

2030 서울생활권계획

지역생활권계획 | 관악구 |

낙성대
난곡
대학
봉천
신림

목 차

2030 생활권계획의 이해	생활권계획이란?	1
	생활권계획의 수립과정	9
	생활권계획 체계 및 내용	14
	생활권계획의 적용	18
<hr/>		
관악구 개요	관악구 일반사항	25
	관악구 지역생활권 현황	25
<hr/>		
지역생활권계획	낙성대 지역생활권	29
	개요	31
	현황조사 및 분석	32
	생활권계획	46
	난곡 지역생활권	65
	개요	67
	현황조사 및 분석	68
	생활권계획	81
	대학 지역생활권	99
	개요	101
	현황조사 및 분석	102
	생활권계획	115
	봉천 지역생활권	133
	개요	135
	현황조사 및 분석	136
	생활권계획	148
	신림 지역생활권	165
	개요	167
	현황조사 및 분석	168
	생활권계획	180

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.

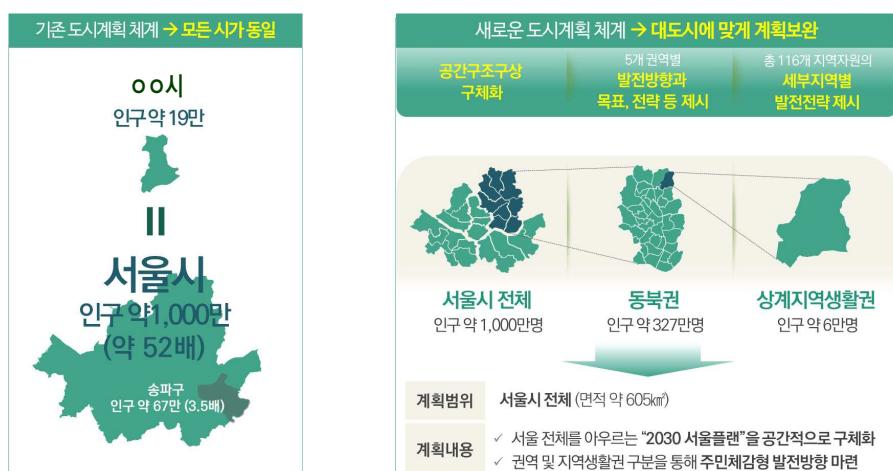


그림 2 생활권계획의 성격(1)

생활권계획이란?

각종 계획을 통합·가이드하는 종합계획

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

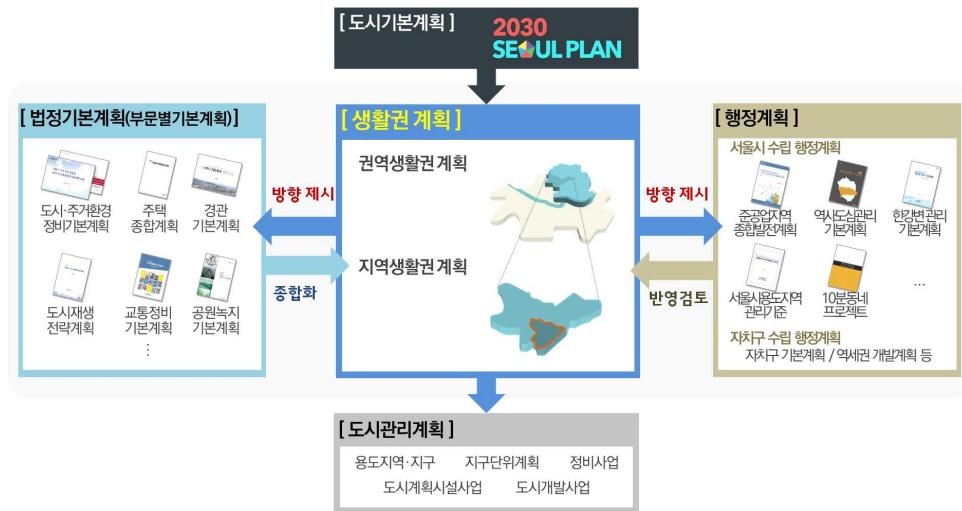


그림 3 생활권계획의 성격(2)

시민생활과 밀착된 과정중심의 도시계획

계획 초기 단계부터 주민 참여단 위크숍을 통해 5천여 명의 지역전문가(주민)가 제시한 약 4만여 개의 의견을 듣고 수립하는 등 지역 주민의 참여 기회를 확대한 상향식 계획이자 생활밀착형 계획으로 과정중심의 계획임.

시민참여단(서울플랜)

100명



[참여단 워크숍 개최]

- 약 230회 (지역생활권별 평균 2회 이상) 개최
- 행정동당 10명 내외로 구성
- 주민자치위원 50%, 일반 공모 50% 모집
- 퍼실리레이션을 통해 원활한 의견 청취
- 결과보고서 작성 등을 통해 적극적 의견 반영

주민참여단(생활권계획)

4,479명



※ 퍼실리레이션: 그룹의 구성원들이 효과적인 기법과 절차에 따라 적극적으로 참여하고, 상호작용을 촉진하여 목적을 달성하도록 돋는 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 활용방안, 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)	<ul style="list-style-type: none"> • 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	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 생활권계획 수립시 지역단위까지 주민참여단 등을 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	<ul style="list-style-type: none"> • 권역계획(대생활권) 및 지역계획(소생활권) • 후속 생활권계획 수립을 통해 구체화 	p.171 제5장 생활권계획 제1절 생활권계획의 개요 3.생활권계획의 구성	
공 간 관 리 지 침	지구중심 지정	<ul style="list-style-type: none"> • 지구중심은 기정 2020 서울도시기본계획의 지구중심을 유지하되, 후속계획인 생활권계획 수립 시 자차구와의 협의 등을 통하여 필요시 조정 	p.142, 146 제4장 공간구조 및 토지이용계획 제1절 공간구조 구상 3.공간구조설정
	중심지 분야	<ul style="list-style-type: none"> • 지역중심 및 지구중심은 생활권계획에서 발전방향 구체화 	p.157 제4장 공간구조 및 토지이용계획 제2절 토지이용계획 1.토지이용방향
	용도지역 분야	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역별 관리기준을 서울시 특성에 맞게 구체화, 용도지역 관리의 통합적 기준 마련 • 구릉지, 수변, 자연환경, 역사문화자원, 경관관리가 필요한 지역 등과 같이 서울의 자연 및 문화자원의 특성을 지닌 지역은 기존 용도지역의 유지·관리를 원칙으로 특별하게 관리 	p.163 제4장 공간구조 및 토지이용계획 제2절 토지이용계획 2.용도지역관리
	경관 분야		
생활서비스 분야	<ul style="list-style-type: none"> • 시민 생활환경의 획기적 개선 (과제12 문화, 복지 등 생활인프라 확충) 	p.155 제4장 공간구조 및 토지이용계획 제1절 공간구조 4.공간구조 실현을 위한 주요과제	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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, 종량구, 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	
도심권 (11)	종로구 (4)	평창·부암, 청운효자·사직, 혜화·이화, 창신·송인	서북권 (14)	은평구 (5)	불광, 연신내, 응암, 진관, 수색	
	중구 (3)	소공·회현, 필동·장충, 신당·황학		서대문구 (4)	홍제, 총정, 신촌, 가좌	
	용산구 (4)	청파·원효, 이촌·한강, 후암·용산, 한남		마포구 (5)	합정·서교, 성산, 아현, 상암, 용강	
	성동구 (4)	성수·송정, 왕십리·행당·용봉, 마장·사근·용답, 금호·옥수		양천구 (5)	목동1, 목동2, 신월1, 신월2, 신정	
	광진구 (4)	중곡, 건대입구, 자양, 구의·광장		강서구 (6)	화곡1, 화곡2, 밤산, 염창, 공항·방화, 마곡	
	동대문구 (4)	장안, 청량리, 전농·답십리, 이문·휘경		구로구 (4)	오류·수궁, 구로·신도림, 고척·개봉, 구로디지털단지	
	중랑구 (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	서남권 (33)	서초구 (4)	방배, 양재, 반포, 서초	
동북권 (36)	동남권 (22)			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 ~



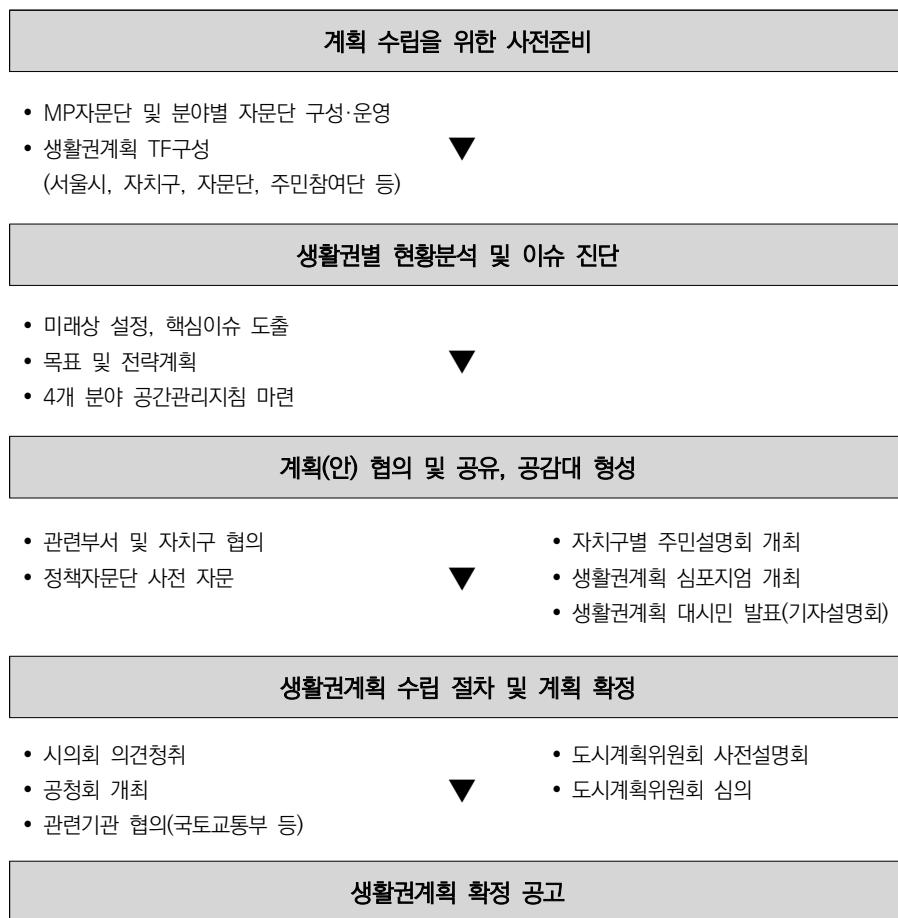
그림 8 생활권계획 수립과정

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 등을 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

