

요약 및 정책건의

1. 연구의 개요

1) 배경 및 목적

- 현재 서울시에서는 인구정체, 노령화, 저출산 등 구조적 변화가 진행 중이다. 이러한 구조적 변화요인은 기존의 도시개발 관성, 정책 관행들이 현행 방식대로 미래로 연장될 가능성이 매우 낮음을 시사한다. 따라서 미래 서울의 도시공간은 상당히 달라진 모습으로 나타나게 될 것이다.
- 구조적 변화의 흐름은 도시관리정책에서도 감지되고 있다. 도시정비구역의 지정만으로 환영 현수막을 내걸던 시대, 개발수요 충족에 급급했던 공급주도의 시대에서 정비구역 해제를 요구하는 시대, 다양한 주민의 가치를 존중해야 하는 시대로 나아가고 있다.
- 이 연구의 목적은 구조적 변화의 조짐이 감지되는 서울에서 향후 20년을 내다보면서 미래 도시공간의 진화 모습을 유형별로 전망하고 주요 정책과제를 도출하는 데 있다. 특히 미래 서울의 도시공간 변화를 초래하는 핵심 추동요인(Driving Forces)을 중심으로 분석하고자 하였다.

2) 내용 및 방법

- 미래 서울 2030 연구는 서울 시민을 중심으로 한 도시생활양식의 변화와 서울의 물리적 공간을 주요 대상으로 한 도시공간의 변화 등 2개 부문으로 구분하여 2개 연구팀에서 공동으로 추진하였다. 이 연구는 그 중 미래 서울의 도시공간변화 부문에 관한 내용이다.
- 미래 연구의 태동과 발전경향, 미래연구의 방법론, 미래 서울에 관련된 메가트렌드 부문은 2개 연구팀에서 공동으로 논의하였으나 도시생활양식 부문을 담당할 연구팀이 집필하였다. 이 연구는 미래 서울의 도시공간 진화에 관한 내용을 중심으로 서술한다.

(1) 연구 범위

- 시간적 범위 : 향후 20년을 내다보면서 미래 서울의 도시공간 변화 전망과 정책과제 도출
- 공간적 범위 : 서울시 전역을 연구범위로 하되, 필요시 서울대도시권을 포함

- 내용적 범위 : 미래 서울의 주거, 업무, 상업공간의 입지변화에 중점
 - 산업입지도 중요하나, 전통적 산업은 주로 제조업을 일컫는데, 산업구조상 서울에서 더 이상 큰 의미를 가지기 어렵다. 한편 서비스산업이나 도시형산업은 물리적 형태로는 오피스나 상가를 의미하므로 업무·상업 공간유형에서 다루었다.
 - 녹지공간변화에 관한 연구의 필요성도 제기되었으나, 녹지 확보는 궁극적으로 서울시의 정책의지가 관건이므로 이 연구에서 제외되었다.
 - 또한, 남북통일에 관한 이슈, 자유무역협정(FTA)으로 인한 공간적 영향 등 중앙정부의 역할이 크거나 정부주도의 대응이 요구되는 정책이슈는 이 연구의 범위에서 제외되었다.

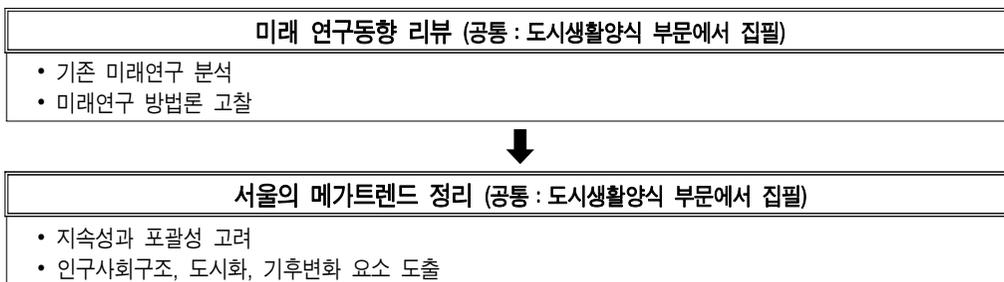
(2) 주요 연구과제

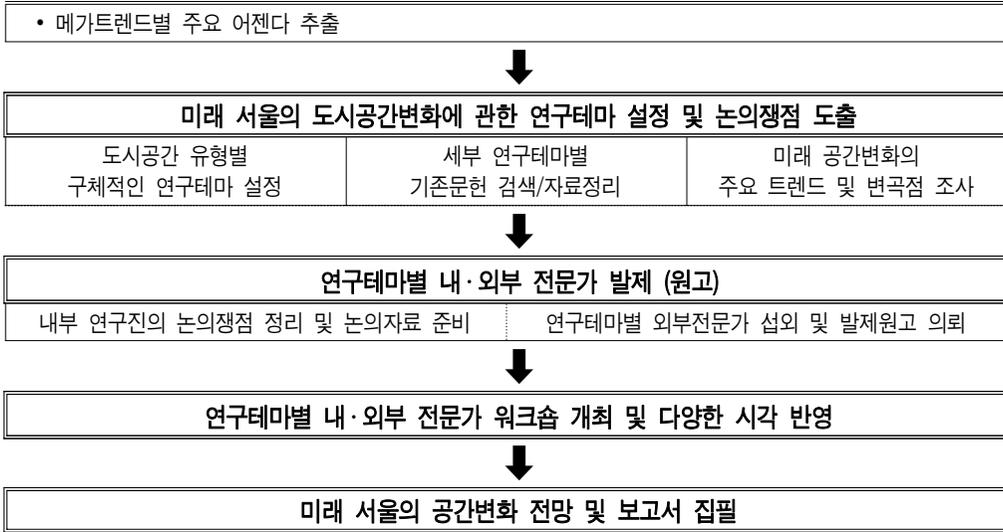
- 미래 서울의 도시공간 입지변화에 관한 주요 이슈 및 세부 논의테마 도출
- 미래 서울의 주거, 업무, 상업공간의 입지변화를 초래하는 핵심 추동요인의 파악
- 지속가능한 미래 서울을 위한 도시공간 유형별 전망과 정책과제 제시

