환경정비사업 추진 시 의료 및 문화 관련 기능 도입 권장 검토
- 인왕시장 활성화 및 환경개선을 위한 시장정비사업 검토



■ 중심지 형성과정 및 현황

•아현역 일대근린상업기능수행

- 1984년 2호선 아현역 개통
- 1996년 5호선 애오개역 개통
- 1996년 마포구 아현역 남측 아현지구중심 도시설계지구·상세계획구역 지정
- 1997년 서대문구 아현역 북측 아현지구중심 도시설계지구·상세계획구역 지정
- 2010년 아현재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정

- 북아현 위영타운, 가구거리 등 특화산업집적지의 쇠퇴 및 기반약화
- 2014년 3월 아현고가 철거로 신촌역 일대 개발여건변화
- 아현역, 애오개역 일대 재정비촉진사업, 도시환경정비사업 등 개발사업의 지연 및 해제
- 아현역푸르지오아파트 등 대규모 뉴타운 입지에 따른 배후주거 영향력 증가
- 지하철역 5개소와 뛰어난 대중교통 접근성으로 유동인구 다수



IV. 공간관리지침

생활편의 및 뷰티·웨딩산업 특화거점

- 신촌지구 지구단위계획 재정비 시 이면블록 적정 개발규모 및 1층 전면부 가로활성화 용도 입지 권장
- 신촌로 웨딩거리 일대 가로시설물 설치, 조정개선 등 가로환경 정비
- 마모로4-1 도시환경정비사업 추진을 통한 관광숙박시설 입자유도
- 가구거리 일대 상인교육 및 온라인 판매체계 구축, 가구전시, 판매 관련 컨설팅 지원방안 마련
- 아현2지구 지구단위계획 재정비 시 전통시장 활성화 및 주변지역 가로환경 개선을 위한 건축물 배치, 형태 계획 유도



합정 지구중심

■ 중심지 형성과정 및 현황

2020 마포구 도시발전종합관리계획(2004)

- 균형발전촉진지구 개발을 통한 상업·업무기능 수행

중심지 형성과정

- 1984년 2호선, 2000년 6호선 합정역 개통
- 서울 북서부 지하철 환승 거점, 대중교통 환승의 요충지역할 수행
- 1998년 마포지구 도시설계구역지정
- 2008년 합정균형발전 촉진지구 지정
- 2007년 합정1구역, 2010년 합정 2·3구역 내 균형발전촉진지구의 중심기능 육성을 위하여 일반주거지역에서 준주거지역으로 용도 지역 변경

현황 및 지역이슈

- 합정균형발전촉진계획사업으로 인한 대규모 주상복합 건축물이 건립되어 합정역 일대 가치 상승 및 인구유입 증가
- 동측으로 홍익대와 인접, 간선변 상업기능 전이
- 합정역 북측 성산초교 인근 재래시장, 저층주거지 등 주거 및 근린 상업 특성 유지
- YG엔터테인먼트 인근 합정역 서측 주거지역 일대 다수의 외국인 관광객으로 인한 상업기능 용도전환 활성화
- 홍대문화와 당인리문화창작발전소 조성에 따른 광역문화관광 거점으로 발전 가능성 내포



IV. 공간관리지침

합정 지구중심

■ 발전방향 및 관리방안

편리하고 쾌적한

상업·문화·주거생활의 중심지

발전방향

양화로변 상업지역 일원: 간선부 상업·업무·문화기능 강화

- 양화로변 개발활력 부여를 통한 상업·업무·문화기능 도입
- 간선변 가로환경 정비를 통한 주변지역과의 보행연계성 확대 및 가로활성화 도모

월드컵로변 일원: 주거·상업·문화기능 도입 및 시장정비를 통한 상권활성화 도모

- 월드컵로변 간선부 주거·상업기능 복합화 및 이면부 소형주거·문화기능 도입 유도
- 영진종합시장 정비를 통한 환경개선 및 상권 활성화 도모

양화대로 북단 연접 주거지역 일원: 이면부 상가·기로 특성 부여

- 주거지역 내 상가·기로 특성 부여를 위한 적정 개발규모 검토

관리방안

- 합정 지구단위계획 재정비 시 개발 활성화 및 중심기능 강화 방안 마련
 - 양화로변 상업지역의 개발규모를 고려한 특별계획구역 변경 검토
 - 소규모 특별계획구역 일대 공공임대주택 도입 검토
 - 상업·업무·문화기능 입지 권장, 보행연계성 확대 검토
- 월드컵로 간선부 주거·상업 기능 도입을 위한 적정 개발규모 검토
- 월드컵로 이면부 역세권 청년주택 도입을 통한 주거·문화기능유지 검토
- 영진종합시장 정비사업 추진 유도
- 양화대로 북단 연접 주거지역 일대 계획적 관리를 위한 지구단위계획 수립 검토
 - 합정역과 보행연계를 고려한 가로변 환경개선 검토
 - 근린상업시설 입지 권장 검토



용도지역

1. 용도지역 개요

IV. 공간관리지침

■ 계획목적

- 2030 서울플랜의 용도지역 관리원칙 및 조정 방향의 구체화

■ 계획수립 방향

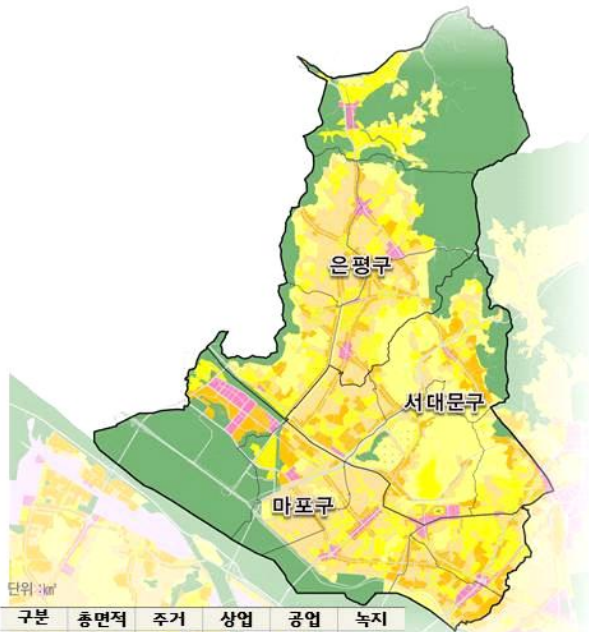
기본방향

- 2030 서울플랜의 용도지역 관리 및 조정원칙의 방향성 유지
- 생활권계획의 공간계획지침으로 용도지역 관리 및 조정방안 마련



1. 용도지역 개요

■ 용도지역 현황 및 계획항목



※ 2015. 서울통계기준

주거지역

- 입지특성, 종세분화 취지 고려 밀도 관리
- 특성주거지의 유지, 관리

상업지역

- 중심지 개편 및 활성화 실현
- 지역 균형발전을 고려한 총량 관리

녹지지역

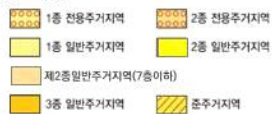
- 녹지감소 최소화로 도시지속성 확보
- 지정목적별 녹지지역 관리

2. 용도지역별 관리원칙 및 조정기준

■ 주거지역

[현황]

〈용도지역〉

단위 : km²

구분	총면적	1종전용	2종전용	1종일반	2종일반 (7층이하)	2종일반	3종일반	준주거
서울시	325.70	4.99	0.75	67.51	85.41	55.71	98.39	12.94
	(100.0%)	(1.5%)	(0.2%)	(20.8%)	(26.2%)	(17.1%)	(30.2%)	(4.0%)
서북권	44.19	0.48	0.67	10.66	11.66	9.76	8.82	2.13
	(100.0%)	(1.1%)	(1.5%)	(24.1%)	(26.4%)	(22.1%)	(20.0%)	(4.8%)
은평구	15.35	0.12	0.67	3.07	4.44	3.88	2.17	1.00
	(100.0%)	(0.8%)	(4.4%)	(20.0%)	(28.9%)	(25.3%)	(14.1%)	(6.5%)
서대문구	15.44	0.35	0.00	6.59	2.39	2.86	2.89	0.35
	(100.0%)	(2.3%)	(0.0%)	(42.7%)	(15.5%)	(18.5%)	(18.7%)	(2.3%)
마포구	13.40	0.00	0.00	1.00	4.83	3.02	3.77	0.78
	(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(7.5%)	(36.0%)	(22.5%)	(28.1%)	(5.9%)

