

# 「상봉지구 재정비」 추진을 통한 지역경제 활성화

이봉로

중랑구청 재정경제국장

bollee@seoul.kr

## 중랑구 현황 및 추진배경

- 중랑구는 서울시 동북부에 위치하여 용마산, 망우산, 봉화산 등 자연녹지가 많은 전형적인 주거지역으로 총면적이 18.6km<sup>2</sup>로 서울시의 3.1%를 차지하고 있으며 용도별로 살펴보면 주거지역은 10.3km<sup>2</sup>로 총면적의 55.6%에 이르고 녹지지역은 8.0km<sup>2</sup>로 42.7%, 상업지역은 0.3km<sup>2</sup>로 1.7%를 차지하고 준공업지역은 전무한 상태로 그동안 상공업의 여건이 매우 열악한 편이었으나
- 2006년 민선 4기 “변화하는 중랑, 살기 좋은 중랑”을 구정의 발전전략으로 삼고 핵심 전략의 일환으로 편리한 교통 인프라 구축과 지역경제 활성화를 위하여 상봉재정비 촉진계획을 추진하게 되었음

## 추진방향 및 목적

### ○ 추진방향

- 서울 중심지 체계에 부합되는 중심기능 확보
  - 도시공간구조상 지역중심으로 설정되어 있으나 시가지 형성과정에 따라 자연발생적으로 형성된 근린생활시설이 주를 이루고 있어 중심기능을 수행할 수 있는 도시핵심 기능이 취약
  - 중심지 육성을 위한 전략적 접근의 부재로 주거 밀집 지역과 나대지 형태의 대규모 공장 이적지가 혼재되어 왜곡된 도시구조 형성
  - 시외버스터미널의 사양화와 일부노선 이전으로 터미널로 인한 순기능적 파급효과 대신 지역 이미지의 악화 및 개발의 침체요소로 작용
- 취약한 고용기반 확대와 외부 의존적 도시구조 탈피로 지역 성장기반 구축
  - 대규모 고용을 유발할 수 있는 업무 및 상업시설의 부재로 외부지역에 대한 의존심화
  - 사업체의 영세소규모로 소득, 교육수준별로 다양한 계층에 대한 고용기회를 제공하지 못함
- 과밀, 노후화 및 생활서비스 기능의 부족으로 열악한 주거환경 개선
  - 토지구획정리사업에 의해 형성된 시가지로서 대부분의 주택이 노후 불량한 상태이며, 다세대다가구주택의 증가로 기반시설 용량에 비해 과밀한 실정임
  - 공원·녹지 및 공공서비스, 사회문화·복지서비스시설의 부족 또는 부재

### ○ 목적

- 서울시 균형발전을 도모하기위해 상봉역, 망우역 일대를 장기적으로 지역중심으로서의 도시공간구조의 틀을 마련하기 위한 사업으로
- 중랑생활권 및 동북1권의 기초생활서비스 수요를 충족시키고, 중심기능 확충과 기반정비를 통한 고용기반을 조성하고
- 주거환경 정비를 통한 생활환경 및 부정적 이미지를 개선시키고자 함

## 상봉지구 재정비의 기본계획

### ○ 계획의 범위

- 위치: 서울특별시 중랑구 상봉 1, 2동, 망우본동 일대, 서울시 도시기본계획상 지역중심
- 면적: 505,596m<sup>2</sup>
- 과업기간: 2006년 ~ 2015년 (10년)