(3) 세부 연구테마

- 주제 1. 미래 서울 2030, 주거공간의 진화 : 전망과 과제
 - 지금까지 서울 주거공간 변화의 주요 특성은 무엇인가?
 - 지금까지의 주거공간 변화를 이끌어 온 기존의 추동요인은 앞으로 어떻게 변해갈까?
 - 주거공간을 변화시켜 온 기존의 추동요인은 앞으로 어떻게 변해갈까?
- 주제 2. 미래 서울 2030, 경제활동중심지의 진화 : 전망과 과제
 - 미래 서울의 경제활동중심지는 3핵 중심으로 재집중일까? 다핵분산화일까?
- 주제 3. 미래 서울 2030, 근린상업공간의 진화 : 전망과 과제
 - 미래 서울의 근린상업공간은 지속적 성장이 가능한가? 포화상태인가?

(4) 연구방법 및 흐름도

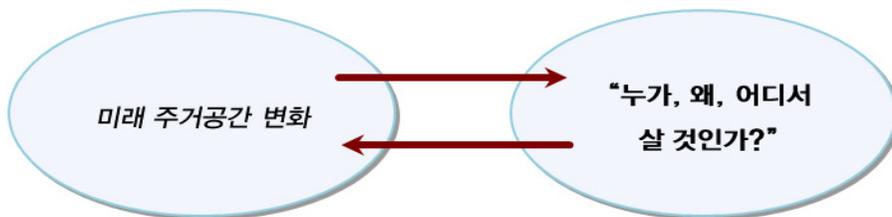




2. 미래 서울 2030, 주거공간의 변화 전망과 과제

1) 미래 주거공간 변화의 핵심 주제

- 미래 주거공간의 모습이 어떻게 진화해갈까? 하는 것은 결국 ‘누가, 왜, 어디서 살 것인가’라는 문제로 귀결된다. 1970년 이후 지금까지 서울의 주거공간은 풍부한 주택수요, 높은 개발수익성과 그에 따른 지원정책이라는 3가지의 추동요인만으로도 상당부분 설명이 가능하다.
- 주택가격의 상승률이 하락하기 시작한 2007년 이후부터 상당한 변화가 감지된다. 재테크 수단으로서 주택의 투자가치가 하락하면서 향후 서울시 거주공간의 변화는 총량적 추동요인만으로는 설명하기 어렵다. 따라서 거주자의 생애주기, 소득계층, 입지행태별로 살펴볼 필요가 있다.



향후 주거공간 변화를 추동하는 요인변화에 관한 논의의 틀

- 첫째, 서울에서 주거이동의 동기가 강한 계층은 누구이며, 그 규모는 얼마나 될까?
- 둘째, 이들은 어디로 이동할 것인가? 교외주거지로 확산인가? 시가지로의 회귀인가?
- 셋째, 이 중 서울의 주거공간을 선호하는 계층은 주로 누구인가?
- 넷째, 이들은 왜 서울시 내 거주를 선호하는가?
- 다섯째, 현재 주거공간의 입지패턴은 예상되는 변화를 잘 수용할 수 있을까?

2) 미래 서울 2030, 주거공간의 변화 전망

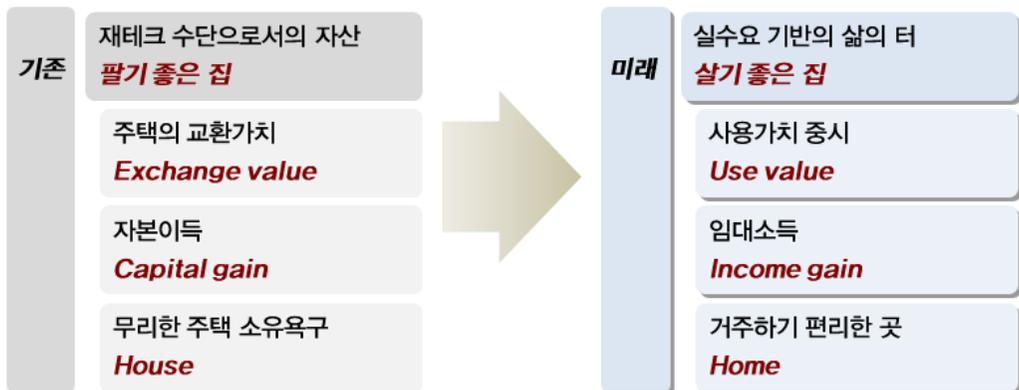
○미래 서울의 주거공간 변화는 낙관적으로 보기는 어려울 전망

-미래 서울의 주거공간 변화에서 낙관적인 전망은 어려워 보인다. 이러한 전망의 논리적 근거는 향후에 장점이나 기회요인으로 작용할 수 있는 긍정적 요인이 분명히 존재하는 한편, 극복해야 할 장애요인들이 대부분 구조적인 문제로 성격상 단기간 해결이 매우 힘들기 때문이다.