※ 2015. 서울통계기준

IV. 공간관리지침

2. 용도지역별 관리원칙 및 조정기준

■ 주거지역

관리목표

- 특성주거지, 양호한 저밀·저층주거지 보전 및 다양한 주거유형의 도입 유도
- 일반주거지역 종세분화 기초 유지를 원칙으로 하되 신규 개발수요에 따른 조정 검토

주거지역 관리원칙

- 역사문화, 자연환경, 경관 등 **특성주거지관리**
 - **역사문화특성**: 정비계획 수립시 역사유산존속가능기 지침 적용
 - **녹지특성**: 자연녹지축의 연계, 보전을 위한 고층 개발사업 제어
 - **수변특성**: 한강변, 주요하천변 지형 및 경관을 고려한 높이관리
 - **구릉지 특성**: 자연지형과 조화되는 구릉형 주거유형의 도입 유도
- 입지특성, 관련계획과 연계 등을 고려한 밀도 및 높이관리
 - 〈전용주거지역〉
 - 단독주택 중심의 주거지 보전, 다양한 저층 주거유형의 개발 유도
 - 〈일반주거지역〉
 - 종세분화 원칙에 부합되도록 밀도 및 높이 관리
 - 역세권 등 토지이용변화 예상지역에 대한 신규수요 관리
 - 상업용도 잠식으로 주거지의 동질성이 상실되지 않도록 관리
 - 〈준주거지역〉
 - 중심지 및 역세권내 도심형 주거와 상업, 업무기능 등 복합유도
 - 개별사업에 의한 용도지역변경시 기존용도지역과의 정합성 유지

주거지역 조정기준

- **정비사업 추진을 위한용도지역의제한적조정**
 - 신규 정비구역 지정시 현행 용도지역 가급적 유지 (기존 정비예정구역 제외)
 - 용도지역 조정 필요시 지역특성 및 세대수증가, 기반시설영향 등을 고려하여 가급적 일반주거지역내 조정 추진
 - ※ 정비구역내 높이상향 등을 위한 준주거지역 조정 지양
- **중심지, 역세권 등 토지이용변화예상지역**
 - 역세권형성, 도로개설, 개발사업 등 지역여건이 급격히 변화한 경우
 - 중심지 육성계획에 따라 계획적 정비가 필요한 경우
 - 준주거지역은 상업지역 연접 및 복합적 토지이용이 필요한 경우, 도심형 주거를 유도하는 경우, 역세권 활성화를 위해 필요한 경우
- **특성주거지 및 저층주거지는 현행용도지역유지**
 - 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 구릉지 특성주거지 등
 - 단, 특성주거지의 경우 계획적 정비 등을 위해 지구중심 이상 또는 역세권내 제2종 일반주거지역이상 지역에 대해 제한적 조정 검토

IV. 공간관리지침

2. 용도지역별 관리원칙 및 조정기준

■ 주거지역

[특성주거지의 개념]

특성
주거지
개념

- 특성주거지는 **역사·문화적, 자연적 요건에 의해 특별한 관리가 필요한 지역**과 양호한 주거 및 주변환경 등 **주거지 특성**을 관리하기 위한 지역으로 구분
 - 역사도심은 **역사적으로 보존·관리가 필요한주거지**
 - 주요산 및 한강변은 서울의중요한자연환경자원인 **내·외사산과 한강등의 주변지역**으로 서울의 주요자원이 후대에도 지속적으로남겨질수 있도록 **체계적인 관리**가 필요한주거지
 - 구릉지는 **자연지형의 훼손을 최소화하고 경관과 조화를 이루는 개발을 유도**하기 위한주거지
 - 기타관리지역은 **양호한주거환경 유지, 도시경관및 자연환경보호** 등을 위해도시계획적 관리가 필요한주거지

[특성주거지유형 및 구분기준]

유형		구분 기준
특성 주거지	역사도심	- 「서울시 경관계획」상 중점경관관리구역 중 주거지역 대상
	주요산	
	한강변	
	구릉지	- 해발고도 40m 이상인 지역중 경사도 10도 이상
	기타관리	- 제1종일반주거지역 + 전용주거지역 - 주거지역 중 규제지역 중첩 (문화재보호구역 + 최고고도지구 + 자연경관지구)

※ 특성주거지에 포함되는 아파트는 향후 계획수립 및 재정비 시 입지여건(지형, 경관 등)을 고려한 건축계획을 수립하여야 한다.
 ※ 공원, 학교, 도로 등 도시계획시설은 별도의 관련계획 원칙을 준용한다.
 ※ 구릉지 특성주거지 내 개발사업을 추진할 경우 해당 관련법규 및 관련계획에서 제시하는 기준 적용(개발사업단위 경사도 산정)

2. 용도지역별 관리원칙 및 조정기준

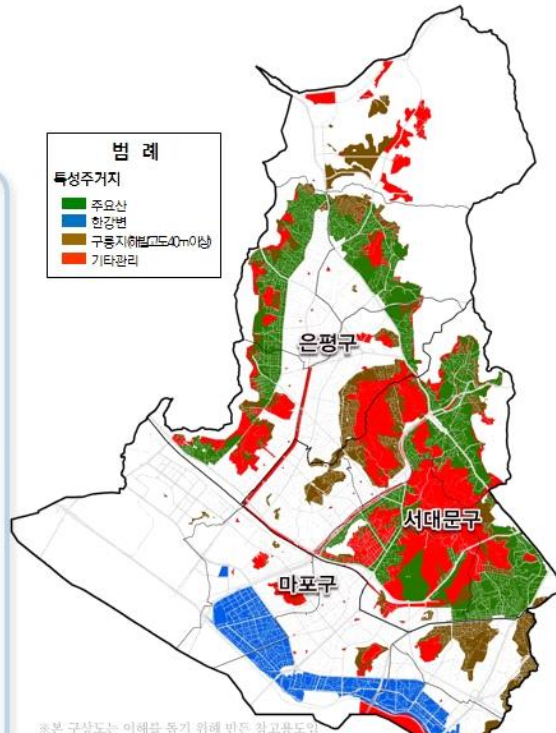
IV. 공간관리지침

주거지역

[특성주거지 유형별 관리기준]

특성주거지

- **주요 산:**
양호한자연환경과 연계한 **친환경적주거지조성** 유도
주요 산으로의조망을 고려한 **건물배치** 및 **인동간격확보** 유도
주거지내공원과의연계를 통한 **그린네트워크** 구축
- **한강변:**
수변과 조화로운 주거지 경관관리 유도
수변 공공공지 확보 및 가로 대응형 상가 조성 유도
수공간으로의 조망을 고려한 조망점 및 통경축 설정
- **구릉지:**
자연지형과 조화되는 **경사지 주거유형 도입** 유도
구릉지 경관을 고려한 **스카이라인** 관리
- **기타관리:**
주거지 특성 유지 및 관리방안 마련
양호한 주거지 유지·관리를 위한 **유해용도 유입 관리**
주거환경관리사업 등을 통한 **주거환경개선**
용도지역·지구 지정목적에 부합하는 주거지관리방안 마련



※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도임

※ 해당 도면 구릉지 표현은 해발고도 40m 이상만을 표현한 것임

※ 구릉지 특성주거지는 해발고도 40m 이상인 지역 중 경사도 10도 이상인 지역

※2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) 반영

2. 용도지역별 관리원칙 및 조정기준

IV. 공간관리지침

상업지역

[현황]