### ○ 대상지 현황

- 입지여건
  - 중랑구는 서울 도심으로부터 동측으로 10km권에 위치하여, 특히 상봉지역중심은 구리, 남양주로부터의 서울 도심 진입의 관문역할을 담당하며, 서울시 도시기본계획상 주요 발전축 상에 입지하고 있음(도심-부도심-경기북동지역)
  - 서울의 외곽을 연결하는 광역버스 및 중앙선·경춘선의 철도가 대상지를 지나가는 광역 및 대중교통의 요충지이나 대중교통간의 연계성이 부족하여 환승기능이 미약함
  - 시가지 북측에는 봉화산이 있고 동측에는 용마산이 있으며 봉화산 북측으로 묵동천이 흘러 중랑천에 연결되며 노원구와 경계를 형성함
  - 시가지 대부분이 표고 70m미만의 낮은 곳이며 70m이상의 지역은 개발제한구역과 자연녹지, 공원으로 지정되어 있음
- 토지이용 현황
  - 시장중심 일상생활서비스 기능 위주이며, 공공문화복지서비스 기능 미약하여 생활권 중심으로서의 중심기능(시설) 부재 상태임
  - 건축물의 용도별 연면적에 의하면 상업·업무 기능이 약44.9%로 주거 및 기타용도보다 높게 나타나고 있으나, 상봉지구의 전체 건축연면적이 약468m<sup>2</sup>로 공공시설용지를 제외한 대지면적을 기준으로 산정한 용적률은 약140.7%내외로 개발이 미흡한 실정임
  - 대상지내 중앙선 개통과 연계하여 망우남측역사가 신축되었으나, 일부 사유지에는

근린생활시설이 입지해 있어 효율적인 토지이용이 이루어지지 못하고 있음

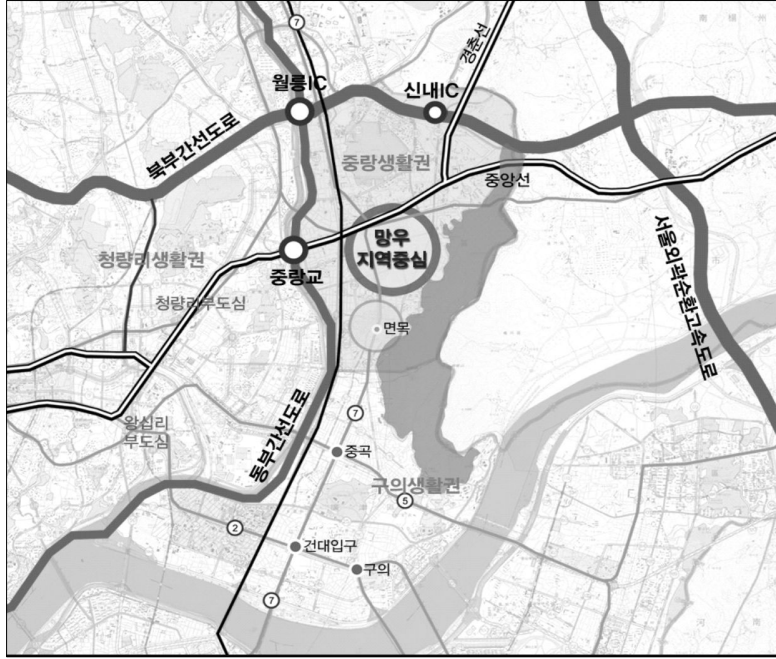
- 망우로 남측으로는 코스트코, 이마트 등 대형할인점과 한일써너스빌 등 주상복합 건물 이 입지해 있고 대규모 개발지에 대한 계획이 수립 중에 있어 상업·업무지구로서 중랑구의 중심상권을 형성하고 있음
- 망우역 북측으로는 노후단독주택지와 아파트 등 주거기능이 분포

- 교통현황

- 현재의 광역적인 접근성은 5km반경 이내에 동부간선도로, 북부간선도로, 외곽순환도로 등 광역도로와의 접근성 양호한 편이고 장래 광역도로 개통 및 확장 등에 의해 남양주, 구리, 수도권북부지역(의정부, 양주, 포천 등)과의 접근성은 더욱 양호해 질 것임
- 망우로(35m), 동1로/동2로(30m), 상봉동길(25m), 면목동길(25m) 등 주요 간선도로가 격자형으로 형성되어 있고, 지하철7호선 상봉역, 신상봉역(중앙선, 경춘선), 망우역 등 주요 철도역사가 연속적으로 연계되어 입지하고 있으나 역 및 주요시설 간 보행연결체계가 미흡함