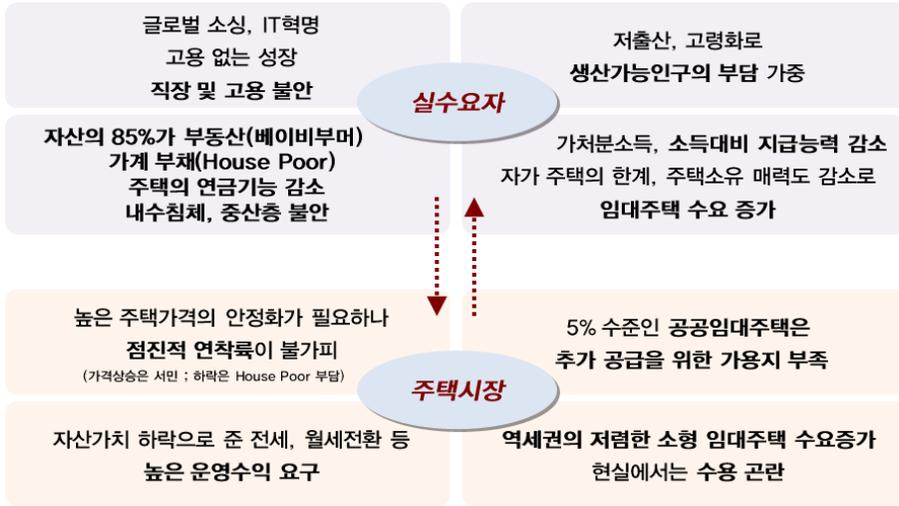
○총량적인 주택수요는 2030년까지 지속될 전망

총량적 주택수요의 지속가능성에 관한 논거	
인 구	• 서울은 2027년, 수도권은 2031년까지 현상 유지 및 증가세 그 이후는 감소세
가 구	• 평균 가구원수의 감소(2.36/가구)와 1·2인 가구의 증가(3.4%/년)
J(U)-turn 수요	• 지식기반경제(사무직·서비스업 중심), 오피스 집적지로의 접근성 중시 • 전문직 고소득층(U-turn) : 1·2인 가구, 맞벌이 가구, 노령가구, 임차가구(J-tum 수요)
외국인 유입 수요	• 2027년 최대 100만명 추정(서울시 인구의 10%)

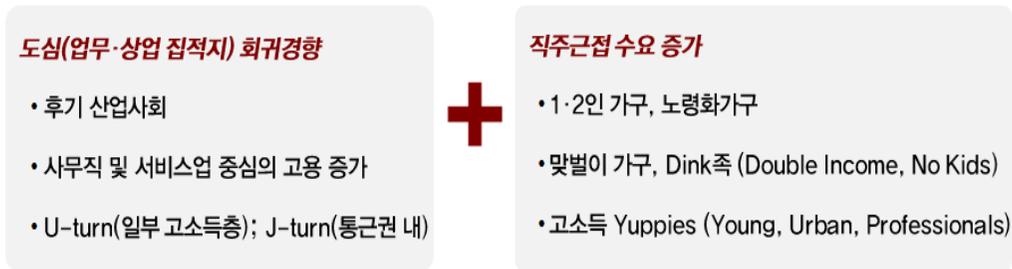
○주택의 투자가치 하락에 따른 주거공간의 가치와 인식전환 예상



○ 극복해야 할 장애요인은 대부분 구조적 문제로 단기간 내 해결은 곤란



○ J-turn, U-turn으로 역세권 수요가 예상되나 가격부담으로 선별적 공급



○ 주거유형·규모별 다양화, 거주공간의 개성화가 예상되나 탄력적 적응은 난망

- **단독주택지** : 2030년경에는 대부분 30년 이상 노후주택이 되어 정비가 불가피하나, 이는 필지규모, 도로체계 등 지역의 여건상 한옥지역 등 일부 지역을 제외하면 공공의 적극지원 없이 기대하기 어렵다. 역세권 인근의 소규모 공동주택화가 예상되나 그 규모는 제한적일 것이다.
- **다가구/다세대/연립주택지** : 20년 후에는 상당수가 노후화될 것이나 상대적으로 여건이 양호하여 적정 블록단위의 환경정비는 가능할 것이다. 그러나 개별 블록단위의 정비 방식은 기반시설의 공급이 용이하지 않아 지역생활권 단위의 대책이 전제되어야 한다. 한편, 저렴한 기존주택의 재고를 잘 관리한다면, 중·저소득계층, 외국인 가구 등 실수요를 담아낼 잠재력이 높다.