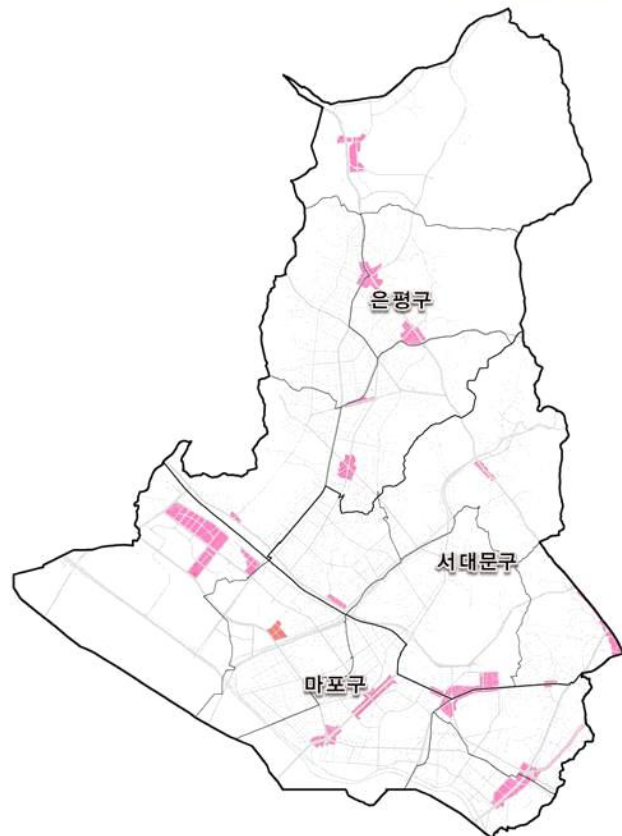
〈용도지역〉

- 중심상업지역
- 일반상업지역
- 유통상업지역
- 근린상업지역

단위 :㎢

구분	총면적	중심상업	일반상업	근린상업	유통상업
서울시	25.31 (100.0%)	0.36 (1.4%)	22.59 (89.3%)	0.82 (3.2%)	1.54 (6.1%)
서북권	1.74 (100.0%)	0.04 (2.1%)	1.45 (83.5%)	0.19 (11.1%)	0.06 (3.3%)
은평구	0.52 (100.0%)	0.00 (0.0%)	0.42 (81.1%)	0.10 (18.9%)	0.00 (0.0%)
서대문구	0.28 (100.0%)	0.00 (0.0%)	0.27 (96.8%)	0.01 (3.2%)	0.00 (0.0%)
마포구	0.93 (100.0%)	0.04 (4.0%)	0.75 (80.8%)	0.08 (9.1%)	0.06 (6.1%)

※ 2015. 서울통계기준



2. 용도지역별 관리원칙 및 조정기준

IV. 공간관리지침

상업지역

관리목표

- 상업지역 총량범위 내에서 장래 권역, 자치구별 자족성 강화를 위한 합리적 지정, 관리
- 지역특성, 중심지체계 개편 및 육성계획을 고려한 상업지역의 용도·밀도 차등관리

상업지역 관리원칙

- 지역간 균형발전과 자족성 강화를 위한 상업지역 총량관리
 - 2030년까지 총량범위내에서 권역 및 자치구별 관리
 - 미이용, 저이용된 기존상업지역의 활성화 유도
- 지역특성을 고려한 상업지역 용도·밀도 차등관리
 - 상업지역 지정시 중심, 일반, 근린, 유통상업지역을 균형 있게 지정
 - 지역 특성과 맥락을 고려하여, 용도, 밀도 차등 관리 지향
- 중심지 위계 및 육성방향 실현을 고려한 상업지역 관리
 - 자족기능, 고용창출, 도심형 주거 등 다양한 중심기능 수요대응
- 선계획 후조성 원칙에 따른 상업지역 지정
 - 개발수요발생시 구체적인 계획수립을 통해 변경검토
- 역세권 중심의 입체복합화 지향
 - 중심지 역세권을 중심으로 상업지역지정관리 및 복합개발유도

상업지역 조정기준

- 중심지 위계 및 활성화도, 지역별 배분물량등을 고려하여 조정
 - 중심지 위계, 토지이용현황 및 변화추세 관리지표, 지역별 배분물량 결정
 - 지역특성 및 활성화도 등에 따라 세분된 용도지역의 적용
- 중심지 여건변화 및 육성계획에 따른 지정 및 조정 검토
 - 고용창출, 중심기능 강화를 위한 고차 업무상업가능중심의 구체적 계획수립지역
 - 역세권, 대규모 개발계획, 교통망 확충 등 여건변화 예상지역
 - 중심지 육성, 정책목표실현을 위해 전략적 육성이 필요한 지역 (노후지역의 전략적 재생, 임대주택 공급, 역세권 활성화 등 정책적 필요지역 포함)
 - 이미 상업화되어 중심기능 수행지역으로 조정 필요지역

2. 용도지역별 관리원칙 및 조정기준

IV. 공간관리지침

상업지역

[상업지역 총량 관리 기준]

배분 방향

- 「2030 서울플랜」에서 제시된 물량(192ha) 범위내에서 서울플랜상 계획지표(직주균형지수)가 개선 될 수 있도록 권역별·자치구별로 배분
 - 우리시 전략적 유보물량(30%) 지역별 물량(70%) 구분 배분
 - 유보물량 : 57.6ha / 지역별 배분물량 : 134.4ha
 - 중심지위계를 고려한 지역물량 배분
 - 지역중심 이상 50% / 지구중심 이하 50%
 - 1단계, 2단계로 구분하여 단계별로 배분
 - 1단계(2011~2020) : 107ha / 2단계(2021~2030) : 85ha
- ※ 중심지 위계 별, 단계 별 배분물량 범위내 조정을 원칙으로 하며 전략적 개발의 필요성 등 조정이 필요한 경우 서울시에서 시·구간 협의 등을 거쳐 조정 가능

상업지역 지정대상

- 상업지역 배분물량 범위내 중심지 육성방향에 맞는 구체적 개발 계획, 공공 기여 등과 연계하여 지정
 - 중심지내 제3종일반주거지역 이상인 지역을 원칙으로 함
 - 상위계획에서 상업지역 조정 필요성을 제시하였거나 여건변화에 대응하기 위해 정책적 필요가 있는 지역
 - 예외적 검토 가능 대상
 - 중심지 현황 등을 고려하여 필요시 제2종일반주거지역(종이하) 이상 지역
 - 중심지와 지역적기능적으로 연계된 대규모 가용지, 중심지와 역세권중 상업지역으로 지정이 필요한 지역, 특성보전을 위해 저밀 상업지역 지정이 필요한 경우 등

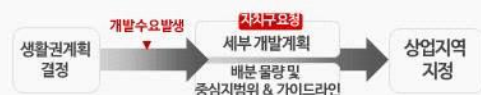
지역별 배분기준

- 지역중심 이상은 직주균형지수·인구규모를 고려하여 권역별로 배분
 - 균형발전, 권역별 자족성 강화 측면 고려
 - 인구규모가 크고 직주균형지수가 낮을수록 높은 비율로 배분

※ 직주균형지수 = 고용자수 ÷ 가구수
서울플랜 17대 계획지표 중 하나로 권역별 최소치인 동북권의 71(13년) → 90(30년) 개선 목표
- 지구중심이하는 상업지역 지정비율·인구규모를 고려하여 자치구별로 배분
 - 시민 모두에게 필요한 기본적 상업서비스 제공 측면 고려
 - 현재 상업지역 지정면적이 적을수록 높은 비율로 배분

상업지역 조정절차

- 자치구별로 개발수요 발생시, 배분물량 범위내에서 지구단위계획, 도시개발사업 등 구체적인 개발계획과 연계, 상업지역 지정 입안



2. 용도지역별 관리원칙 및 조정기준

■ 녹지지역

[현황]

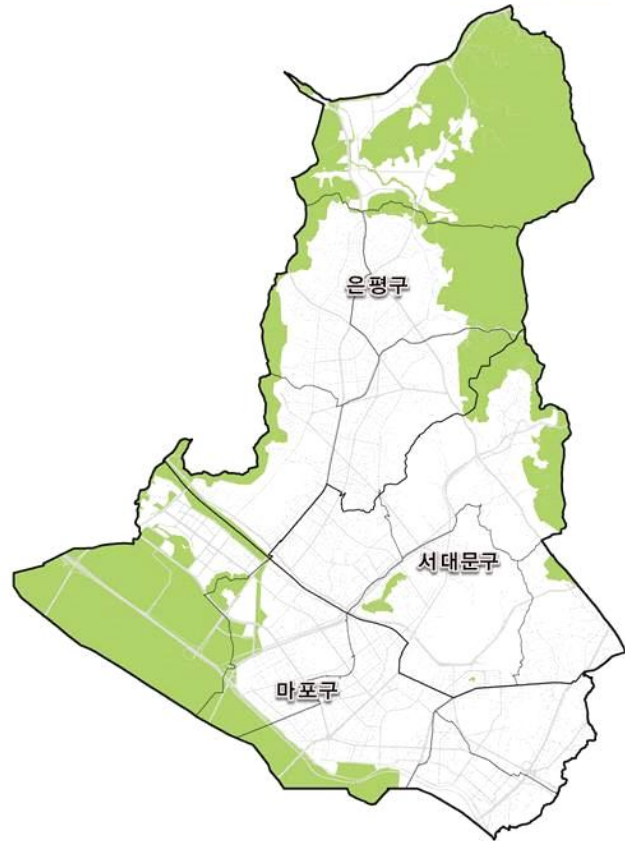
〈용도지역〉

■ 자연녹지지역

단위 :㎢

구분	총면적	보전녹지	생산녹지	자연녹지
서울시	234.61 (100.0%)	0.07 (0.0%)	1.06 (0.5%)	233.48 (99.5%)
서북권	25.43 (100.0%)	-	-	25.43 (100.0%)
은평구	13.91 (100.0%)	-	-	13.91 (100.0%)
서대문구	1.96 (100.0%)	-	-	1.96 (100.0%)
마포구	9.56 (100.0%)	-	-	9.56 (100.0%)