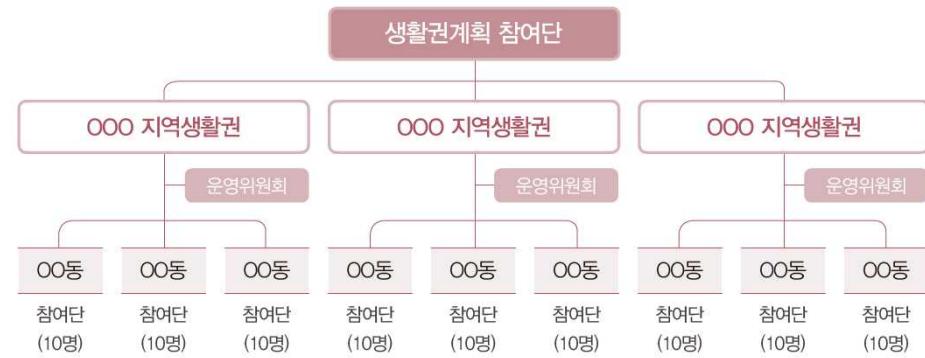
모집단위 및 인원

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 돋는 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.

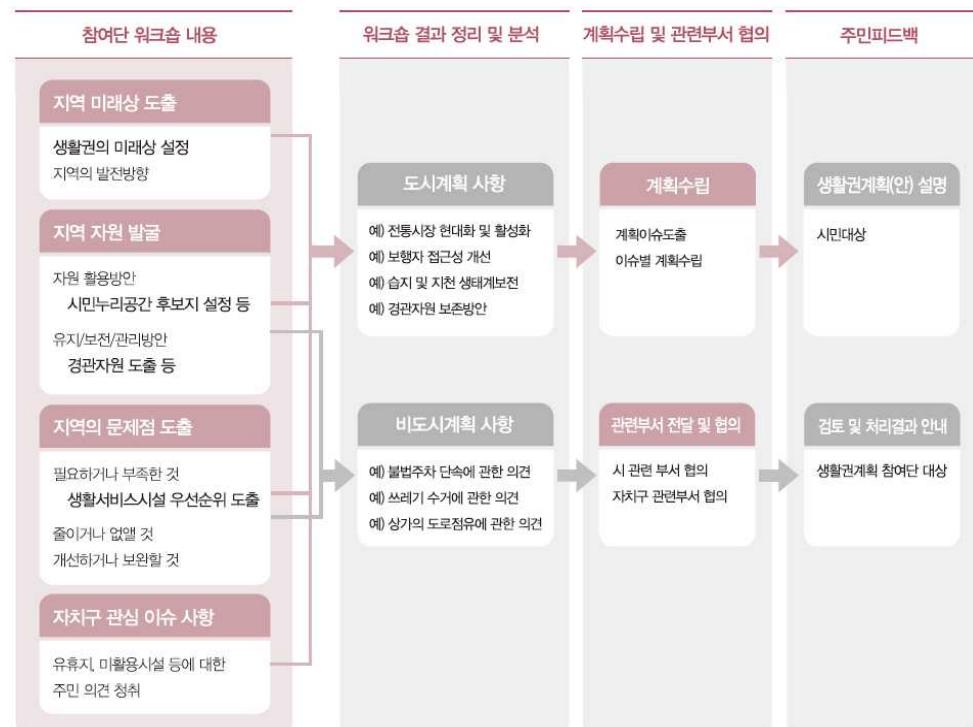


그림 10 워크숍 결과 반영과정

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 공가관리지침으로 구분됨.

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

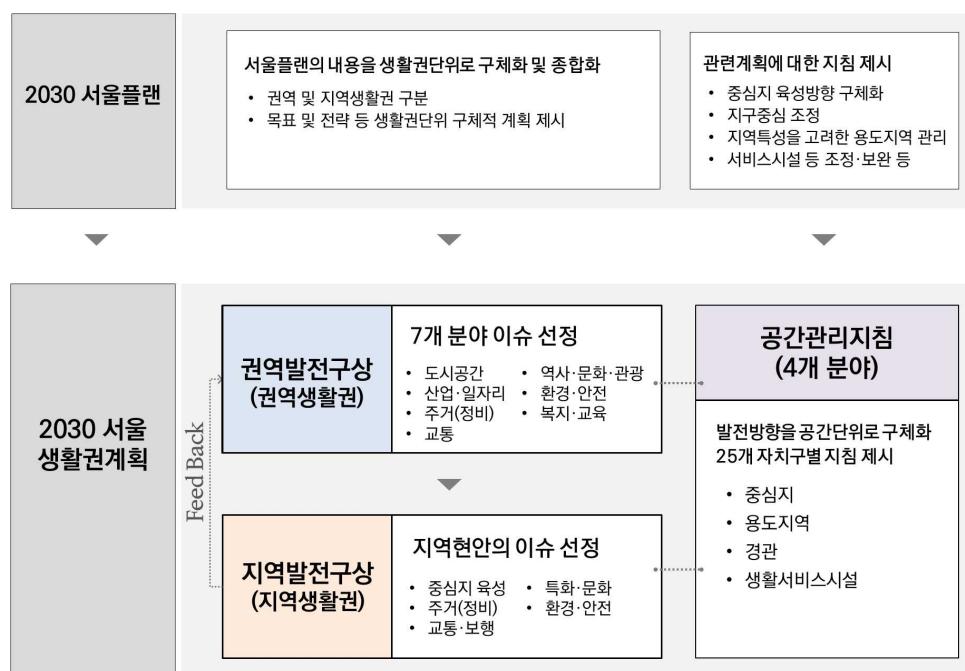


그림 11 생활권계획의 체계

생활권계획의 수립내용

생활권계획은 기본적으로 권역·지역별 현황조사 및 분석, 발전구상, 공간관리지침으로 구분하여 수립하였으며, 현황조사 및 분석을 통해 발전구상 계획을 수립하고, 이를 공간 단위로 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·분석 하였으며, 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 정책 사항 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	<ul style="list-style-type: none"> • 2030 서울플랜의 공간구조구상을 권역단위로 구체화하여 중심지체계, 교통체계, 공원·녹지체계 등의 기본방향을 제시 	
중심지 분야	<ul style="list-style-type: none"> • 지구중심지 조정 • 중심지 육성방향 구체화 • 중심지 범위설정 	
용도지역 분야	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역별 관리원칙 및 조정기준 제시 • 특성주거지역 도출 및 유형별 관리기준 제시 	
경관 분야	<ul style="list-style-type: none"> • 경관관리 원칙(공통지침) 제시 • 지역생활권 단위의 경관자원의 발굴 및 관리 • 경관관리대상 유형구분 및 유형별 관리방안 제시 	
생활서비스시설 분야	<ul style="list-style-type: none"> • 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 같은 계획내용의 이해를 돋기 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 적용 할 수 있음. 또한 각종 기본계획의 수립 및 재정비 시기의 불일치에 따라 발생되는 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	<ul style="list-style-type: none"> • 역세권별 중심성 분석 • 자치구 육성방향 고려한 조정
중심지 육성방향 구체화	중심지별 경쟁력, 균형발전, 실현가능성을 고려하여 구체적인 발전방향 제시	<ul style="list-style-type: none"> • 중심지 형성과정, 현황 및 지역이슈 • 발전방향 및 관리방안으로 구분하여 제시
중심지 범위 제시	2030 서울플랜의 중심지 육성방향, 현황여건 및 개발잠재력을 종합적으로 고려하여 범위 제시	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역별 관리원칙 및 조정기준을 포함하는 관리목표 제시
관리원칙	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역별 특성을 고려한 관리원칙 제시 특성주거지의 개념 및 유형별 관리방안 제시
조정기준	<ul style="list-style-type: none"> 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 등을 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)	<ul style="list-style-type: none"> • 경관관리대상 유형구분 <ul style="list-style-type: none"> - 자연(자연녹지/수변), 역사, 가로 및 시가지 • 유형별 관리방안
	권역별 경관관리대상 유형구분	<ul style="list-style-type: none"> • 권역별 해당 관련계획 분석을 통한 경관관리대상 도출 및 유형구분
	권역별 경관관리대상 유형별 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> • 공통지침을 바탕으로 권역 경관관리 대상에 대한 관리방안 도출
지역 생활권계획	생활권 경관관리대상 유형구분	<ul style="list-style-type: none"> • 생활권 해당 관련계획 분석을 통한 경관관리대상 도출 및 유형구분 • 생활권 지역경관자원 도출
	생활권 경관관리대상 유형별 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> • 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 시설을 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 미래 상과 목표·전략 등의 이해를 돋기 위해 만든 참고용도이며, 개별토지의 구체적 토지이 용계획과는 직접적인 관련이 없음.