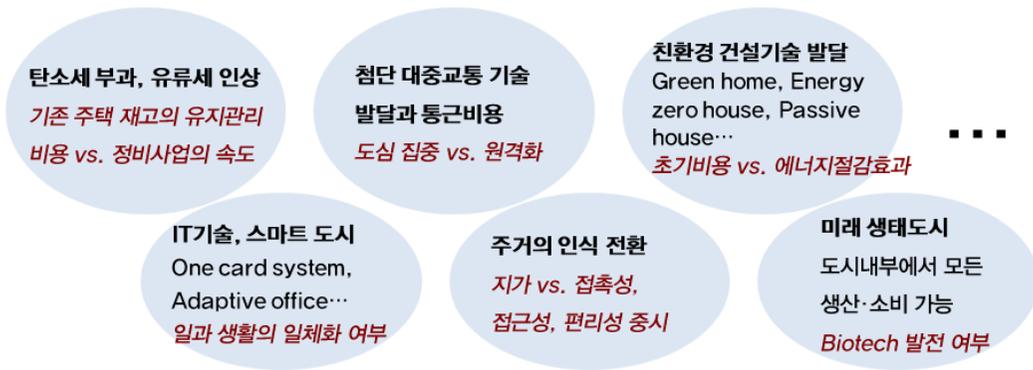
- **아파트지역** : 저층 아파트지역은 개발수익성으로 환경정비가 예상되나, 속도는 지연될 것이다. 고층아파트는 대형평형 중심이지만 대개 입지여건이 양호하여 어떤 형태로든 유연하게 적응해갈 것이다. 업무중심지는 전문고소득층 중심의 고급아파트 수요가 증가할 것이다. 한편, 일부 입지여건이 열악한 지역은 개발 수익성 문제로 정비사업의 지연, 슬럼화도 우려된다.

- **저소득층 공공임대주택지** : 주거지역 양극화의 가시화, 무연고 및 비혈연가구 증가에 따른 지역공동체 약화 등으로 사회적 이슈로 부상할 가능성이 높아 보인다.

○향후 15~20년의 조정과정이 미래 주거공간의 질을 좌우

-서울은 주거수요 측면에서 향후 15~20년 정도의 여유시간은 있을 것으로 판단된다. 실수요자나 주택시장의 여건과 주거입지패턴을 고려할 때, 단기적 해결은 어렵겠으나 주어진 시간을 지혜롭게 활용한다면 미래의 주거공간은 한결 나은 삶의 터로서 전환이 가능할 것이다.

○현 시점에서는 예상이 어려운 미래의 불확실성 요인



3) 미래 주거공간의 변화에 따른 주요 정책과제

○향후 주거문제의 본질은 물리적 환경문제보다 중산층 삶의 질, 사회안전망 이슈와 직결
 -미래 주거문제는 물리적 정비보다 거주인구의 소득과 주거비지급능력을 고려한 실수요자 관리가 관건이 될 것이다. 이러한 변화에 따른 주택정책기조 및 투자우선순위가 조정될 필요가 있다. 거시적 안목으로 지역단위 생활복지정책과 연계하는 방안이 적극 모색되어야 한다.

○민간 임대주택시장의 체계적인 육성과 기존 주택의 재고관리 방안 필요

-자가 소유 및 수요의 한계로 민간 임대주택시장의 육성이 매우 중요한 이슈로 부상할 것

이다. 저렴한 소형임대주택의 공급원인 기존의 다세대, 다가구, 연립주택의 재고관리 방안이 주요할 것이다. 공공임대주택의 추가공급도 필요하나 양극화와 유지관리비용의 대책이 필요하다.

○주거환경정비는 공공의 역할과 공공재원 확보가 관건

-향후에는 기존주택의 노후화로 어떤 방식이든 환경정비가 불가피하다. 민간개발동력이 상실되면서 삶의 터로서 인식전환을 위해 공공의 역할과 공공재원의 확보가 필요하다. 서울시의 부채부담과 취약해진 세수기반 등을 고려하면 선택·집중적 정비방식의 모색이 불가피할 것이다.

○서울의 지역별 특성과 정체성을 살려가는 절호의 기회

-기존의 전면철거방식, 획일적·표준화된 토지이용규제는 한계에 직면하였다. 개발열기가 식은 현 시점에서 지역특성과 정체성을 살리는 새로운 정비·관리 방식을 모색해야 한다. 적정규모의 정비, 생활권단위의 공공시설, 맥락을 중시하는 토지이용규제 방안을 적극 검토할 적기이다.

○주거인식 변화, 광역급행철도, 탄소배출규제 등 미래 불확실성 요인의 영향분석 필요

-향후 주거공간에 큰 영향을 미칠 것으로 보이는 미래 요인은 보다 구체적으로 검토할 필요가 있다. 주거 인식변화, 광역급행철도 등 신교통, 탄소세 도입, 유류세 인상, 친환경 건설기술, 스마트도시, 생태도시 등 미래 담론은 보다 열린 자세로 지속적으로 모니터링하고 분석해야 한다.