※ 2015. 서울통계기준



2. 용도지역별 관리원칙 및 조정기준

■ 녹지지역

관리목표

- 자연환경, 생태계, 도시녹지축 연결 등 보전적 특성을 고려한 녹지지역 관리
- 도시지속성 확보를 위해 녹지지역의 감소 최소화 및 타 용도지역으로의 변경 제한적 검토

녹지지역 관리원칙

- **자연생태 및 경관 보전성이 큰 녹지지역의 보전관리**
 - 녹지공간의 확보, 보전을 위해 타 용도지역으로 변경 억제
- **자연환경 등 보전적 특성을 고려한 녹지지역의 차등관리**
 - 기존의 자연녹지지역 위주에서 탈피, 특성에 적합한 용도지역 관리
- **훼손 녹지지역의 계획적 관리**
 - 녹지축의 보전이나 유지관리가 필요한 훼손된 녹지지역은 복원 원칙
 - 녹지유지가 어려운 기능상실 녹지지역은 가급적 휴식공간, 커뮤니티 공간 등 공공성 용도로 활용

녹지지역 조정기준

- **녹지지역의 역할 및 기능 등에 따라 세분된 녹지지역 적용**
 - 지정 취지에 맞게 자연녹지, 보전녹지, 생산녹지지역으로 관리 (생태경관보전지역 등 보전성이 큰 녹지지역은 보전녹지지역으로 관리)
- **개발제한구역 해제지역의 조정**
 - 원칙적으로 전용주거지역 또는 제1종일반주거지역 조정관리
- **국방상 목적을 위해 불가피한 경우 조정**
 - 국방, 군사시설 설치 및 이전사업 추진
- **계획적 관리를 통한 제한적 조정 검토**
 - 노후건물이 밀집된 지역으로 도시개발사업 등 공익적 개발을 통한 정비가 필요하다고 도시기본계획에서 제시한 경우
 - 역세권 및 간선도로 등 도심 내 인접 토지이용 현황과 상이한 소규모 지역 (지구단위계획 등 계획적 기법을 통한 검토)

경 관

1. 개요

IV. 공간관리지침

■ 계획 목적

“가까이 느끼는 매력있는 지역경관”

- 서울플랜의 **경관분야 계획**을 구체화한 관련계획들을 **지역생활권** 단위로 **종합화**
- 지역주민의 의견이 반영된 **지역경관자원의 발굴 및 관리**

■ 계획수립 방향

경관분야 계획의 한계	계획수립 방향
• 경관관련 다수의 계획으로 인한 계획내용의 집행 및 관리 혼란 • 생활권의 경관관리를 위해 도시관리계획 수립 시 반영·검토해야 할 내용 불명확 • 내·외사산, 한강 등 서울시 전역 또는 특정지역 위주의 경관관리	• 경관 관련계획을 지역생활권 단위로 종합화하여 계획관리의 용이성 향상 도모 • 생활권 경관관리를 위한 건축물 등에 관한 계획을 관리하는 도시관리계획 가이드라인 제시 • 주민이 생활 속에서 느끼는 지역경관자원의 발굴 및 관리방안 제시

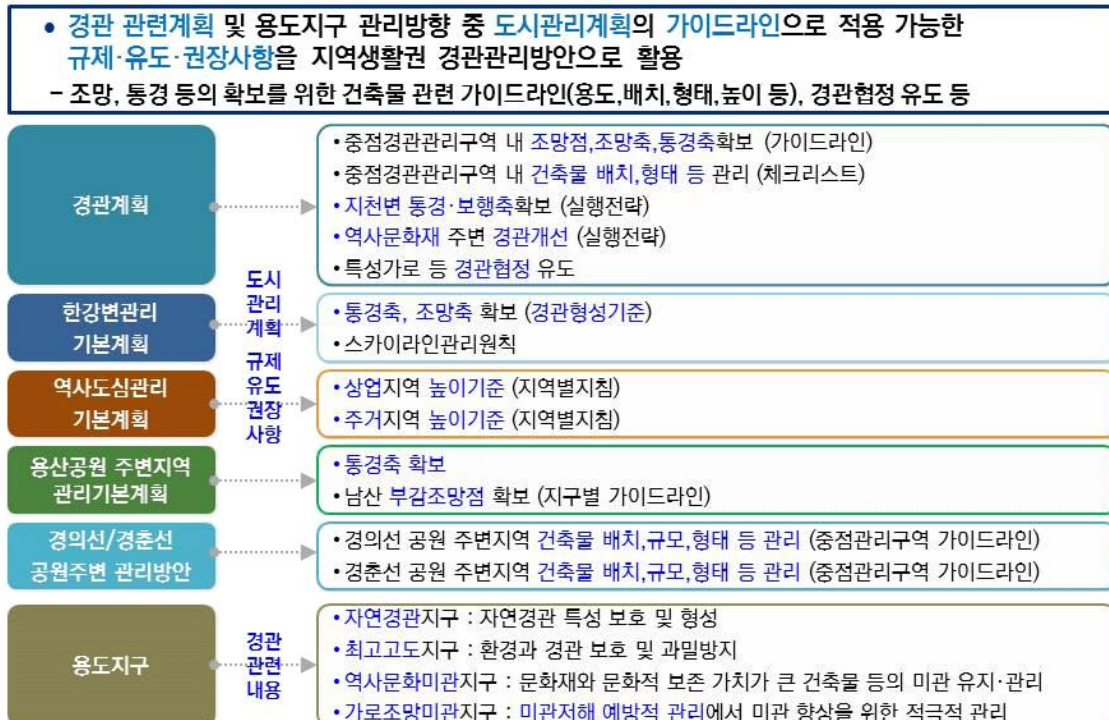
1. 개요

수립체계



1. 개요

경관관리 현황 종합



2. 경관관리 원칙

IV. 공간관리지침

■ 경관계획 수립항목

[생활권계획]

권역생활권계획	지역생활권계획
■ 경관관리 원칙 (공통지침) - 경관관리대상 유형구분 : 자연(자연녹지/수변), 역사, 가로 및 시가지 - 유형별 관리방안 - 중점경관관리구역 관리방안 ■ 권역별 경관관리대상 유형구분 - 권역별 해당 관련계획, 용도지구 도출 및 유형구분 ■ 권역별 경관관리대상 유형별 관리방안 - 공통지침을 바탕으로 권역 경관관리 대상에 대한 관리방안 도출	■ 생활권 경관관리대상 유형구분 - 생활권 해당 관련계획, 용도지구 도출 및 유형구분 - 생활권 지역경관자원 도출 ■ 생활권 경관관리대상 유형별 관리방안 - 권역 경관관리방안을 바탕으로 생활권 경관관리 대상에 대한 관리방안 도출

[자치구 운영]

도시관리계획 및 개발사업 관련 요청 시 자치구 협의·검토기준으로 활용

2. 경관관리 원칙

IV. 공간관리지침

■ 경관관리대상 유형구분

- 서울플랜의 관리목표에 따라 경관자원의 보호를 위해 경관의 관리가 필요한 대상을 유형으로 구분
 - 자연경관, 역사경관, 가로 및 시가지경관으로 유형을 구분함
 - 주민워크숍 결과 및 용도지구는 유형에 따라 구분