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

관악구 개요

관악구 일반사항
관악구 지역생활권 현황

관악구 일반사항

개요

- 면적 : 약 29.6km² (서울시 면적의 4.9%)
- 인구 : 약 55만명 (서울시 인구의 5.5%)

특징

- 서울시 서남부에 위치, 북쪽으로 구로구, 동작구와 인접, 남쪽으로 금천구, 과천시와 마주함
- 3개 법정동에 21개 행정동을 관할
- 남부순환로를 주 골격으로, 경사지형에 따른 불규칙한 가로망 형성. 강남순환고속도로 개통 및 신림~봉천터널 예정으로 간선도로망 변화
- 2·4호선 경유, 경전철 서부선·신림선·난곡선 계획으로 인한 남북축 대중교통망 개선 기대

주요시설현황

- 관악산, 삼성산, 건우봉 등 자연자원
- 낙성대, 강감찬생가터 등 역사문화자원
- 서울대, 대학동 고시촌 등



관악구 지역생활권 현황

난곡 지역생활권

- 면적 : 445ha (관악구 면적의 15.1%)
- 인구 : 129,196명 (관악구 인구의 23.6%)
- 행정구역 : 신사동, 난향동, 조원동, 미성동, 난곡동

봉천 지역생활권

- 면적 : 303ha (관악구 면적의 10.3%)
- 인구 : 122,255명 (관악구 인구의 22.4%)
- 행정구역 : 중앙동, 은천동, 서현동, 청룡동

신림 지역생활권

- 면적 : 250ha (관악구 면적의 8.5%)
- 인구 : 103,179명 (관악구 인구의 18.9%)
- 행정구역 : 보라매동, 서원동, 신원동, 신림동

대학 지역생활권

대학 지역생활권

- 면적 : 1,194ha (관악구 면적의 40.4%)
- 인구 : 78,502명 (관악구 인구의 14.4%)
- 행정구역 : 서림동, 대학동, 삼성동

낙성대 지역생활권

- 면적 : 764ha (관악구 면적의 25.8%)
- 인구 : 113,218명 (관악구 인구의 20.7%)
- 행정구역 : 청림동, 행운동, 낙성대동, 인현동, 남현동

지역생활권계획

낙성대 지역생활권

난곡 지역생활권

대학 지역생활권

봉천 지역생활권

신림 지역생활권



낙성대 지역생활권계획

I

개요

1. 지역생활권의 구분
2. 지역생활권의 개요

1. 지역생활권의 구분

I. 개요

관악구 지역생활권 개요

구분	행정동	인구	면적
관악구	총 21개	546,350명	2,956ha
낙성대생활권	5개동 (청평동, 행운동, 낙성대동, 인화동, 남현동)	113,218명	764ha
난곡생활권	5개동 (신사동, 난향동, 조원동, 미성동, 난곡동)	129,196명	445ha
대학생활권	3개동 (서림동, 대학동, 삼성동)	78,502명	1,194ha
봉천생활권	4개동 (종암동, 은진동, 서현동, 청룡동)	122,255명	303ha
신림생활권	4개동 (보라매동, 서원동, 신원동, 신림동)	103,179명	250ha



※ 관악구 생활권구분

서울시 도시기본계획상 5대권역 중의 서남생활권

- 면적: 약 163㎢ (서울시 면적의 26.9%)
- 인구: 317만명 (서울시 인구의 30.4%)
- 행정구역: 7개 자치구(강서, 양천, 영등포, 구로, 동작, 관악, 금천)
- ※ 낙성대 지역생활권은 서남권의 33개 지역생활권 중 하나

I. 개요

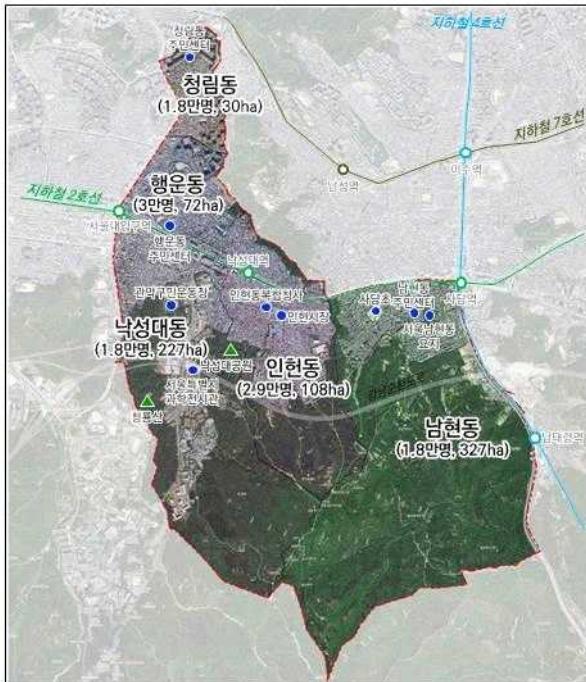
2. 지역생활권의 개요

■ 개요

- 위치 : 관악구 청림동, 행운동, 낙성대동, 인현동, 남현동 일대
- 면적 : 764ha (관악구 면적의 약 25.8%)
청림동 30ha, 행운동 72ha, 낙성대동 227ha, 인현동 108ha, 남현동 327ha
- 인구 : 약 11만3천인 (관악구 인구의 약 20.7%)

■ 생활권 주요이슈

여건변화 가능성	경전철 서부선 연장, 강남순환도시고속도로 등 광역교통시설 및 철도 신설에 따른 향후 지역 여건 변화 예상
계획관리 필요	강감찬 장군과 관련된 생활권 내 역사·문화자원의 전략적 관리 및 육성 필요
공간계획 관련 주요 이슈 포함	2030 서울플랜 상 시당·이수지역중심, 봉천 지역중심 등 공간계획 관련 이슈
낙성대생활권은 도시의 공간구조 변화, 생활권 특화지원 육성에 따른 도시관리체계 마련 필요	



II

현황조사 및 분석

- 상위 및 관련계획
 - 기초현황
 - 주민참여단 워크숍
 - 지역현안과제
 - 과제도출
- ※ 현황분석도

1. 상위 및 관련계획

II. 현황조사 및 분석

2030서울플랜(2014, 서울시) 서울의 핵심이슈와 공간계획을 실현하기 위해 준공업지역 혁신을 통한 신성장산업거점 육성 및 주민생활기반 강화

서남권 계획과제

중심지	• 지역혁신을 위한 신성장 산업 거점 육성
주거지 관리	• 노후화된 대규모 계획시가지 및 정비사업 관리 등을 통한 주거환경 개선 • 구릉지, 준공업지역 배후주거지, 외국인 밀집지역 등 관리
교통 체계	• 교통망 개선 및 확충을 통한 지역연계 강화
생활 기반	• 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치 • 도로지하화를 통한 상부 친환경 공간 확충 • 생태 하천으로 복원
지역 특화	• 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치 • 준공업지역 계획적 산업입지 도모, 관리방안 마련

- 남부순환로에 집중되고 있는 교통량을 분산시키고 통과교통을 우회처리하기 위한 강남순환도시고속도로 건설
- 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치



1. 상위 및 관련계획

II. 현황조사 및 분석

■ 2020 남부순환로변 활성화 발전계획

교통망확충을 통한 도시공간정비와 서울대와 연계한 국제R&D지구 육성



2020 남부순환로변 활성화 발전계획

낙성대역 주변 서울대학교와 연계한 국제R&D지구 형성

- 역세권중심, R&D 연구지구와 기능적 연결을 통한 저층의 상업가로 활성화
- 가로변 전면공지 정비, 흔재된 자전거도로, 식재, 보행로의 체계적 정비로 여유 보행공간 확보
- R&D 지구를 지원하기 위한 주거기능 공급



2. 기초현황

인구 및 가구

관악구 대비 높은 세대당 인구, 높은 1인가구

▶ 인구 및 세대현황

구분	총인구 (인)	인구밀도 (인/㏊)	세대수	세대당 인구수 (인/세대)
관악구	546,350	184.8	246,979	2.1
낙성대생활권	113,218	148.2	53,097	2.1
청림동	17,532	584.4	6,706	2.6
행운동	30,402	422.3	15,395	2.0
낙성대동	18,260	80.4	9,824	1.8
인현동	28,730	266.0	13,085	2.2
남현동	18,294	55.9	8,087	2.2

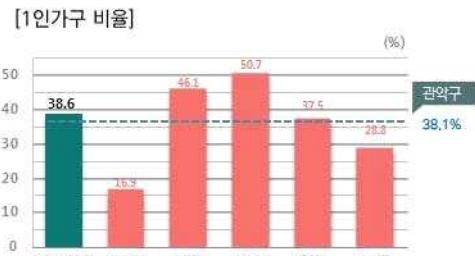
※ 자료출처 : 2014년 관악구 통계연보



▶ 인구구성 및 1인가구 현황

구분	외국인인구(%)	노령인구(%)	핵심생산인구 (25~49세)(%)	1인가구(%)
관악구	3.7	9.7	41.9	38.1
낙성대생활권	1.5	9.3	47.5	38.6
청림동	1.7	10.2	41.3	16.9
행운동	1.2	9.4	48.4	46.1
낙성대동	2.6	8.2	51.1	50.7
인현동	0.9	9.3	48.3	37.5
남현동	1.6	9.5	47.1	28.8