2. 미래 서울 2030, 경제활동중심지의 변화 전망과 과제

1) 미래 경제활동중심지 변화의 핵심 주제

○서울 경제활동중심지의 입지, 성격, 주변과의 관계는 서울대도시권 공간구조의 골격을 의미한다. 주요 경제활동중심지와 공간변화패턴은 일상적인 통근통행패턴에 직접적인 영향은 물론이고 주거공간의 형성에도 상당한 영향을 미친다.

○이 연구는 미래 서울의 경제활동중심지 공간변화에서 가장 핵심적 주제 중 하나로 현재와 같은 3핵 중심체제가 더욱 강화될 것인가 아니면 공간적으로 분산화된 형태인 다핵의 중심지체계로 전환될 것인가에 초점을 맞추었다.

○먼저 경제활동중심지의 형성과정을 검토하고 공간적 분산양상과 요인들을 시대별로 검토하였다. 특히, 경제활동중심지의 공간변화를 야기하는 주요 추동요인 변화를 중심으로 미

래의 경제활동중심지의 모습을 전망하고 정책과제를 도출하였다.

2) 미래 서울 2030, 경제활동중심지의 변화 전망

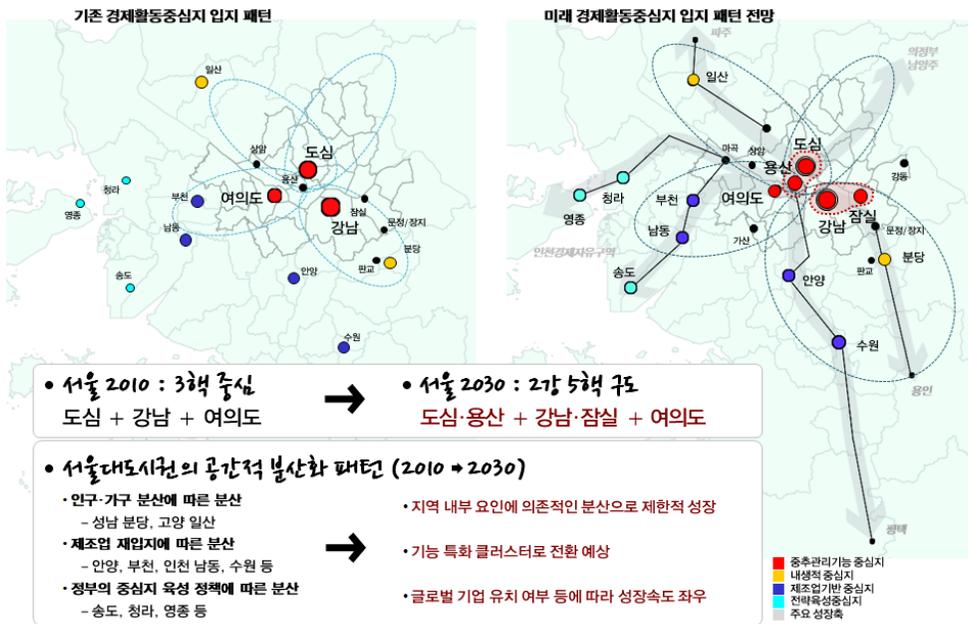
○ 경제활동 중심지의 중심성은 더욱 강화될 전망

- 미래 서울의 경제활동중심지는 공간적으로는 점차 분산화의 패턴을 보일 것이나, 중추 관리기능은 오히려 그 중심성이 더욱 강화될 것으로 전망된다. 지역별, 기능별 경제활동 중심지 변화 전망은 다음과 같다.

○ 3핵 중심(도심, 여의도, 강남)에서 2강 5핵구도(도심·용산+강남·잠실+여의도)로 재편

- 서울 및 수도권 동남부의 인구쏠림 현상과 인프라 여건으로 강남중심지의 성장은 지속될 것으로 예상된다. 잠실에서 진행 중인 초고층 업무시설, 한국전력부지 개발 등으로 강남과 잠실은 연계된 성장축으로의 발전가능성이 높다. 용산개발이 본격화되어 도심부와 연계되면 도심-용산, 강남-잠실 등 2강 구도의 부상이 예상된다.

- 한편, 기존의 3핵 중 하나인 여의도는 가용지 고갈로 2강의 성장세에는 못 미칠 것으로 예상된다. 따라서 서울의 경제활동중심지는 3핵에서 2강 5핵 구도로 재편될 것으로 전망된다. 현재 여의도의 하위시장인 공덕과 마포는 용산개발을 계기로 도심-용산 축으로 포섭될 가능성이 높다.