유형	경관관리대상	세부대상	비고
자연 경관	• 외사산, 내사산 및 기타 주요산 주변 (주요산 주변 중점경관관리구역) • 한강변(한강변 중점경관관리구역) • 지천변 • 용도지구 - 자연경관지구, 최고고도지구	• 내사산 : 북악산, 낙산, 남산, 인왕산 • 외사산 : 북한산, 아차산, 관악산, 덕양산 • 기타 주요산 : 백련산, 불암산, 구룡산, 대모산, 침계산 • 한강 연접부 • 4대지천 (중랑천, 안양천, 홍제천, 탄천) 및 침계천 등 • 주요지천 • 자연경관지구, 최고고도지구 • 주민이 느끼는 조망명소, 녹지 및 수변 공간 등	• 경관계획 • 한강변 관리기본계획 • 주민워크숍
역사 경관	• 한양도성 전 범위 (역사도심 중점경관관리구역) • 국가지정문화재 주변 • 용도지구 - 역사문화미관지구 • 기타 역사적으로 가치가 있는 장소, 건축물 등 주변	• 한양도성 • 국가지정 문화재 • 역사문화미관지구 • 주민이 느끼는 역사적으로 가치가 있어 보호가 필요한 장소, 건축물 등	• 경관계획 • 역사도심관리기본계획 • 주민워크숍
가로 및 시가지 경관	• 주거지 / 상업지 / 업무지 • 중요경관자원(공공시설, 건축물 등) • 특성가로 • 용도지구 - 조망가로미관지구, 시계경관지구, 최고고도지구(일부)	• 시가지 중 특성을 보유하고 있는 지역 • 서울광장(시청), 광화문광장, 세운상가, DDP, 남산N서울타워, 김포공항, 63빌딩, 국립중앙박물관, 세빛섬, 잠실종합운동장, 무역센터, 롯데타워 • 디자인거리/경고싶은 거리 등 • 조망가로미관지구, 시계경관지구, 서초동 법조단지 일대 최고고도지구 • 주민이 느끼는 지역의 특성관리가 필요한 가로 및 시가지	• 경관계획 • 용산공원 주변지역 관리기본계획 • 경의선/경춘선공원 주변 관리방안 • 주민워크숍

2. 경관관리 원칙

■ 경관관리대상 유형별 관리방안

- **관련계획 상 경관자원의 관리방안을 종합화하여 경관관리대상 유형별 관리방안을 제시함**

구 분		관 리 방 안
자연 경관	자연 녹지 경관	▪ 경관관리대상 내 저층 주거지는 가급적 현재의 지형적 특성을 유지 ▪ 자연경관자원과의 조화로운 경관 조성을 위해 경관관리대상 내 필요 시 경관계획상 조망점을 참조하여 경관심의 시 경관 시뮬레이션 검토 ▪ 건축계획 수립 시 자연경관자원으로의 통경을 고려한 배치계획 유도 ▪ 자연경관자원의 조망 및 접근을 위한 주요 가로변 건축물의 이격거리 확보 및 외관, 형태 등의 통일감 형성을 고려한 건축계획 유도 ▪ 주요산 주변 중점경관관리구역은 경관심의 시 경관계획 주요산 주변 중점경관관리구역 가이드라인 및 체크리스트를 활용하여 경관관리 적합성 여부 검토 ▪ 자연경관지구는 자연경관 특성 보호 및 형성 목적에 부합되게 관리 ▪ 최고고도지구는 환경 및 경관 보호, 과밀방지 등 목적에 부합되게 관리
	수변 경관	▪ 한강변 중점경관관리구역은 경관심의 시 경관계획 한강변 중점경관관리구역 가이드라인 및 체크리스트를 활용하여 경관관리 적합성 여부 검토 ▪ 주요도로, 한강접근로 등을 대상으로 광역통경축과 지구통경축을 설정하여 한강변 조망기회 확대 ▪ 주요산으로의 자연조망 관리를 위한 경관시뮬레이션 기준점을 활용하여 다양한 스카이라인 유도 ▪ 통경축, 보행축을 통한 열린 수변경관 유도

※ 세부사항은 관련계획을 따름

2. 경관관리 원칙

■ 경관관리대상 유형별 관리방안

구 분		관 리 방 안
역사 경관	역사 경관	▪ 주요 역사자원을 보호하고 조화를 고려한 건축계획 유도 ▪ 개발사업 시 역사경관자원으로부터 개발대상으로의 조망을 고려하여 위압감이 없고 조화로운 건축계획 수립 유도 ▪ 역사도심부는 내사산 높이 이내에서 구역별로 세분화하여 관리 ▪ 역사도심 중점경관관리구역은 경관심의 시 경관계획 역사도심 중점경관관리구역 가이드라인 및 체크리스트를 활용하여 경관관리 적합성 여부 검토 ▪ 한양도성 주변 성곽마을은 한양도성과 어우러진 경관창출을 위해 구역별로 세분화하여 관리 (한양도성 주변 성곽마을 보전·관리 실행계획상 성곽마을별 경관관리지침) ▪ 역사문화미관지구는 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관 유지 및 관리
	가로 및 시가지 경관	▪ 중심지 위계별 높이기준을 “서울시 높이관리원칙”에 따라 차등 적용 ▪ 특징적인 건축물을 활용한 랜드마크 경관 조성 ▪ 경관협정, 주민협정을 통한 주민참여 기반의 가로환경 관리 ▪ 가로시설물 설치 등 가로환경 개선 및 관리 ▪ 경관사업을 통한 특화거리 조성 ▪ 용산공원 주변지역은 한강로, 반포로의 가로변 조망과 경관축 관리 및 남산에서 보는 부감경관 관리 ▪ 경의선공원 및 경춘선공원 주변부는 공원과 연계경화를 위해 건축물의 배치, 규모, 형태, 외관, 용도 및 외부공간 관리 ▪ 가로조망미관지구는 도시이미지 및 주변자연 경관의 조망 및 가로 개방감 확보 관리 ▪ 시계경관지구는 도시의 확산방지 및 도시외곽지역의 주거환경 보호를 위해 관리 ▪ 서초동 일대 최고고도지구는 경관 보호, 과밀방지 등 목적에 부합되게 관리 ▪ 주요 가로 및 시가지의 빛공해를 방지하고, 주변과 조화를 이루는 부드러운 야간경관 조성 관리(빛공해방지계획)

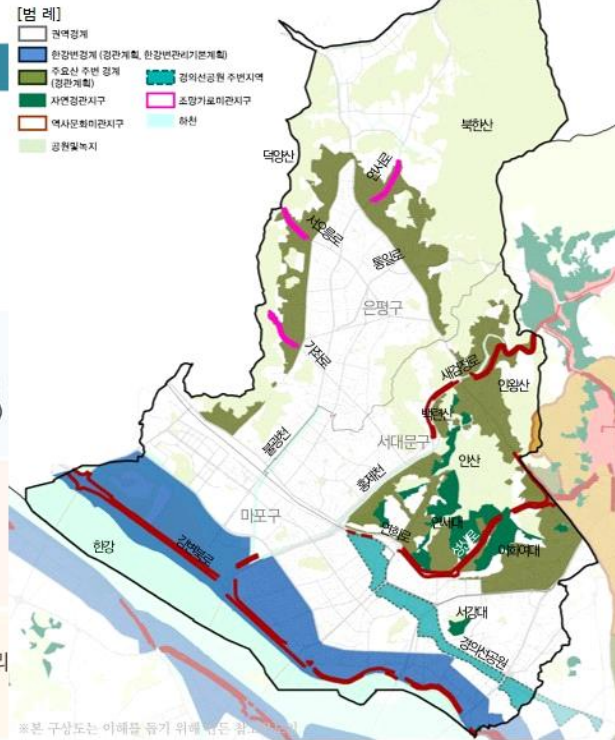
※ 세부사항은 관련계획을 따름

3. 경관관리방안

IV. 공간관리지침

■ 서북권 경관관리대상 유형구분

유형	경관관리대상	비고
자연경관	자연녹지경관 • 외사산, 기타 주요산 일대 • 주요산 주변 중점경관관리구역 - 덕양산, 북한산, 인왕산, 백련산, 안산 일대 • 자연경관지구 - 인왕산 일대, 서강대 일대	• 경관계획
	수변경관 • 한강변 일대 한강변 중점경관관리구역 • 지천변 - 홍제천, 불광천변 일대	• 경관계획 • 한강변관리기본계획(서강지구~마포지구)
역사경관	• 역사문화미관지구 - 연희로, 새검정로, 성산로 - 강변북로 일대	-
가로 및 시가지경관	• 경의선 공원 주변지역 • 조망가로미관지구 - 연서로, 서오릉로, 가좌로변 일대	• 경의선공원 주변 관리방안(중점관리구역)