※ 자료출처 : 2014년 관악구 통계연보, 2010 인구주택총조사



2. 기초현황

산업·일자리

숙박 및 음식점업, 도·소매업의 사업체와 종사자 비율이 가장 높음

▶ 사업체 수_주요산업

구분	낙성대 생활권		관악구 전체 개소	관악구 대비 생활권(%)
	개소	비율(%)		
소 계	5,069	10.0	26,309	19.3
숙박 및 음식점업	1,126	22.2	5,380	20.9
도매 및 소매업	1,076	21.2	5,650	19.0
기타 개인서비스업	658	13.0	3,212	20.5
운수업	555	10.9	4,032	13.8
교육서비스업	280	5.5	1,217	23.0
기타	1,374	27.1	6,818	20.2

[생활권 내 가장 많은 사업체의 산업 비율]



▶ 종사자 수_주요산업

구분	낙성대 생활권		관악구 전체 인	관악구 대비 생활권(%)
	인	비율(%)		
소 계	24,549	100.0	109,055	22.5
숙박 및 음식점업	3,864	15.7	16,474	23.5
도매 및 소매업	3,743	15.2	15,803	23.7
사업시설관리업	2,631	10.7	5,899	44.6
사회복지 서비스업	1,909	7.8	8,767	21.8
전문 기술 서비스업	1,766	7.2	4,657	37.9
기타	10,636	43.3	57,455	18.5

[생활권 내 가장 많이 종사하는 산업의 비율]



※ 자료출처 : 2013년기준 서울시사업체조사

2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

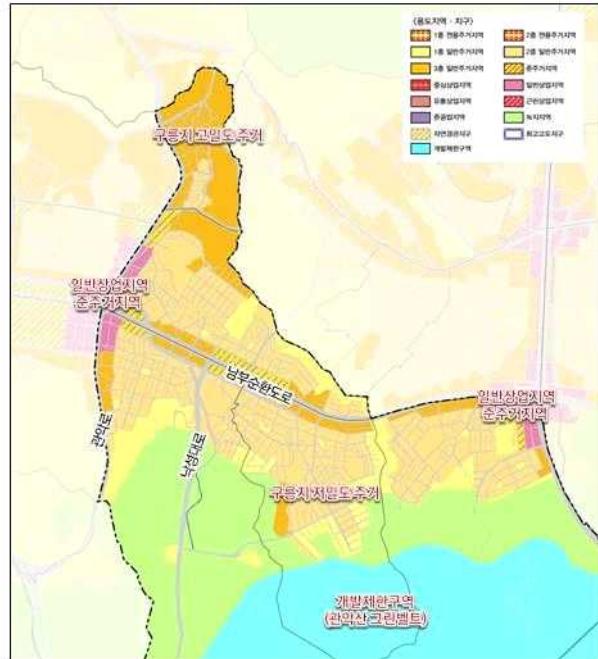
도시공간·정비

외사산(관악산)축 시계지역으로 자연녹지지역이 대부분

▶ 용도지역

- 낙성대생활권 내 용도지역은 녹지지역이 65.0%로 가장 많음
 - 남부순환로 주변 일반상업지역, 준주거지역 일부 분포 / 청림동 일대 제3종일반주거지역 다수 분포

구분	총면적(m ²)	주거(%)	상업(%)	공업(%)	녹지(%)
관악구	29,600,200	52.0	1.32	0.0	46.8
낙성대생활권	7,650,016	34.0	1.0	0.0	65.0



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

도시공간·정보

지구단위계획구역 4개소 및 정비구역 3개소

▶ 지구단위계획

- 생활권 내 지구단위계획구역은 4개소가 지정되어 있음
 - 전체 생활권 면적의 4.7%가 지구단위계획으로 관리됨
 - 생활권 내 일반상업지역 및 준주거지역은 모두 지구단위계획 구역으로 지정되어 계획적으로 관리가 되고 있음

지구명	면적(㎢)	구역결정고시일	비고
낙성대 생활권	70,100	서고2009-322	지구단위계획
낙성대주변	107,232	서고2011-402	지구단위계획
봉천지역중심	573,347	서고2016-202	지구단위계획
시드아이스	475,540	서고2015-335	지구단위계획

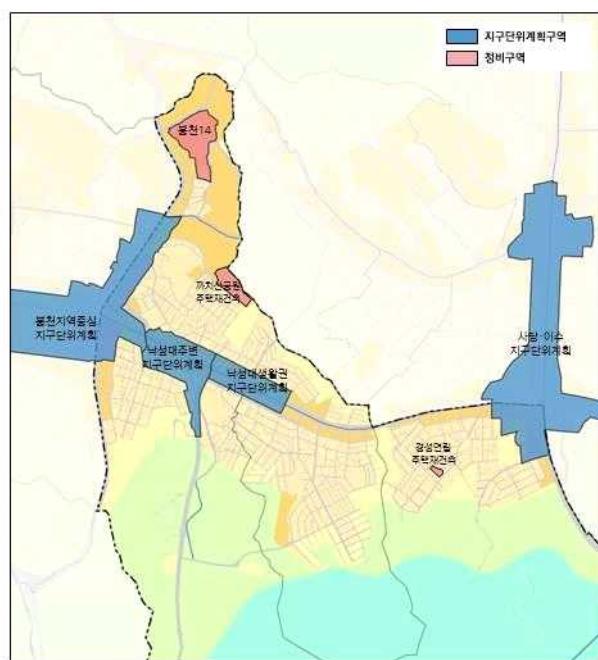
※ 출처 : 서울시통계회포트

▶ 전비계획

- #### - 생활권 내 즐택재개발전비구역 3개소 지정

구 분	구역명	면적(㏊)	구역결정고시일	비 고
제기발	봉천14	74,209	서고2014-222	추진유의원회승인
재건축	경성연립	2,727	2003-06-30	준공인가
재건축	끼차산공원	19,936.5	서고2005-385	준공인가

※ 출처 : 클린업시스템



2. 기초현황

주거 및 건축물

토지규모가 크고 관악구 평균과 유사한 건축물 특성을 보임

▶ 토지규모 및 지가(2014)

- 관악구 대비 소규모 토지 비율이 낮고, 공시지가가 낮음

구 분	토지규모(200㎡이하)	공시지가(1㎡당)
관악구	13.4%	113만원
낙성대생활권	6.4%	71만원

※ 자료출처 : 서울시 GIS 자료

▶ 건축물 용도

- 관악구 대비 주거비율이 낮음

구 분	주 거		비 주 거	
	동 수	비율 (%)	동 수	비율 (%)
관악구	27,823	75.6	8,964	24.4
낙성대 생활권	5079	74.8	1714	25.2

※ 자료출처 : 서울시 GIS 자료

▶ 주택유형

- 아파트 비율이 관악구 비율에 비해 약간 우세

단위 : %

관악구
생활권



※ 자료출처 : 2010년 주택총조사, 통계청

※ 단독주택의 다가구주택이 호수별로 침계되지 않고 1동(주택1동)으로 침계됨

2. 기초현황

교통

역세권이 편중되어 있고, 내부가로망이 협소함

▶ 도로현황

- 남부순환로가 생활권을 관통하며, 생활권 전체 구간에서 상습정체 발생
- 주거지역 내 6m이하의 이면도로 다수 분포

구분	도로명	
주요간선망	남부순환로, 과천대로	
내부지선망	봉천로, 관악로, 낙성대로, 솔밭로 등	

- 강남순환고속도로가 2016년 7월 개통

- 봉천~사당간 도로는 2020 서울시 도로정비 기본계획에 포함

구분	도로명	기점	종점
도시고속도로	강남순환고속도로	수서	광명소하
간선도로	봉천~사당간 도로	봉천	사당

▶ 대중교통(지하철)

구분	역명	노선	일평균승하차인원 (2014년 기준)		비 고
			승차	하차	
지하철	사당역	2호선, 4호선	80,389	78,505	남현동
	낙성대역	2호선	31,456	30,083	인현동
	서울대입구역	2호선	54,791	53,772	낙성대동
	남태령역	4호선	1,317	1,078	남현동

- 경전철 서부선 연장 계획이 서울시 10개년 도시철도망 구축계획에 포함

노선개요	기점	종점	생활권 통과 역
서부선 (16개역, 15.77km)	새절역	서울대입구역	서울대입구역

※ 자료출처 : 2020 서울시 도로정비 기본계획/서울시 10개년 도시철도망 구축계획/서울메트로



II. 현황조사 및 분석

2. 기초현황

생활서비스시설 주차장의 지표가 서울시 및 관악구 지표보다 낮게 형성

▶ 1인당 공원면적

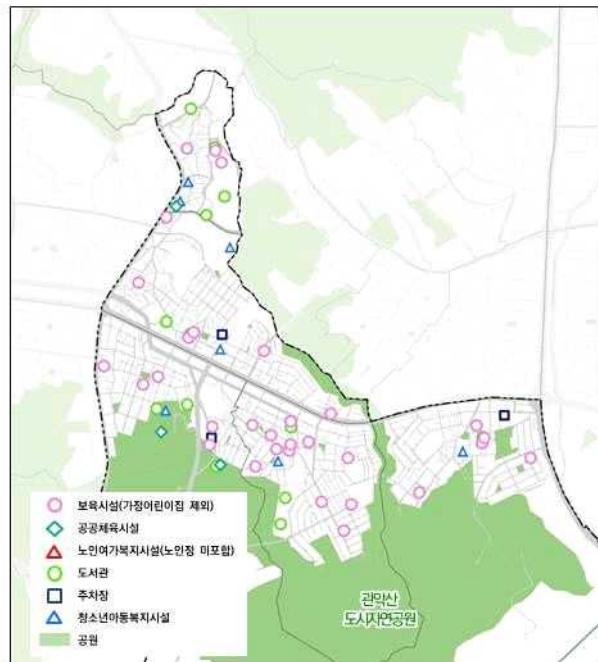
단위 : m²/인, 자료 : 서울시 공원녹지정책과 2014년 자료

▶ 주차장

단위 : 면수/10세대, 자료 : 서울시 주차정보안내시스템 2014년 자료



▶ 도서관

단위 : m²/인, 자료 : 서울도서관 2014년 자료

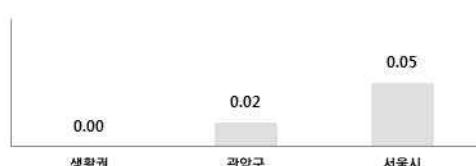
2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