미래 서울 2030, 경제활동중심지의 진화 전망(종합)

- 서울 내에서도 여타 경제활동중심지를 중심으로 공간적 분산화는 지속될 전망
 - 서울시 내부의 여타 경제활동중심지는 일반 업무기능을 중심으로 빠르게 성장하여 공간적 분산화가 예상된다. 마곡, 상암, 가산디지털단지, 판교 등은 상호 결합하는 차하위 중심지로 성장할 것이나 2030년까지 계획된 용량에 걸맞는 중심성은 확보하기 어려울 것이다.
- 서울시 외곽의 경제활동중심지는 지속적인 분산화 패턴이 예상되나 성장은 제한적
 - 성남 분당, 고양 일산 등 서울 교외의 경제활동중심지는 입지여건상 장래의 성장잠재력이 지역의 내부적 요인에 의존적하는 구조를 가지고 있다.
 - 서울시 외곽의 경제중심지는 인구·가구의 증가분 정도로 성장하는 양상을 보이는데, 향후 수도권 인구는 2030년을 정점으로 성장둔화가 예상되므로 성장 역시 한계가 있을 것이다. 서울시로부터의 제조업 분산경향 역시 거의 한계에 다다른 것으로 보인다.

**성남 분당, 고양 일산 등
내생적 경제활동중심지**

입지특성상 성장여부가 지역 내부 요인에 의존적인 구조

- 인구·가구 분산에 따른 경제활동 분산 경향 : 인구·가구 증가분만큼 성장이 예상되나 한계 (서울대도시권의 인구는 2030년에 정점, 그 이후 감소세)
- 정주활동을 지원하는 서비스업 기능 위주의 분산

**안양, 부천, 남동, 수원 등
제조업의 분산에 따른 경제활동중심지**

앵커기업의 특성에 따른 기능 특화 클러스터로 전환 예상

- 산업구조 조정과정에서 제조업 압출, 일부 제조업은 서울대도시권 내 입지
- 제조기능을 지원하는 기능 위주의 분산
- 인구·가구 분산을 동반하여 자족성 확보 경향

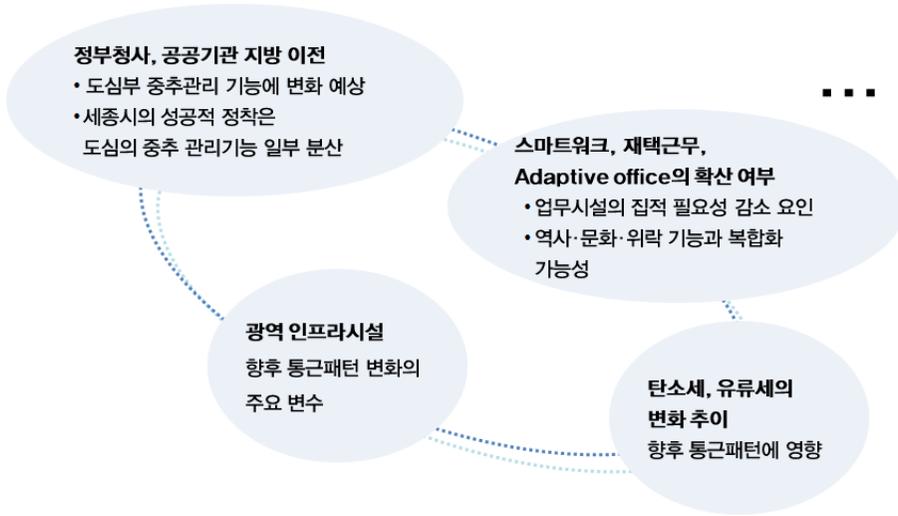
**송도·청라·영종(인천경제자유구역) 등
정부의 전략육성중심지**

글로벌 기업/물류·유통 기능 유치 및 서울 중심지와와의 접근성 여부에 따라 성장속도 좌우

- 값싼 대규모 토지공급, 국제·광역적 인프라 확충 등 공공투자에 기반
- 서울시의 경우 여의도, 강남을 차례로 개발하고, 인프라를 공급하는 육성정책
- 일관된 정부정책 지속 시 장기성장

서울대도시권 내 경제활동중심지 분산화 패턴 전망

○현 시점에서는 예상이 어려운 불확실성 미래 요인



3) 미래 경제활동중심지의 변화에 따른 주요 정책과제

- 서울대도시권을 아우르는 대생활권 단위의 공간관리정책 수립이 필요
 - 2강 5핵 중심의 경제활동중심지 재편과 정부부처와 공공기관의 이전에 따라 중심지의 통근권은 점차 확대될 전망이다. 따라서 개별 행정구역 단위의 폐쇄적 접근방식에서 벗어나 경제활동중심지의 영향권을 중심으로 한 대생활권 단위의 계획수립 및 관리방안이 요구된다
- 경제활동중심지의 집적경제 효율성을 극대화하는 전략을 마련
 - 경제활동중심지는 단순한 일터만이 아니라 대규모 유동인구의 최종 목적지(Destination)로서의 역할을 강화하여 중심지 위계에 따른 위상, 역할 등을 정의하고, 거주, 문화, 위락 등 부족기능을 보완할 필요가 있다. 네덜란드는 경제활동중심지를 profile A, B, C등급으로 분류하여 부족기능을 체계적으로 공급·관리하는 정책을 추진하고 있다.
- 경제활동의 집적으로 인한 불경제요인의 제어전략을 마련
 - 향후 도심-용산, 강남-잠실 권역을 위주로 중심성이 더욱 강화될 것으로 전망됨에 따라 중심지내 교통혼잡 등 집적 불경제요인을 제어하기 위해 도심통행료 부과, 주차공간 제어 및 대중교통 장려 등의 종합적 도시관리방안이 강구될 필요가 있다.
- 용산 부핵에서는 글로벌 기능도입과 함께 개발이익의 사회적 공유방안이 관건
 - 용산은 지리적 중심성, 대규모 공원, 고속철도 및 공항철도 역사입지 등으로 미래 서울