3. 경관관리방안

IV. 공간관리지침

■ 서북권 경관관리대상 유형별 관리방안

유형	경관관리대상	관리방안
자연경관	자연녹지경관 • 외사산, 기타 주요산 일대 • 주요산 주변 중점경관관리구역 - 덕양산, 북한산, 인왕산, 백련산, 안산 일대 • 자연경관지구 - 인왕산 일대, 서강대 일대	• 자연녹지 경관관리대상 내 저층 주거지는 가급적 현재의 지형적 특성 유지 • 자연경관자원과의 조화로운 경관 조성을 위해 경관관리대상 내 주요 조망점을 참조하여 경관심의시 경관시뮬레이션 검토 • 건축계획 수립 시 자연경관자원으로의 통경을 고려한 배치계획 유도 • 자연경관자원의 조망 및 접근을 위한 주요 가로변 건축물 이격거리 확보 및 외관, 형태 등의 통일감 형성을 고려한 건축계획 유도 • 주요산 주변 중점경관관리구역은 경관심의 시 경관계획 주요산 주변 중점경관관리구역 가이드라인 및 체크리스트를 활용하여 경관관리 적합성 여부 검토 • 자연경관지구는 자연경관 보호를 위해 원칙적으로 유지 및 경관특성에 맞는 경관지구 검토
	수변경관 • 한강변 일대 한강변 중점경관관리구역 • 지천변 - 홍제천, 불광천변 일대	• 주요도로, 한강점근로 등을 대상으로 광역통경축과 지구통경축을 설정하여 한강변 조망기회 확대 • 주요산으로의 자연조망 관리를 위한 경관시뮬레이션 기준점 지정 관리로 다양한 스카이라인 유도 • 한강변 중점경관관리구역은 경관심의시 경관계획 한강변 중점경관관리구역 가이드라인 및 체크리스트를 활용하여 경관관리 적합성 여부 검토 • 통경축, 보행축을 통한 열린 수변경관 유도
역사경관	• 역사문화미관지구 - 연희로, 새검정로, 성산로 - 강변북로 일대	• 역사문화미관지구는 역사문화 보존지역 중심으로 면적 집중 관리 • 주요 역사자원을 보호하고 조화를 고려한 건축계획 유도 • 개발사업 시 역사경관자원으로부터 개발대상으로의 조망을 고려하여 위압감이 없고 조화로운 건축계획 수립 유도
가로 및 시가지경관	• 경의선 공원 주변지역 • 조망가로미관지구 - 연서로, 서오릉로, 가좌로변 일대	• 중심지 위계별 높이기준을 “서울시 높이관리원칙”에 따라 차등 적용 • 고층건축물을 활용한 랜드마크 경관 조성 • 경관협정, 주민협정을 통한 주민참여 기반의 가로환경 관리 • 가로시설물 설치 등 가로환경 개선 및 관리 • 경관사업을 통한 특화거리 조성 • 경의선공원 주변부는 공원과 연계강화를 위해 건축물의 배치, 규모, 형태, 외관, 용도 및 외부공간 관리

생활서비스시설

1. 생활서비스시설 개요

IV. 공간관리지침

생활서비스시설의 수요분석을 통한

“주민체감형 생활인프라”를 확충

■ 계획 목적

- 지역주민들이 체감할 수 있는 생활 밀착형 서비스에 대해 ▲지역주민의 요구 파악과 함께 ▲보행10분거리 내 보행이용을 통한 서비스 접근성 향상 및 ▲서비스의 공급 불균형 해소를 도모함
- 지역주민 의견, 서비스 소외지역, 서울시의 서비스 공급 수준 등을 분석 종합하여 수요를 파악함
- 생활권계획 이후 서비스 공급 단계에서, 공공 · 민간의 자원과 공급여건을 고려한 지자체의 공급 계획에 따라 합리적인 재원 활용에 의한 유연한 서비스 공급을 유도 함

■ 계획수립 방향

문제점 및 필요성

- 주민이 체감하기 어려운 시설 확충
- 획일적인 공공기여와 시설 일변의 공급으로 인해
 - 주민수요/지역여건과 괴리된 공급자 중심의 공급
- 보행이용이 배제된 규모/총량 중심의 공급
- 규모 및 총량 중심의 공급으로 인해
 - 보행약자 등 보행자 특성 및 보행 접근의 배려 부족
- 재정여건 별 시설공급에 따른 불균형 발생
- 지자체의 재정 여건에 따른 서비스 공급으로 인해
 - 서울시 단위의 시설 공급 불균형 양산

계획수립 방향

- 일상생활 체감의 지역주민 ‘삶의 질’ 제고
- 실수요자인 지역주민의 요구를 파악/반영하고
 - 지역특성 등 주민 일상생활에서 체감 가능한 서비스 공급
- 보행이용 여건 개선 위한 ‘10분 보행거리’ 서비스 제공
- 보행 이동을 통한 서비스 이용 편의 등을 고려하고
 - 소외지역 해소 및 보행약자 배려한 서비스 제공 유도
- 생활권단위의 ‘균형 있는 생활인프라 확충’ 유도
- 인구 및 기공급 시설 현황을 바탕으로
 - 서울시 단위의 서비스 공급 불균형 해소에 기여

IV. 공간관리지침

1. 생활서비스시설 개요

정의 및 종류

생활서비스시설이란

- 주민의 일상생활과 밀접하게 연관되며, 보행으로 이용 가능한 시설을 '생활서비스시설'로 정의
- 생활서비스시설은 시민들의 삶의 질 제고를 위해 '공공'이 관리해야 할 최소한의 시설

생활서비스시설의 종류

- 생활서비스시설의 위상을 고려하여 '권역 생활서비스시설'과 '지역 생활서비스시설'로 구분
- '권역 생활서비스시설': 이용인구 10만인 단위 수준의 시설로서 **서울시 및 자치구의 정책적 의사결정을 통해 공급을 검토할 시설**
문화시설, 장애인복지시설, 지역주민복지시설, 보건소 등 4개 계획항목 및 15개 내외의 세부분석대상
- '지역 생활서비스시설': **주민체감 및 지역밀착 시설로서 주민의 일상생활의 생활환경 개선에 기여하는 시설**
공원, 주차장, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설 등
7개 계획항목 및 35개 내외의 세부분석대상

생활서비스시설의 분석

지역 생활서비스시설의 수요분석 및 분석종합

- 지역생활권계획에서는 지역 생활서비스시설(등 7개 계획항목 및 35개 내외의 세부분석대상)에 대하여 정성 및 정량분석을 실시
- 정성 및 정량 분석결과를 바탕으로 해당 생활권의 특성, 지역발전구상 등과 연계하여 우선적 공급고려 대상제시 등 분석종합을 실시

계획 수립 항목		계획 수립 항목	활용방안
정성분석	주민의견 분석	• 주민참여 워크숍 등 주민의견 수집을 통해 공급이 필요한 지역주민의 요구사항 및 필요사유 등을 분석	주민이 요구하는 필요시설 파악
	보행이용 분석	• 계획항목별 10분보행거리의 이용반경의 분석 통해 시설별 보행이용 접근에 대한 서비스소외지역을 도출	보행거리에서 소외 된 범위 파악
정량분석	공급불균형 분석	• 계획항목별 지표분석(이용인구 대비 기공급 수준) 통해 부족, 충분 등 서울시시설공급 수준(지표)의 도달 여부를 파악	시 공급수준 대비 부족시설 파악

1. 생활서비스시설 개요

IV. 공간관리지침

계획수립과정



■ 계획항목별 수요분석

※ 수요분석자료 출처

- 시설 개소 및 연직) 서울시 관리의 GIS 데이터(각 소관 부서 제공)
- 인구 및 세대수) 계획 수립 착수 시점을 기준으로 한기 중 연도의 통계자료 (동북권, 동남권, 서남권, 서북권: 2014서울통계, 도심권: 2016 서울통계)