생활서비스시설 노인여가 복지시설과 공공체육시설 지표가 낮게 형성

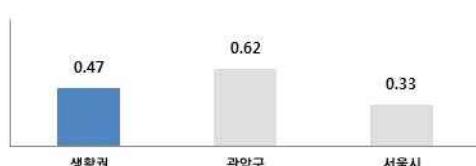
▶ 노인여가복지시설

단위 : 개소/65세인구 1천명, 노인종합복지관, 소규모노인복지센터 대상



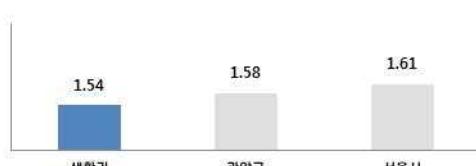
▶ 청소년야동복지시설

단위 : 개소/청소년인구 1천명



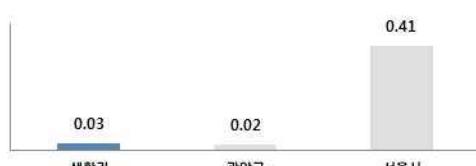
▶ 보육시설

단위 : 개소/5세미만인구 1백명



▶ 공공체육시설

단위 : 개소/1천명



2. 기초현황

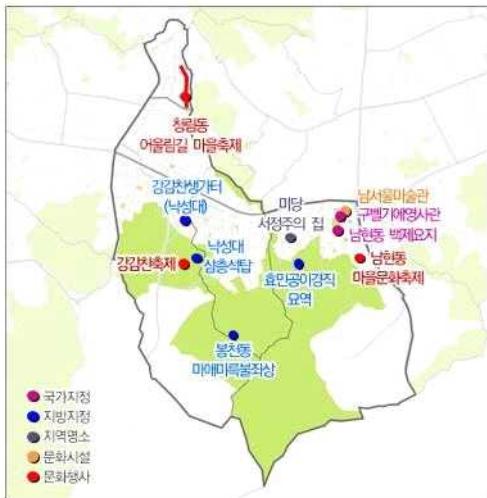
II. 현황조사 및 분석

지역 특화자원 다양하고 풍부한 역사·문화자원 보유

▶ 지역자산

- 지정문화유산

- 구 벨기에 영사관(남서울 미술관), 낙성대, 강감찬생가터, 미당서정주의 집, 백제요지
- 기타 비지정 지역자산 : 강감찬축제, 어울림길 마을축제



3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석

▣ 개요

구 분	일자	참여인원	비고
1차 워크숍	2015.06.04	36명	
2차 워크숍	2015.07.29	27명	



▶ 워크숍 진행순서

지역 현황파악

자원 및 주요시설 확인

이슈도출

지역자원 강점 찾기
문제점 및 대안 발굴

생활서비스시설 선호도조사

필요시설 및 사유

지역 자원 발굴

지역자원, 경관자원, 누리공간 찾기

계획과제 도출

자원 활용방안 ⇒ 활용방안
문제점 및 개선방안 ⇒ 개선방안

미래상 도출

동별 미래상 아이디어
발전방향

3. 주민참여단 워크숍

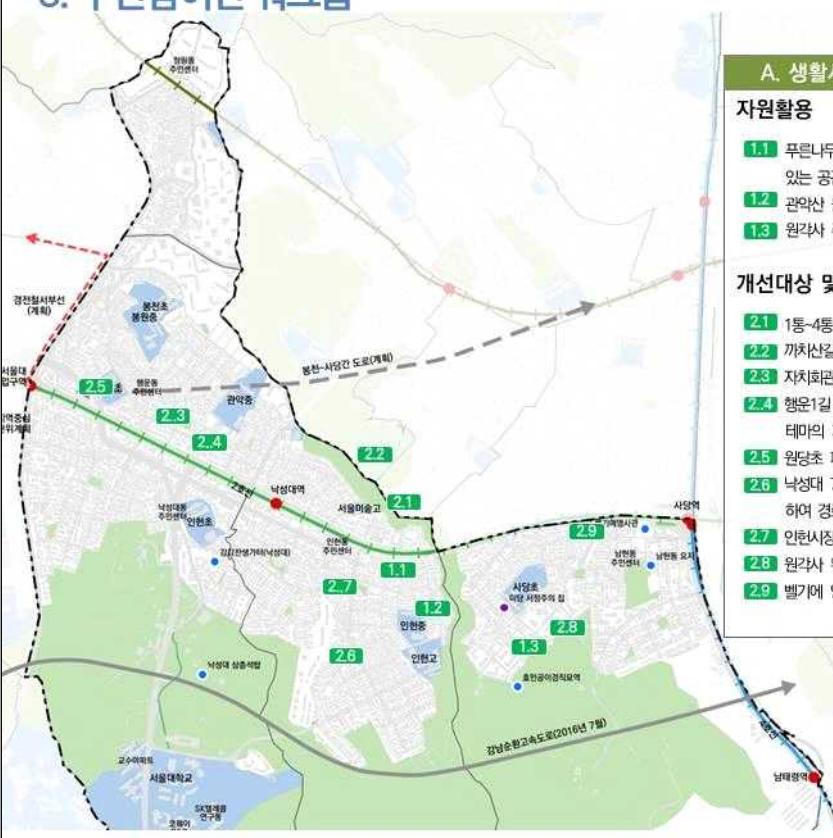
II. 현황조사 및 분석

주민참여단 워크숍 : 생활서비스분야 자원활용 및 개선방안

구분	자원활용	개선대상 및 방안	특징
A 생활 서비스시설	<ul style="list-style-type: none"> 푸른나무교회 나눔, 배려를 통해 지역공동체 활성화에 동참할 수 있는 공간 및 프로그램 개발 관악산 둘레길은 힐링 쉼터의 공간으로 활용 원각사 주변로 산책로로 활용 	<ul style="list-style-type: none"> 1동~4동 미술학교 뒷산과 운동장 교환 사용하여 놀이터 확보 까치산길을 활용하여 체육시설 설치 자치회관 CCTV 관제센터를 주민시설로 변경 사용 행운1길 25~행운 2길 46까지 준주거나 상업지구로 종상향하여 테마의거리 조성 원당초 폐교하여 문화공간으로 활용 및 주차장 조성 낙성대 7동 1510~50번지 맞은편 공터나 낙성철물 앞 주택을 구입하여 경로당 건립 안현시장의 육상공간을 활용하여 주민을 위한 공간 형성 원각사 뒤 공원조성과 운동기구 설치 별기에 영시관을 이전하고 여성 복지관 설립 	기존시설을 활용한 주민 문화공간 확보

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석



A. 생활서비스

자원활용

- 1.1 푸른나무고회 나눔, 배려를 통해 지역공동체 활성화에 동참할 수 있는 공간 및 프로그램 개발
 - 1.2 관악산 둘레길은 힐링 쉼터의 공간으로 활용
 - 1.3 월드컵 주변로 산책으로 활용

개선대상 및 방안

- 1동~4동 미술학교 뒷산과 운동장 교환 사용하여 놀이터 확보
 - 2개인설을 활용하여 체육시설 설치
 - 3자치체관 CCTV관제센터를 주민시설로 변경 사용
 - 4행운길 25~행운 2길 46까지 준주기나 상업지구로 총상향하여 테마의 거리 조성
 - 5원당초 폐지하여 문화공간으로 활용 및 주차장 조성
 - 6낙성대 7동 1510~50번지 및은면 광터나 낙성철물 앞 주택을 구입하여 경로당 건립
 - 7인후사장의 육성공간을 활용하여 주민을 위한 공간 형성
 - 8원각사 뒤 공원조성과 운동기구 설치
 - 9별기에 영사관을 이전하고 여성 복지관 설립

3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍: 교통분야 자원활용 및 개선방안

구분	자원활용	개선대상 및 방안	특징
B 교통	<ul style="list-style-type: none"> • 행운동 시장 주변 학교 운동장을 주차장으로 활용 • 사당초교 운동장 지하를 주차장으로 활용 • 남현동상가주변 교통문화센터 부지 확보하여 주차장으로 활용 • 광운아파트에서 봉현초등학교로 들어가는 진입로가 없으므로 광운아파트에서 봉현초등학교로 가는 육교 설치 • 마을버스 5515A, 5515B 정류장으로 인한 안전사고 위험 	<ul style="list-style-type: none"> • 상가물건을 밖에 내놓고 장사 할 수 없도록 단속하고 인도를 만들어 통행할 수 있도록 조치 • 마을버스 5515A, 5515B 버스노선, 정류장 변경 • 낙성대 5번출구 골목 보도블록 보수 및 교체 • 봉천고개 내려오는 길 급경사주의, 속도주의 표지판 설치 • 봉천고개~서울대역사거리 복개도로 신호체계 개선 • 낙성대사거리 좌회전이 어려우므로 신호체계 개선 • 낙성대 8번출구에 횡단보도와 에스컬레이터 설치 • 행운동 시장 학교 운동장 활용으로 지하 주차장 건립 • 관악로 초입 어린이보호구역 안내표지판과 방지턱 설치 및 어린이 보호구역 지정 • 178번지 유사시 대비하여 불법주차 단속 강화 • 인현중고 운동장 지하주차장 시설 확보 • 인현파출소~인현초 보차 분리 및 무단주차 단속 강화 	적극적인 지하 공간을 활용한 주차장 확보