의 최고차업무 중심지의 유력한 대안이다. 이 지역은 향후 국제기구 또는 세계적 기업 등 외생적 수요의 유치가 성패의 관건일 것이다. 또한 기존 3핵과의 접근성을 강화할 필요가 있다

-동시에 서울 도심의 마지막 대규모 신개발지인 만큼 개발에 따른 지가 상승 등 개발이익의 사회적 환원 및 공유방안에 관해서도 열린 논의와 사회적 합의가 요구된다.

○마곡, 상암, 문정 차별화 노력과 외생수요의 유치 필요

-마곡은 R&D산업, 상암은 미디어산업, 문정은 유통기능 등 지역별 특화발전을 통해 이들 간 입지수요 경쟁을 최소화할 필요가 있다. 마곡과 문정은 향후 저성장기조로 인해 입지수요의 제로섬 게임의 가능성이 있어 외생적 수요를 선별적으로 유치하는 전략을 모색할 필요가 있다.

3. 미래 서울 2030, 근린상업공간의 변화 전망과 과제

1) 미래 근린상업공간 변화의 핵심 주제

○근린상업공간은 주로 주거지역에 인접하여 주민의 일상생활과 밀접하게 연결되어 있고 각종 생활편의를 위한 다양한 용도 및 시설들로 이루어져 있다. 또한 슈퍼마켓 등 소규모 판매나 소매업, 음식점, 미장원, 세탁소 등의 근린생활서비스업들로 구성된다.

○서울시 상업용 건물의 연상면적 구성비를 보면, 대부분(89.6%)이 근린생활시설과 위락시설들로 이루어져 있다. 특히 오피스나 대규모 상업시설은 특정지역에 집적하나 근린상업공간은 사실상 주거지의 인근지역이면 어느 곳이든 싹틔줄처럼 전 지역에 고루 분포되어 있다.

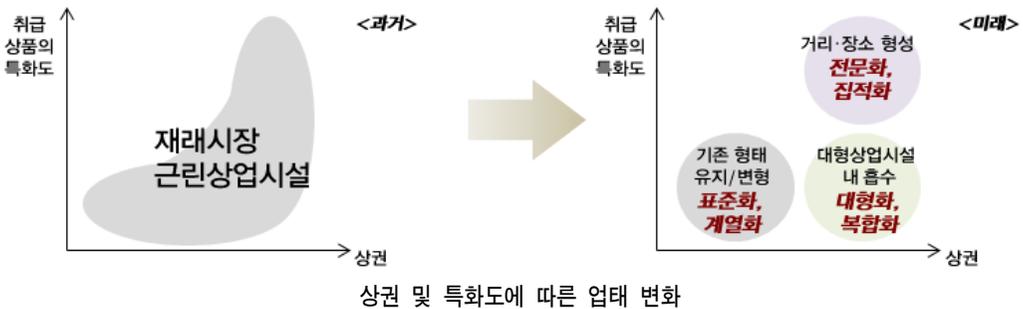
○근린상업의 또 다른 특징은 높은 영세 자영업의 비율이다. 한국의 자영업 비율은 31.3%로 OECD 평균인 15.8%에 비하면 상당히 높다(2008). 대부분이 소규모 창업이 가능한 도소매업(29%), 음식·숙박업(21%), 공공·운수·개인서비스업(22%)에 집중해 있다.

○이 연구는 미래 근린상업공간 변화의 핵심주제 중 하나인 서울시의 근린상업공간이 향후에도 지속적으로 확산 가능할까? 아니면 지금이 포화상태인가?에 초점을 맞추어 진행하였다.

○IMF 구제금융 이후 서울의 근린상업공간은 어떻게 변해 왔으며 그 특성은 무엇인가? 근린상업공간의 변화과정에서 포착되는 주요 트렌드는 무엇인가? 미래 서울의 근린상업공간은 어떤 모습으로 변해 갈까? 라는 주제를 중심으로 미래 담론을 전개하였다.

2) 미래 서울 2030, 근린상업공간의 변화 전망

- 근린상업공간의 물리적 총량은 저성장 기조에 따라 포화상태에 접근
 - 근린상업공간 수요의 긍정적인 요인으로는 1·2인 가구 증가 등 가구구조 변화, 삶의 가치와 라이프스타일의 변화로 인한 여가·위락소비 증가 등이 있다
 - 그러나 경제성장 둔화 및 저성장 기조, 가계의 실질 가처분소득의 정체, 온라인 시장의 급격한 성장세 등으로 미래의 근린상업공간은 물리적인 공간의 증가보다 단위매장의 효율화 등 임대료 변화에 더욱 민감할 것으로 보인다.
 - 현재까지 지역총생산의 연평균 증가율만큼 계속 성장해왔던 근린상업공간의 총량은 거의 포화상태에 접근하였다고 보인다. 미래의 근린상업공간은 총량적으로는 기존의 성장 패턴에서 매우 완만한 증가세로 이어질 것으로 전망된다.
- 성장 한계의 범위 내에서 치열한 경쟁을 통한 업태 변화, 전문·특성화 예상
 - 향후 서울시의 상업공간은 수요 및 라이프스타일 변화에 따라 물리적인 성장의 한계 속에서 업종간, 업태별로 더욱 치열한 경쟁구도가 전개될 것으로 보인다. 취급상품의 특화도 및 매장효율에 따른 상업시설별 차별화 전략, 상점가의 전문화된 소규모 상업시설, 역세권 중심의 대형 상업시설을 중심으로 발전할 가능성이 높다.