IV. 공간관리지침

■ 세부 분석 대상별 근거

구분	계획 항목	세부 분석 대상	분석 대상별 근거
권역 생활서비스시설 (4개 항목)	문화시설	문화예술회관, 박물관, 미술관	박물관 및 미술관 진흥법상의 박물관 및 미술관 문화예술진흥법 상의 문화예술회관 등 공연장/박물관 종합시설
	장애인복지시설	장애인복지관, 장애인생활시설, 공동생활가정, 장애인실버센터, 직업재활시설, 의료재활시설, 재활체육시설, 수화통역센터, 단기보호시설, 주간보호시설, 장애인생산품판매시설	장애인복지법 상의 장애인복지시설
	지역주민복지시설	종합사회복지관	사회복지법 및 사회복지시설설치유형규칙(보건복지부훈령) 상의 「(종합)사회복지관」
	보건소	보건소 및 보건지소 ※ 제외 : 보건의료원	지역보건법 상의 보건소, 보건지소
지역 생활서비스시설 (7개 항목)	공원	국립공원, 도시자연공원, 생활환경공원 중 근린공원, 주제공원 중 묘지공원, 역사공원, 기념공원, 헌장 및 4대 자연휴식권, 생활환경공원, 자연휴식권, 자연휴식권 생활환경 공원 중 어린이공원, 소공원, 향계정 및 상생전 등 지류 하천 ※제외 : 녹지지역, 개발제한구역 및 도로, 공항, 철도지리, 공항 등 도시계획시설부지, 시설녹지(정관, 원천, 연결 녹지, 미술공원, 정자공원, 유원지, 화장장)	서울특별시 도시계획시설공급지침(제정) 상의 공원 서비스(도시자연휴식권공원 제외) 기준과 대상
	주차장	노상 및 노의 주차장 중 공용주차장 - 시정 및 구정 포함(여주주차장, 이릉차주주차장 제외) ※(이릉차주 주차)에 한하여, 지역 특성에 따라 서비스(도시자연휴식권공원 제외) 대상 할당 가능 (제외대상 선별사유 제외)	주차장법 상의 노상 노의 주차장 중 공용주차장
	도서관	공공중앙/시립도서관 - 공공도서관 중 작은도서관/어린이도서관/장애인도서관 포함 ※제외 : 병립/병행/교도소/대학/학교/전문 도서관	도서관법 상의 (공립/시립) 공공도서관
	노인여가복지시설	노인종합복지관, 소규모노인복지센터, 경로당, 노인교실 ※제외 : 경로당 및 노인교실은 활용하는 54개시설 내 세부분류 없음 - 청초 해당 시설이 관리되어지는 연대이트 시 현황 파악상의 시설분류로 조정 예정	노인복지법 상의 노인여가시설 ※노인복지법 상 노인복지시설의 중요노인주거복지 노인인도복지(노인여가복지)자(노인복지노인보호전문기관)중 노인여가시설 (및 세부시설)에 한정
	청소년아동복지시설	청소년 수련, 청소년 독서실, 생활시설(아동복지), 아동임시보호시설, 아동보호치료전문기관, 자립지원시설, 아동간기보호시설, 공동생활가정, 지역아동복지센터(아동종합시설), 지역아동센터	청소년활동진흥법 상의 청소년문화활동시설 ※청소년활동진흥법 상의 청소년수련활동지원시설(청소년수련활동, 청소년문화활동 등)의시설중 청소년문화시설에 한정 아동복지법 상의 아동복지시설
	보육시설	국공립어린이집 및 법인/가정/법인단체/민간 어린이집 ※제외 : 시설이유 자격을 요하는 직장어린이집 및 부모합동 어린이집	영유아보육법상의 어린이집 ※영유아보육법 상의 어린이집 종류중, 시설이유 자격요건을 직장어린이집 부모합동 어린이집 제외
	공공체육시설	체육시설업 영업 공공의 다목적체육시설 등 ※제외 : 법상 전문체육, 직장 체육시설, 사립체육, 활용하는 54개시설 내 세부분류 없음 ※추가 : 분석 현실화 위해, 공공/운동장/아구장 등의 생활체육시설 포함	체육시설업 설치 및 이용에 관한 법률 상의 공공체육시설 ※민간 체육시설업 체육시설업의 체육시설업종분류

생활서비스시설 유사 개념과의 관계

■ 10분통터 연구, 사회서비스시설 ■ 주거환경정비기본계획, 생활기반시설 ■ 2030서울플랜 주요지표 상 문화 복지 등의 생활인프라

2. 분석 종합

■ 권역생활서비스시설 분석 종합

구분	보건소	지역주민 복지시설	장애인 복지시설	문화시설
서울시 평균	0.51	0.91	1.24	1.13
지표	시설개소/10만명	시설개소/10만명	시설개소/장애인10만명	시설개소/10만명
도심권역	1.10 ①	1.10 ①	1.13 ③	8.98 ①
동북권역	0.52 ③	0.98 ③	0.93 ⑤	0.80 ④
동남권역	0.32 ⑤	0.74 ④	2.04 ①	1.34 ③
서남권역	0.41 ④	1.04 ②	1.21 ②	0.44 ⑤
서북권역	0.74 ②	0.65 ⑤	1.08 ④	1.06 ③
은평구	0.59	0.59	1.47	0.20
서대문구	1.23	0.93	0.78	1.85
마포구	0.51	0.51	0.69	1.53

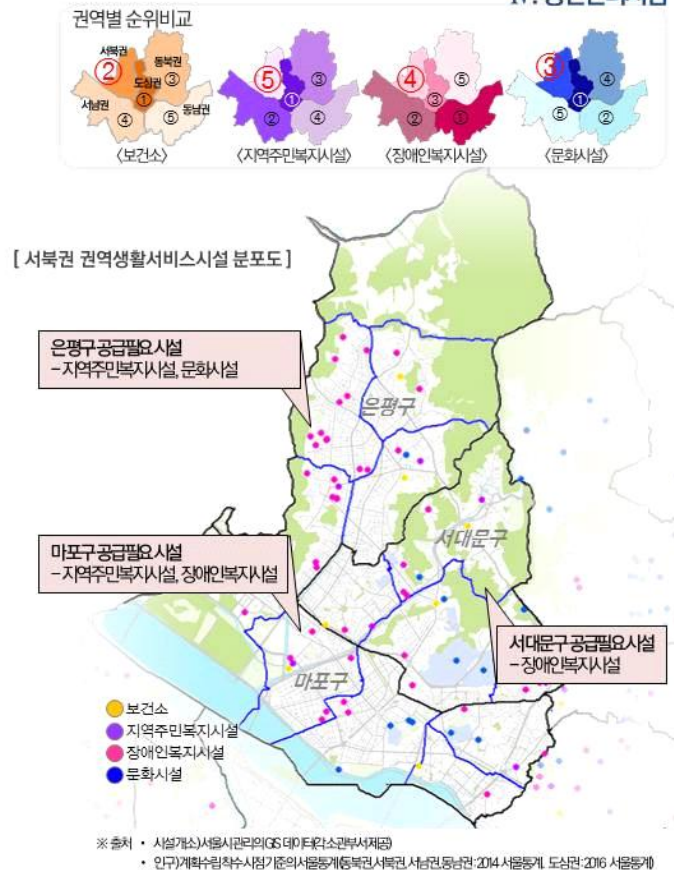
※ 서울시평균 및 권역별 평균값: 도심권역은 2016 서울통계 적용, 그 외 4개 권역은 2014 서울통계 적용
(계확수립 착수시점의 통계자료 적용)

분석 종합

- 서북권 부족시설의 경우 자치구별 필요시설수 다양하여 자치구 협의를 통한 공급 필요
- 서북권 내 서울시 대비 보건소는 충족, 지역주민복지시설/장애인복지시설/문화시설은 부족
- 부족한 시설은 서울시 정책과 자치구의 협의를 통한 우선 공급이 필요

⇒ 서울시 타 권역 대비 지역주민·장애인복지시설, 문화시설 부족
부족시설에 대해서는 신규조성 및 기존시설의 활용을 통해 확보

IV. 공간관리지침



3. 권역생활서비스시설 분석

■ 보건소: 공급 불균형 분석

- 보건소는 서울시 지표값 대비 충족

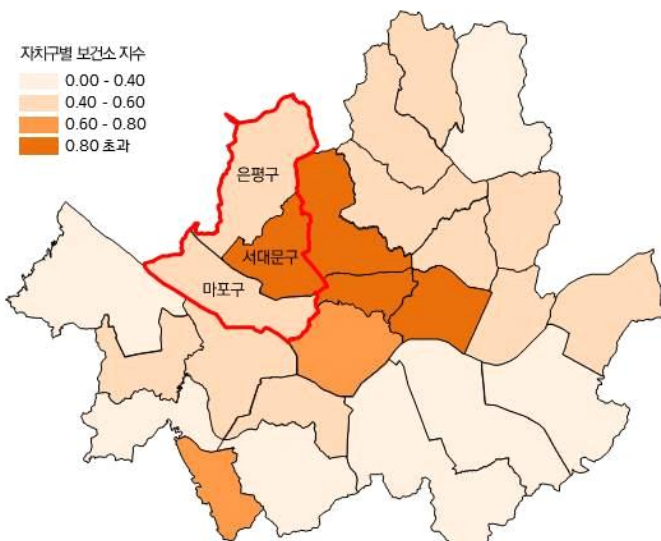
⇒ 서대문구 내 보건소/보건지소 등 다 분포, 은평구, 마포구 평균값 충족