3. 주민참여단 워크숍



3. 주민참여단 워크숍

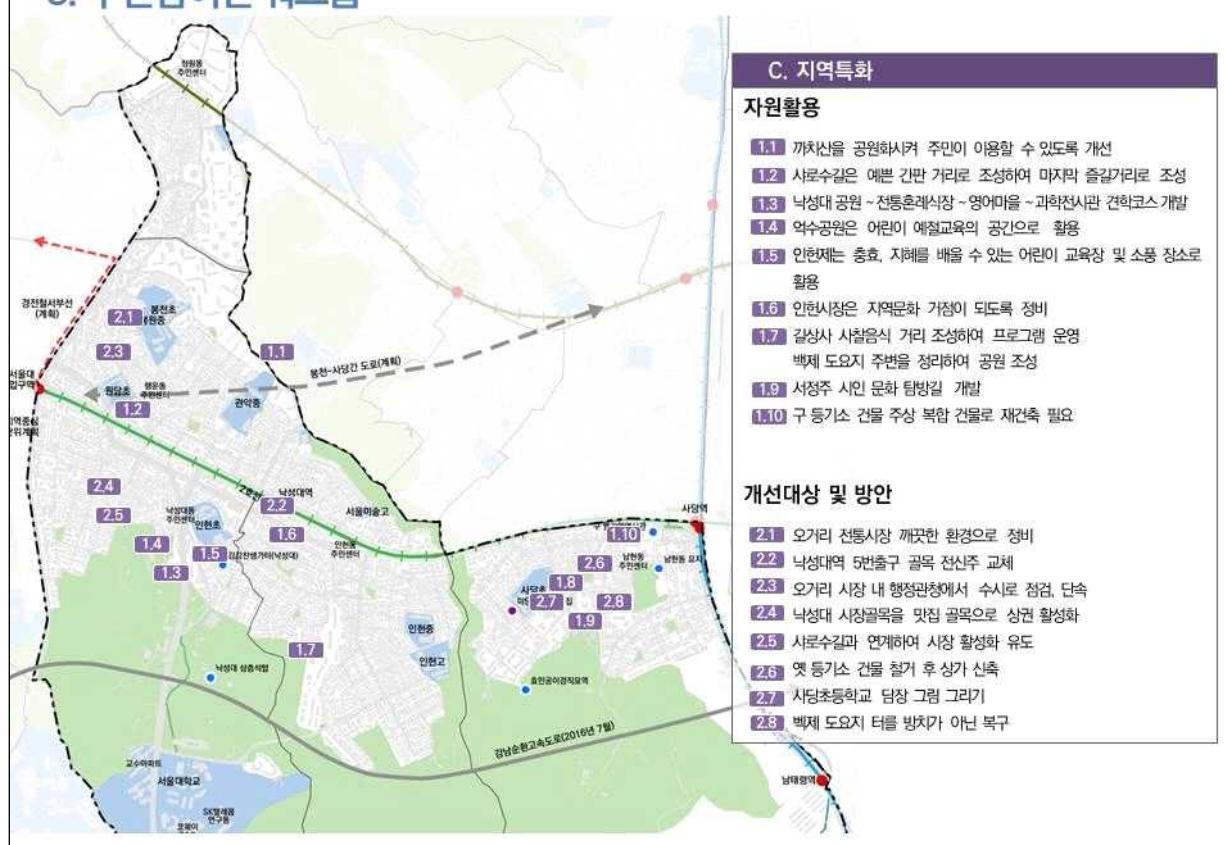
II. 현황조사 및 분석

주민참여단 워크숍: 지역특화분야 자원활용 및 개선방안

구분	자원활용	개선대상 및 방안	특징
C 지역특화	<ul style="list-style-type: none"> • 까치산을 공원화시켜 주민이 이용할 수 있도록 개선 • 사로수길은 예쁜 간판 거리로 조성하여 마지막 즐길거리로 조성 • 낙성대 공원 ~ 전통흔레식장 ~ 영어마을 ~ 과학전시관 견학코스 개발 • 양수공원은 어린이 예절교육의 공간으로 활용 • 인현제는 충효, 지혜를 배울 수 있는 어린이 교육장 및 소풍 장소로 활용 • 인현시장은 지역문화 거점이 되도록 정비 • 길상사 사찰음식 거리 조성하여 프로그램 운영 • 백제 도요지 주변을 정리하여 공원 조성 • 서정주 시인 문화 탐방길 개발 • 구 등기소 건물 주상 복합 건물로 재건축 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 오거리 전통시장 깨끗한 환경으로 정비 • 낙성대역 5번출구 골목 전신주 교체 • 오거리 시장 내 행정관청에서 수시로 점검, 단속 • 낙성대 시장골목을 맷집 골목으로 상권 활성화 • 사로수길과 연계하여 시장 활성화 유도 • 옛 등기소 건물 철거 후 상가 신축 • 사당초등학교 담장 그림 그리기 • 백제 도요지 터를 방치가 아닌 복구 	불거리 자원을 연결하는 테마 견학코스 및 테마 관광코스 개발로 관광객 유치

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석



II. 현황조사 및 분석

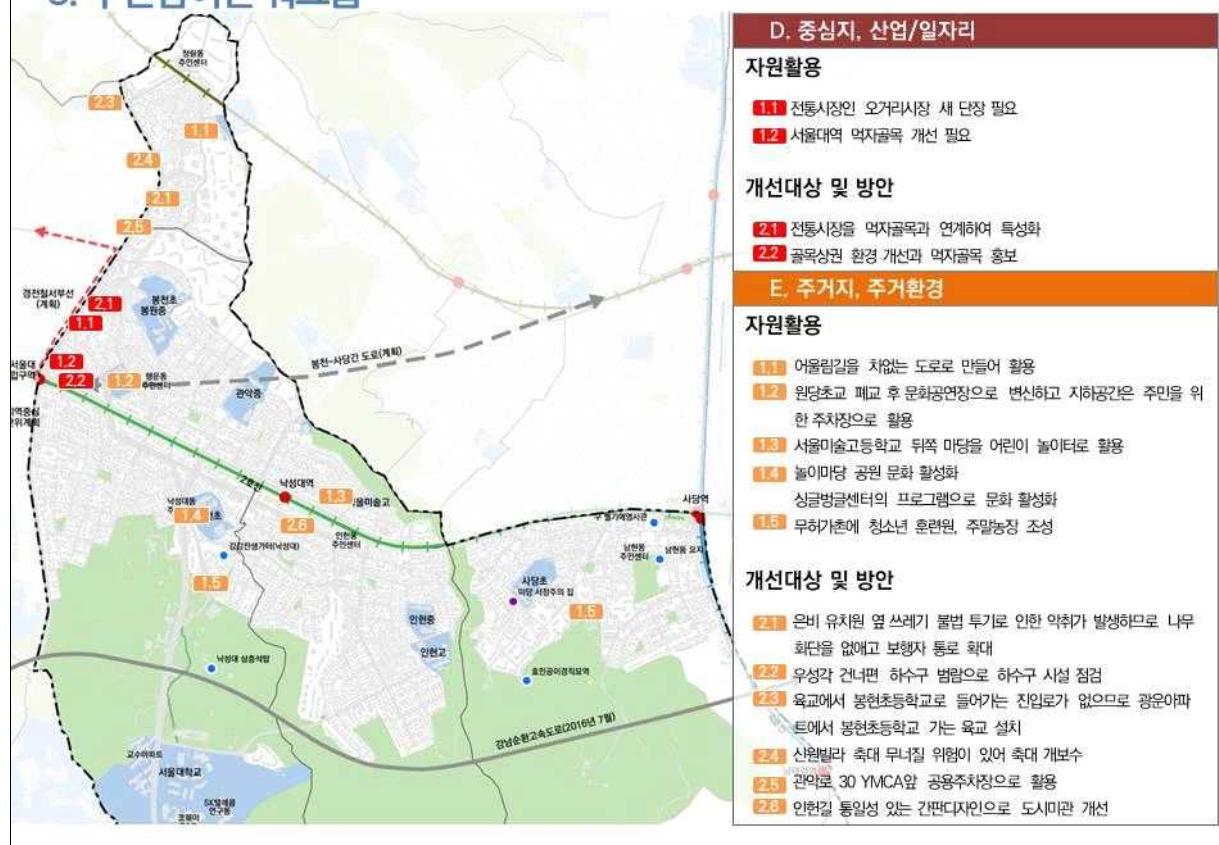
3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍: 중심지, 산업/일자리 및 주거지, 주거환경 분야
자원활용 및 개선방안

구분	자원활용	개선대상 및 방안	특징
D 중심지 산업/일자리	<ul style="list-style-type: none"> 전통시장인 오거리시장 새 단장 필요 서울대역 면자골목 개선 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 전통시장을 면자골목과 연계하여 특성화 골목상권 환경 개선과 면자골목 홍보 	전통시장 및 면자골목 활성화
E 주거지 주거환경	<ul style="list-style-type: none"> 어울림길을 치없는 도로로 만들어 활용 원당초교 폐교 후 문화공연장으로 변신하고 지하공간은 주민을 위한 주차장으로 활용 서울미술고등학교 뒤쪽 마당을 어린이 놀이터로 활용 놀이마당 공원 문화 활성화 싱글벙글센터의 프로그램으로 문화 활성화 무허가촌에 청소년 훈련원, 주말농장 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 은비 유치원 옆 쓰레기 불법 투기로 인한 악취가 발생하므로 나무 화단을 없애고 보행자 통로 확대 우성각 건너편 하수구 범람으로 하수구 시설 점검 육교에서 봉현초등학교로 들어가는 진입로가 없으므로 광운아파트에서 봉현초등학교 가는 육교 설치 신원빌라 축대 무너질 위험이 있어 축대 개보수 관악로 30 YMCA앞 공용주차장으로 활용 	문화 공간을 확보하여 삶의 질을 향상