- 공원녹지현황

- 봉화산 근린공원, 용마산 자연공원 등 대상지 주변을 둘러싸는 녹지들은 존재하고 있으나, 대상지 내부에 고원 및 녹지는 존재하지 않음



[그림 1] 상봉지구의 입지여건

## ○ 개발목표

- 새로운 고용을 창출하고 Business활동을 지원하는 거점공간 확보
  - 정책목표(2020도시기본계획상 고용지표) 및 잠재력을 고려한 상업·업무시설수요 확보
- 동북1권, 중랑생활권 주민의 기초생활서비스 수요 충족
  - 기초적인 생활, 문화, 복지서비스 시설의 전략적 확보
  - 상권수요를 고려한 적정수요의 상업·업무서비스공간의 개발
- 기능의 복합화를 통한 새로운 개발수요창출
  - 다양한 기능의 복합화와 새로운 수요 확보
  - One Stop Service실현

## ○ 계획지표

〈표 1〉 계획지표

구 분		현 황	계 획	비 고
상주인구 (인)		12,519인	16,107인	—
세대 (세대)		5,129세대	6,101세대	2020년 평균가구원수 2.64인 기존주거세대+전락수요(972세대)
고용자인구 (인)		4,600인	15,000인	망우지역중심 : 15,000인 목동·면목지구중심 : 10,000인
활동인구 (인)		48,000인	300,000인	계획활동인구 중 경춘선 등 철도이용객 향후 약 16만명
기능별 개발지표	업 무	62,000㎡	395,000㎡	—
	상 업	33,000㎡	364,000㎡	—
	문화 복지	—	40,200㎡	—

## 상봉재정비촉진을 위한 추진사항

### ○ 추진현황

- 2006. 10. 19 : 재정비촉진지구 지정 고시(서울시)
- 2007. 10. 30 : 총괄사업관리자 협약서 체결(한국토지공사)
- 2008. 02. 29 ~ 03. 14 : 주민공람
- 2008. 03. 17 : 구의회 의견청취
- 2006. 05. 09 ~ 2008. 05. 29 : 전문계획가팀(MP) 설계 자문(42회)
- 2008. 08. 28 : 공청회
- 2008. 11. 13 ~ 11. 27 : 주민재공람
- 2008. 12. 15 : 구도시계획위원회 자문
- 2008. 12. 29 : 재정비촉진계획 결정 요청(구→시)

## ○ 향후계획

- 2009. 02. 24 : 도시재정비위원회 심의
- 2009. 03월 : 촉진계획 결정 고시(시)
- 2009. 04월 ~ : 촉진구역별 사업추진

## 상봉재정비촉진을 위한 단계별 · 부문별 계획

〈표 2〉 단계별 추진계획

구 분	시 기	대상지역
1단계	2007년-2009년	상봉3, 4, 8 재정비촉진구역
2단계	2010년-2012년	상봉1, 2, 5, 6, 7 재정비촉진구역
3단계	2013년-2015년	상봉1, 2, 3, 4 존치정비구역



[그림 2] 단계별 사업추진계획도

## <부문별 추진계획>

### ○ 토지이용계획

- 거점개발을 통해 생활권 중심으로서의 전략기능 강화
  - 신상봉 역세권 : 광역거점기능(Business Core)
  - 망우역 역세권 : 생활서비스 거점기능(Commercial Core)
  - 상봉터미널부지 : 생활권 문화복합기능(Culture Core)
- 슈퍼블럭단위의 개발로 도시기반시설 대규모 확보
  - 노후불량주거지의 계획적 재개발로 새로운 도심환경 조성
  - 소규모 획지단위 개발의 한계 극복
- 기존기능의 연계강화로 수요확대 및 중심성 보완
  - 상업·숙박 : 기존상업기능을 유지·강화
  - 대형판매 : 지역생활서비스 중심 기능 보완
  - 상업·업무 : 망우로변 상업·업무기능 맥락유지