- 대형화 및 복합화 : 일부 유동인구가 많은 중심지역에 제한적으로 입지
 - 일부 유동인구가 많은 근린상업지역은 역세권을 중심으로 대형화와 복합화의 입체물 형태로 나타날 가능성이 높다. 한정된 제품군을 전문화하여 상품을 판매하는 카테고리킬러 형식의 매장과 쇼핑과 위락 및 여가가 결합된 복합쇼핑몰의 증가가 예상된다.
- 전문화 및 집적화 : 장소성을 확보한 특화거리는 향후에도 성장 잠재력 예상
 - 일부 거리에는 개별 상점의 경쟁력보다 전문화된 다수의 상점이 군집하여 경쟁력을 확보하는 방식을 취하게 될 것이다. 명동, 삼청동, 가로수길, 이태원 등 차별화된 정체성과 장소성을 형성한 상점거리는 향후에도 지속적인 성장세가 전망된다.

- 표준화 및 계열화 : 소형가구와 노령화 추세로 접근성이 좋은 주거지 인근의 상가 활성화
 - 소형가구의 증가와 노령화 추세로 접근성이 뛰어난 주거지 인근 상가의 중요성이 더욱 높아질 것이다. 또한 대다수의 주거지 인근 상가는 프랜차이즈나 협동조합 형태로 전환 될 것으로 예상된다. 소형카페나 보세의류점 대신 다국적 SPA 브랜드와 커피전문점의 증가세가 예상된다.
- 공간적으로는 역세권과 주거지 인접의 저층·가로형 상가로 양분 예상
 - 근린상업공간은 물리적 총량변화보다 재입점 형태로 나타나고, 지역별로는 더욱 양극화 되는 입지패턴을 보일 것이다. 입지의 양극화는 원스톱 서비스가 가능한 역세권과 보행 접근성 및 접지성을 중시하는 주거지 인근의 저층·가로형 상가 형태로 나타날 가능성이 높다.

역세권 (원스톱 토털서비스)	주거지 인접 저층·가로형 상가 (보행접근성·접지성)
<ul style="list-style-type: none"> •우수한 접근성을 기반 •판매·서비스가 집적하여 생활중심지 형성 	<ul style="list-style-type: none"> •소형가구화, 노령화로 보행접근이 선호 •저층·가로 형태의 상가가 주거지에 밀접하여 형성 •대규모 철거재개발 둔화로 기존 도시조직에 적응한 상가 유지 •모바일 쇼핑 확대로 실피주얼 유통망의 중요성은 더욱 부각될 것이며 일일 생활서비스 통합·집적 경향

3) 미래 근린상업공간의 변화에 따른 주요 정책과제

- 실효성 있는 역세권 정비 및 관리수단의 모색이 필요
 - 역세권 지역은 근린상업과 주거측면에서 고도의 토지이용이 바람직하나 복잡한 이해관계로 첨예한 문제로 부상할 가능성이 높다. 현행 용도지역지구제도가 용도순화를 목적으로 설계되어 복합적·입체적인 토지이용이 예상되는 역세권은 새로운 관리수단의 모색이 요구된다.
- 일반 가로변 중고층의 공실 상가에 대한 활용방안을 모색
 - 미래의 근린상업공간은 역세권 중심의 대형 상업시설, 장소성이 살아있는 상점가, 주거지 인근지역의 상가형태로 발전할 가능성이 높다. 이 경우 기존의 일반 도로변에 입지한 중·고층의 상권은 상당한 타격을 받을 것으로 우려된다.
 - 따라서 미래 근린상업공간의 공간재편 과정에서 저활용되거나 공실이 발생할 경우 주변지역에 필요한 공공시설로의 전환, 공공매입을 통한 공공임대주택, 공공기숙사 등으로의 활용방안을 적극 모색할 필요가 있다.

○ 전통시장과 대형 SSM의 공존방안 모색

- 미래 서울의 근린상업공간 변화는 대형 전문쇼핑몰이나 SSM의 급성장과 전통시장의 쇠퇴로 요약될 수 있다. 근린생활시설은 물리적인 총량수요가 거의 포화상태에 이르러 향후 이들 상권경쟁은 더욱 치열해질 가능성이 높다.
- 외국의 사례에서는 전통시장의 특성과 대형 SSM의 장점을 살리는 전략적 결합 등 공존 방안들이 제시되고 있다. 따라서 향후 서울에서도 전통시장과 대형 SSM의 상호 Win-Win 전략으로서 공존방안을 보다 적극적으로 모색할 필요가 있다.