【보건소 수요분석】

구분	인구	보건소	평균 (부족)
서울시	10,388,055	55개소	0.51
서북권역	1,223,276	9개소	0.74
은평구	508,111	3개소	0.59
서대문구	324,067	4개소	1.23
마포구	391,098	2개소	0.51
기준	-	-	시설개소 / 10만명

공급 필요 자치구

- 서울시 대비 서북권 내 보건소 공급은 적정함



※ 시설개소: 분석자료 출처: 서울시 문화복지사업 현황도(2012년 말 기준) 및 서울시 관리의 보건소/보건지소 주소록

3. 권역생활서비스시설 분석

■ 지역주민복지시설 : 공급 불균형 분석

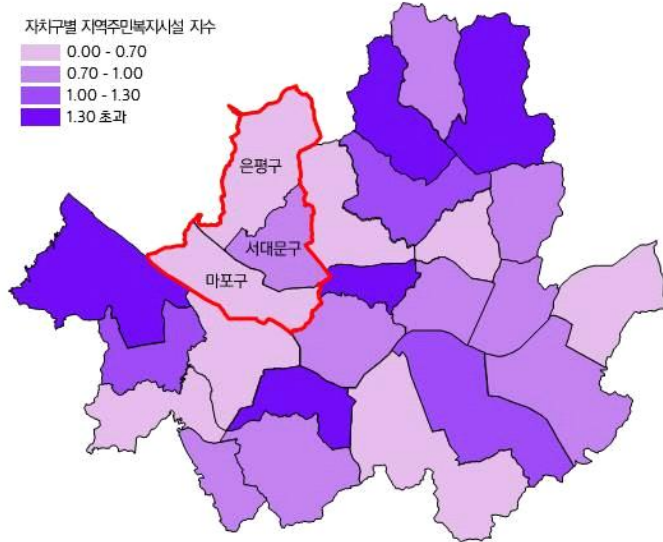
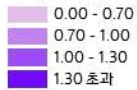
• **지역주민복지시설**은 서울시 지표값 대비 부족

⇒ 서북권 내 지역주민을 위한 종합사회복지시설 부족

[지역주민복지시설 지표값 분석]

구분	인구	지역주민 복지시설	평균 (부족)
서울시	10,388,065	98개소	0.91
서북권역	1,223,276	8개소	(0.65)
은평구	508,111	3개소	(0.59)
서대문구	324,067	3개소	0.93
마포구	391,098	2개소	(0.51)
기준	-	-	시설개소 / 10만명

자치구별 지역주민복지시설 지수



※ 분석자료 출처 : 서울시 문화복지시설 현황도(2012년 말 기준) 및 서울시 관리의 보건소/보건지소 주소록

공급 필요 자치구

• 서북권 전반에 걸쳐 주민복지시설이 부족하며

서대문구는 서울시 대비 시설 수 충족

• **은평구, 마포구 내 지역주민복지시설 공급 필요**

※자치구별 추가 확보 필요 시설수

자치구	필요시설수
은평구	2개소 추가확보 필요
마포구	2개소 추가확보 필요

3. 권역생활서비스시설 분석

■ 장애인복지시설 : 공급 불균형 분석

• **장애인복지시설**은 서울시 지표값 대비 부족

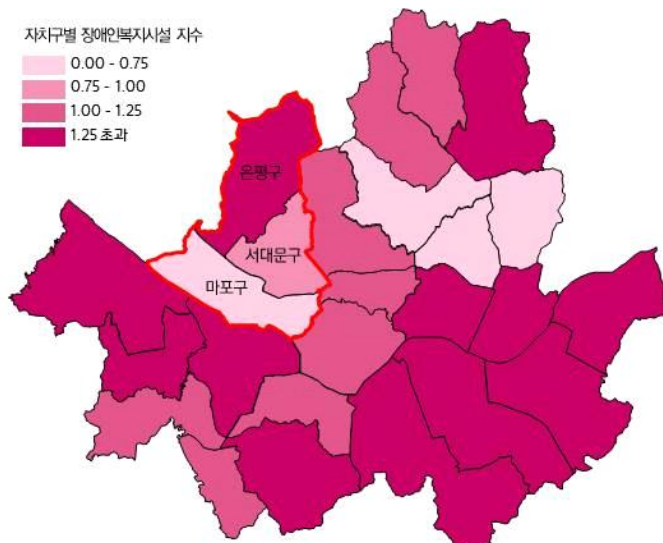
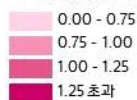
⇒ 서대문구 장애인인구 다 장애인복지시설 부족

⇒ 서북권 내 장애인복지시설 입지 불균형 발생

[장애인복지시설 지표값 분석]

구분	장애인 인구	장애인 복지시설	평균 (부족)
서울시	403,435	500개소	1.24
서북권역	49,013	52개소	(1.06)
은평구	21,763	32개소	1.46
서대문구	12,808	10개소	(0.78)
마포구	14,442	10개소	(0.69)
기준	-	-	시설개소/ 장애인인구1천명

자치구별 장애인복지시설 지수



※ 분석자료 출처 : 서울시 문화복지시설 현황도(2012년 말 기준) 및 서울시 관리의 보건소/보건지소 주소록

공급 필요 자치구

• 은평구를 제외한 서대문구, 마포구는 서울시 대비 장애인복지시설 부족하며, **우선적인 시설 공급 필요**

※자치구별 추가 확보 필요 시설수

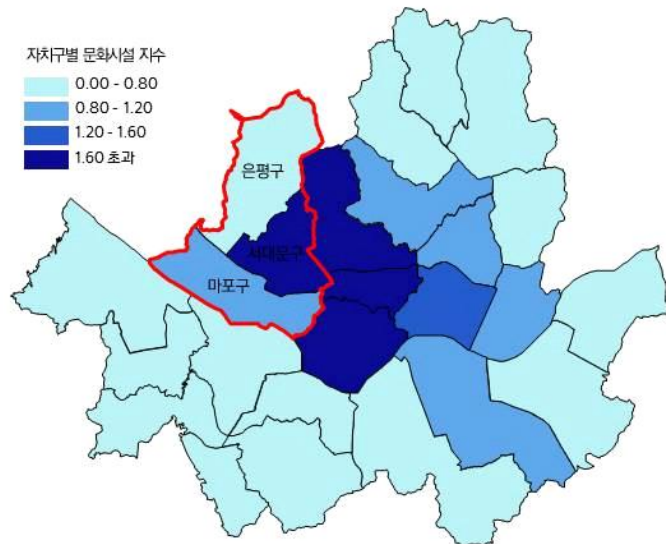
자치구	필요시설수
서대문구	6개소 추가확보 필요
마포구	8개소 추가확보 필요

문화시설 : 공급 불균형 분석

- [문화시설지표값 분석]

구분	인구	문화시설	평균 (부록)
서울시	10,388,055	122개소	1.13
서북권역	1,223,276	13개소	(1.06)
은평구	508,111	1개소	(0.20)
서대문구	324,067	6개소	1.85
마포구	391,098	6개소	1.53
기준	-	-	시설개소 / 10만명

0.00 - 0.80
0.80 - 1.20
1.20 - 1.60
1.60 초과



※ 본보자료 출처 : 서울시 문화복지지침 현황도(2012년 말 기준) 및 서울시 권리의 보전/보전지스 주스

- 은평구를 제외한 자치구는 서울시 대비 문화시설을 **충족하지만**, 은평구 내 문화시설 매우 부족하므로 **우선적인 시설 공급 필요**

※자치구별 추가 확보 필요 시설수

자치구	필요시설 수
은평구	4개소 추가확보 필요

중심지

[illegible]