### ○ 교통계획

- 광역가로망체계와 사업지구 연결 접근성 향상
  - 사가정길~면목동길간 직접연결(남북간 신간선축 형성)
  - 계획지구 내 지역간선도로 확장(망우로, 면목동길, 상봉동길, 봉우재길)
- 철도에 의해 단절된 남북간 생활권 연결
  - 상봉중앙길~봉우재길간 내부간선도로 신설(폭원20m, 상봉중앙길 연장)
- 자전거 도로망 계획
  - 지구 내 자동차 이용억제 및 녹색 교통이용 활성화
  - 주간선 및 보조간선(망우로, 면목동길, 상봉동길, 봉우재길)에서 주거단지내로 연계되는 도로에 설치



- 망우역, 신상봉역 등 역간 자전거 통행의 유기적 연결 및 자전거 보관소 설치
- 광장 등을 통한 입체 대중교통 환승 체계구축 및 입체보행 네트워크 구축(보차분리에 의한 보행접근 및 시설간 이용 활성화를 위한 입체보행 체계 구축)

## ○ 공원 및 녹지계획

- 촉진지구내 대규모 단위개발에 따른 생활권단위 공원계획
  - 복개된 면목천을 상봉중앙공원으로 조성(폭20m→30~50m)
  - 지구내부를 관통하는 상봉중앙공원을 통해 봉화산, 중랑천, 용마산으로 이어지는 중랑구 광역녹지축 연계
  - 중심녹지(도심생태공원)와 가로녹지를 통한 지구내 녹지골격조성
- 광장, 공공공지 등 다양한 기반시설과 단지내 OpenSpace간 Green 및 보행 네트워크 구축
  - 보행결절부 및 가각부에 광장, 공공공지 조성, 보행축과 Green Network구축
  - 신상봉역(지하철7호선) 및 전철역 지하연결통로와 선큰광장 조성을 통해 남북지역 간 동선연계
  - 간선 가로변 가로녹지의 녹지대 설치(수목 군식)를 통한 Green Network의 유기적 연계

## ○ 문화복지시설 계획

- 중랑생활권 공공문화시설 수요 확보 및 동북1생활권 문화생활서비스 공간의 확충 및 지역경제활성화 시설 도입
  - 지구내 다양한 문화예술공간 조성
  - 아동, 노인, 여성을 위한 복지시설 설치
  - 지역주민의 편의를 위한 커뮤니티시설 설치

## ○ 주택공급계획

- 대상지내 계획 총세대수는 6,101세대, 인구 16,107인으로 세대수현황 및 전략목표를 고려한 규모별 세대수 계획 (소형:중형:대형 = 3:4:3)
- 기존 세입자 및 중산층을 고려한 중소형 계획
- 지역활성화 및 주요기능 유치를 위한 일부구역 주거시설 배제

## ○ 건축계획

- 촉진구역별 기반시설, 공공시설(건축물) 기부채납에 따른 용적률 완화 적용
- 대규모 단위개발에 따라 촉진구역 계획 건폐율 50%이하로 계획 및 거점구역 아뜨리움 계획(구역별 개발여건을 반영하여 건축한계선 외 추가 저층부 벽면한계선 계획)
- 망우로변 가로구역별 최고높이(96m) 및 가구별 평균높이를 산정하여 기준높이 계획 (구 역별 기반시설 제공에 따른 완화높이 적용)
- 지구내 조화로운 경관을 창출할 수 있는 도시 스카이라인계획
  - 봉우재길변 완만한 곡선형의 스카이라인 계획으로 조화로운 도시경관 형성
  - 바람길 계획으로 건강한 주거환경이 조성되기 위한 통풍계획이 되도록 탑상주동 높이 및 배치설정

## 특성화 계획 및 재정비 촉진 계획

### <특성화 계획>

#### ○ Culture Terminal [동북1권 문화전략거점 구축]

- 공공문화 · 복지 인프라 구축
  - 지구내 다양한 문화예술공간 조성
  - 아동, 노인, 여성을 위한 복지시설 설치
  - 지역주민의 편의를 위한 커뮤니티시설 설치