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석



4. 지역현안과제

II. 현황조사 및 분석

지역활성화를 위한 남부순환로 중심지 육성과 기반시설 확충

▶ 공약 및 주요업무계획

구 분	비 고
도시	남부순환로의 서남권 중심지화 사업 <ul style="list-style-type: none"> - 봉천지역중심 지구단위계획 재정비 및 생활권계획 수립
도시	스토리가 있는 강감찬도시 관악 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 낙성대 일대 공간계획 수립 - “강감찬 포지셔닝”을 통한 도시브랜드 마케팅 및 낙성대지역 명소화 조성
기반시설	강남순환도시고속도로(2016년 7월 개통) <ul style="list-style-type: none"> - 경전철 서부선 건설 - 2024년까지 단계별 추진
기반시설	관악산공원 낙성대 야외놀이마당 조성 (~2015) <ul style="list-style-type: none"> - 낙성대동 289 등 35필지 9,443㎡
복지	낙성대동 1660-4 장애인복지관 건립 (~2016) <ul style="list-style-type: none"> - 기존 관악구 시설관리공단 리모델링 사용

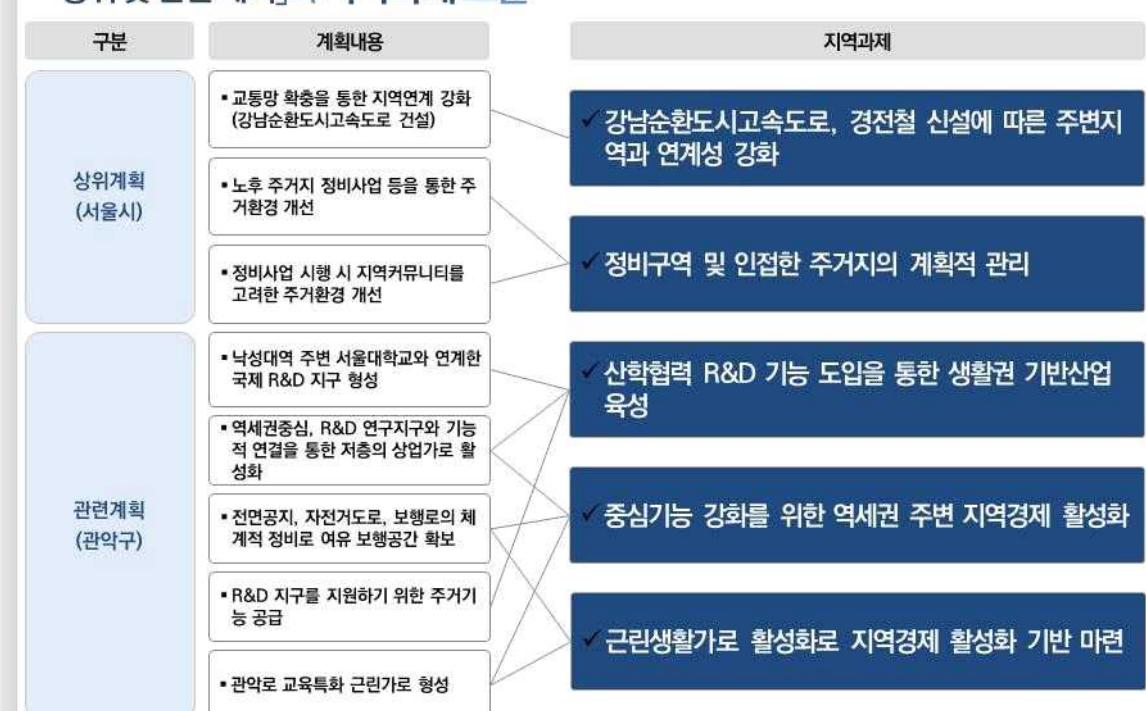
※ 일부 완료된 사항 등 제외



5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

「상위 및 관련 계획」의 지역과제 도출



5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

「낙성대 지역생활권」과 관련된 권역이슈

구분	권역 이슈	권역 목표	낙성대 생활권 해당
도시공간	서울 미래성장을 선도하는 중심지의 전략적 육성	목표1. 서남권의 혁신과 신성장동력 강화를 위한 공간구조 구상 목표2. 글로벌 경제거점으로 영동포·여의도 도심의 위상 강화 목표3. 신성장산업과 일자리거점의 광역중심(서남·대림, 미국) 육성 목표4. 서남권내 지역중심(목동, 봉천, 사당·이수)의 기능별 특화 및 연계 목표5. 서울대도시권을 연계하는 관문지역의 전략적 육성	●
산업·일자리	신성장산업 육성 및 산업재생을 통한 일자리기반 구축	목표6. 서남권의 관역별 전략산업 선정 및 육성 목표7. 산업단지(C밸리, 미국, 온수)의 위상정립 및 재생활성화 목표8. 전략적 성장거점 조성 및 기존 산업생태계 보호·육성 목표9. 일자리특성에 따른 맞춤형 주거지 관리 목표10. 지역여건을 고려한 주거지 특성 관리 목표11. 사회경제적 특성을 반영한 주거환경 개선 목표12. 기발·정비사업 유형에 따른 주거지 정비관리	●
정비(주거)	서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리	목표13. 간선도로의 교통수통 기능 회복 목표14. 수도권 서남부를 이루는 광역 도시철도망 구축 목표15. 대중교통 및 보행자 중심의 교통체계 구축 목표16. 공원·녹지의 유기적인 연계를 위한 그린네트워크 구상 목표17. 공원 확충 및 하천 정비를 통한 공원서비스의 질 향상 목표18. 도시안전 인프라 개선을 통한 생활안전성 향상 목표19. 지역자산의 발굴·보전·활용을 통한 지역 명소화 목표20. 지역문화 활성화를 위한 문화기반 조성 목표21. 지역 문화자원을 활용한 도시재생 추진 목표22. 생활기반시설의 지역격차 해소 및 맞춤형 공급 목표23. 청의교육을 통한 인재육성 및 안심교육 기반 조성	●
교통	간선교통기능 강화 및 대중교통 보행연계체계 구축	●	●
환경·안전	공원·녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보	●	●
역사·문화·관광	서남권의 정체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전·활용	●	●
복지·교육	맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대	●	●

5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

「기초현황」을 통한 지역과제 도출

구분	현황	지역과제
입지여건	▪ 남부순환로 봉천 지역중심 포함지역	✓ 남부순환로 상습정체 해결을 위한 종합적인 교통체계 정비
자연환경	▪ 관악산 자락 구릉지 ▪ 저층주거지 대부분 급한 경사	✓ 봉천지역중심의 전략적 개발을 통한 지역중심 위상 재정립
도시계획사항	▪ 대부분 주거지역으로 구성 ▪ 간선도로변 지구단위계획 가수립	✓ 주민특성을 고려한 부족한 기반시설 확충
인구 및 가구 변화	▪ 1인가구의 비율이 높음	✓ 구릉지 및 저층주거 특성을 고려한 주거환경 개선
토지 및 건축물	▪ 노후 중·저층 건축물 다수 분포 ▪ 아파트, 다세대주택 다소 우세	✓ 역사·문화자원을 활용한 지역정체성 강화 및 활성화
산업	▪ 도·소매업, 숙박·음식점업 다수	
교통	▪ 남부순환로 상습 정체	
안전	▪ 관악산 자락 산사태 위험	
공공시설	▪ 전반적으로 생활기반시설 부족	
각종 개발동향	▪ 경전철 서부선 및 도시고속도로 개통 ▪ 재개발·재건축 정비구역 추진 부진	
지역자원	▪ 강감찬 장군과 관련된 역사·문화자원 보유	

II. 현황조사 및 분석

5. 과제도출

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역과제 도출

의견내용	지역과제
▪ 급경사 지역이 많아 통행 불편	✓ 주거지역 환경개선 및 기반시설 확충
▪ 전통시장 업종 이탈, 정비 필요	✓ 역사·문화자원의 활용을 통한 지역 활성화
▪ 주택가 주차난, 주차공간 부족	✓ 지역특성을 고려한 생활교통 개선사업(주차, 보행 환경) 수립
▪ 남부순환로 상습 정체	✓ 전통시장 지원 및 활성화 필요
▪ 강감찬장군 유적지 역사문화 콘텐츠 필요	
▪ 구 벨기에영사관, 백제도요지의 문화재 가치 제고	
▪ 서울대입구역 주변 상권 활성화로 주택 고립	