〈표 3〉 세부적 특성화 계획

구분	세부내용
문화예술시설	Culture Complex(문화센터)
	소극장/갤러리
	다목적 종합 전시관
	멀티플렉스
복지시설	상봉종합복지관
	Kid's Park(어린이집)
커뮤니티시설	상봉커뮤니티센터
	도서관/체육시설

- Open Museum (지구의 문화적 허브를 구성하는 중앙공원) : 건축공간 및 이용 용도 특성에 따라 7개의 테마를 갖는 소주제 공간으로 계획하고 연속적으로 연계

〈표 4〉 Open Museum의 7개 테마내용

구분	내용	
Dynamic Cube 중심상업시설들과 연계된 활동적인 공간	정보 Kiosk	휴게 및 안내 (Ubiquitous Information)
	Media Art	미디어아트 조형물
	디지털 미디어 광장	이벤트, 콘텐츠시연, 디지털 스크린
Mild Cube 도심주거존과 인접한 정적공간	하늘 정원	입체보행 Deck과 연계된 휴게공간
	Street Gallery	문화센터와 연계된 야외갤러리(예술촌)
	숲 속의 Cafe	청소년 휴게 쉼터
	휴게 정보 Kiosk	휴게 및 안내 (Ubiquitous Information)

## ○ 입체보행 네트워크 구축

- 역세권 입체보행체계 구축
  - 보차분리에 의한 보행접근 및 시설간 이용 활성화를 위한 입체보행 체계 구축(데크, 스카이워크, 브릿지)
  - 철로복측부지의 접근성을 높이는 보행연계 계획

〈표 5〉 입체 보행 네트워크

신상봉역세권 입체보행 체계	망우복합역사 주변 입체보행 체계
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지하연결통로에 의한 철로 남북동선 연계</li> <li>· 선큰광장, 지하보행광장 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입체보행데크와 스카이워크를 통해 망우역에서 주변 건물과 연결계획</li> <li>· 망우역 상징광장 계획</li> </ul>

## 〈재정비 촉진 계획〉

### ○ 상봉역 거점

- 면목동길 일체적 정비를 통해 상업·업무가로 조성
- 기존 광역교통 역세권 업무복합거점 구축(Business Complex) 방향 유지
- 입체보행체계(지하연결통로, 선큰광장)를 통한 시설간의 이용 활성화 및 철로 남북 지역 동선 연계
- 기존 노후된 주거시설을 주변 촉진계획과 조화되도록 개선

### ○ 망우역 거점

- 지역생활서비스를 위한 상업복합거점 구축(Commercial Complex) : 연도형 상가계획
- 광역교통거점으로서의 상징성 표출을 위한 대형 상징광장 계획
- 입체보행체계(스카이워크, 선큰광장)를 통한 시설간의 이용 활성화 및 철로 남북지역 동선연계

## 기대효과

- 동북1권의 활력있는 새로운 도시거점으로써 미약한 중심기능이 보다 강화되어 상업·업무시설의 새로운 수요 유발과 상권 확대로 막대한 고부가가치 파생효과 예상
- 문화예술공간 조성, 복지시설, 편의시설 설치 및 생활권단위 공원 등 다양한 기반시설 (지역 활성화를 위한 Open space)이 조성되어 문화전략거점으로 자리매김
- 서울의 외곽을 연결하는 광역버스, 중앙선·경춘선의 광역철도 및 대중교통 환승역 접근성을 높여 광역 교통생활권중심지로 발전 가능
- 주거환경 정비로 생활환경이 향상되어 낙후된 부정적 지역이미지에서 살기 편한 도시로 지역 이미지 제고
- 신상봉 역세권, 망우역 역세권, 상봉터미널부지 등 대규모 복합거점 개발을 통한 지역 성장촉진 및 고용기반 구축으로 지역경제 활성화에 기여