5. 과제도출

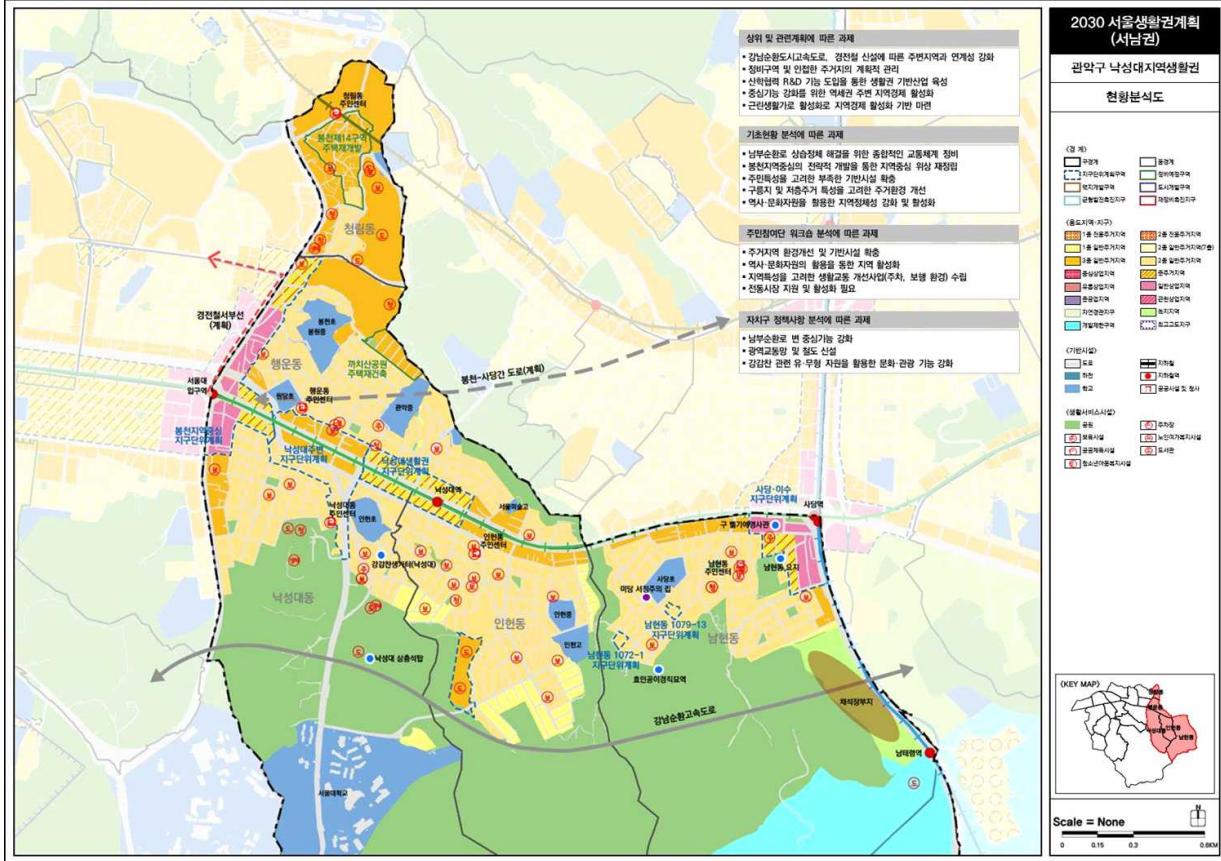
II. 현황조사 및 분석

「자치구정책사항」을 통한 지역과제 도출

계획내용	지역과제
▪ 남부순환로의 서남권 중심지화 사업	✓ 남부순환로 변 중심기능 강화
▪ 스토리가 있는 강감찬도시 관악 추진	✓ 광역교통망 및 철도 신설
▪ 강남순환도시고속도로, 경전철 서부선 건설	✓ 강감찬 관련 유·무형 지원을 활용한 문화·관광 기능 강화
▪ 관악산공원 낙성대 야외놀이마당 조성	



■ 낙성대 현황분석도



III

생활권 계획

- 발전방향
 - 지역발전구상
 - 공간관리지침

발전방향

1. 이슈 도출
2. 미래상 설정
3. 목표 설정
4. 미래상 및 목표

1. 이슈도출

발전방향

「지역 과제」를 통한 지역이슈

구분	지역 과제	지역이슈
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> 강남순환도시고속도로, 경전철 신설에 따른 주변지역과 연계성 강화 정비구역 및 인접한 주거지의 계획적 관리 산학협력 R&D 기능 도입을 통한 생활권 기반 산업 육성 중장기적 강화를 위한 역세권 주변 지역경제 활성화 서울 미래성장을 선도하는 중심지의 전략적 육성 	✓ 산학협력 R&D 기능 도입으로 복합 업무공간 조성 및 지역활성화 유도
해당 권역 이슈	<ul style="list-style-type: none"> 서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리 간선교통기능 강화 및 대중교통 보행연계체계 구축 공원 녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보 서남권의 청체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전 활용 맞춤형 생활기반시설 공급 및 안전교육 인프라 확대 남부순환로 상습정체 해결을 위한 종합적인 교통체계 정비 봉진지역 중심의 전략적 개발을 통한 지역중심 위상 재정립 주민특성을 고려한 부족한 기반시설 확충 구릉지 및 저층주거 특성을 고려한 주거환경 개선 역사·문화자원을 활용한 지역주변환경 강화 및 활성화 	✓ 강남순환고속도로 개통에 따른 교통체증 개선 및 대중교통 이용여건 개선 필요
기초현황	<ul style="list-style-type: none"> 주민특성을 고려한 부족한 기반시설 확충 구릉지 및 저층주거 특성을 고려한 주거환경 개선 역사·문화자원을 활용한 지역주변환경 강화 및 활성화 	✓ 구릉지 주변 노후화되고 열악한 주거지, 부족한 생활서비스시설 공급 필요
주민의견 및 자치구 정책사항	<ul style="list-style-type: none"> 주거지역 환경개선 및 기반시설 확충 역사·문화자원의 활용을 통한 지역 활성화 지역특성을 고려한 생활교통 개선사업추진, 보행환경 수립 남부순환로 변 중심기능 강화 광역교통망 및 철도 신설 강간천 관련 유·무형 자원을 활용한 문화·관광 기능 강화 	✓ 생활권 내 다양한 역사·문화자원을 이용한 문화·관광산업 활성화 유도 필요

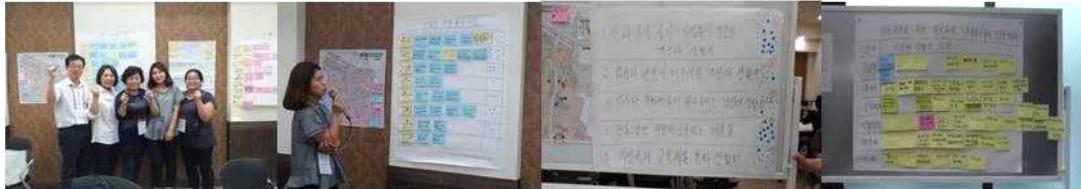
1. 이슈도출

발전방향

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

낙성대 지역생활권

산과 물이 좋아 사람들이 건강한 낙성대 생활권



미래상	의미해석	평가(득표)
산과 물이 좋아 사람들이 건강한 낙성대 생활권	<ul style="list-style-type: none"> 예로부터 산이 좋고 물이 맑음 관악산 정기와 멀거리 문화를 즐기면서 좋은 건강을 느끼는 곳을 의미함 	13
전통, 낭만, 지성이 소통하는 어울길	<ul style="list-style-type: none"> 강감찬 장군, 이순신장군의 스토리와 역사가 살아있고 젊은이의 낭만이 넘치며 최고의 지성인들이 함께 소통하며 어울리는 길이라는 뜻 	12
역사와 문화예술이 살아 숨쉬는 낙성대 생활권	<ul style="list-style-type: none"> 강감찬 장군상의 출사지로 유명한 세계인들이 찾는 곳 거리마다 음악과 미술이 있고, 그 속에서 사람들이 마음을 나누는 문화의 도시 	11
젊음과 연륜이 어우러진 낙성대 생활권	<ul style="list-style-type: none"> 거리마다 젊은 사람들의 활기가 넘치고, 이웃과의 정으로 어울리는 마을 꾸준 관악산의 정기를 이어 받은 젊음의 활기와, 낙성대의 오랜 역사를 계승하는 정이 소통하는 도시 	10
자연속의 교육제일 문화생활권	<ul style="list-style-type: none"> 자연속 : 관악산 배경의 별이 쏟아질 정도의 맑은 공기. 교육 제일 : 세계적인 서울대학교와 주변. 문화 : 서정주 시인, 강감찬의 고사, 낙성대와 전통 훈련식장 등 풍성한 문화 동네. 	10

2. 미래상 설정

발전방향

「지역이슈」를 고려한 지역 미래상 설정

역사·문화와 낭만이 소통하는 “낙성대 생활권”

지역이슈

「지역과제」를 통한 지역이슈

- 산학협력 R&D 기능 도입으로 복합업무공간 조성 및 지역활성화 유도
- 생활권내 다양한 역사·문화자원을 이용한 문화관광산업 활성화 유도 필요
- 구릉지주변 노후화되고 열악한 주거지 부족한 상황 서비스시설 공급 필요
- 강남순환고속도로 개통에 따른 교통체증 개선 및 대중교통 이용여건 개선 필요

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

지역 미래상	Keyword
산과 물이 좋아 사람들이 건강한 낙성대 생활권	<ul style="list-style-type: none"> 관악산 정기와 멀거리 문화를 즐기면서 건강한 생활
전통, 낭만, 지성이 소통하는 어울길	<ul style="list-style-type: none"> 강감찬 장군, 이순신장군의 역사가 지난 동네 젊은이와 지성인들이 소통하며 어울리는 동네
역사와 문화예술이 살아 숨쉬는 낙성대 생활권	<ul style="list-style-type: none"> 강감찬 장군상의 출사지로 유명한 세계인들이 찾는 문화 예술이 살아있는 동네
젊음과 연륜이 어우러진 낙성대 생활권	<ul style="list-style-type: none"> 젊음과 연륜이 소통하며 정이 많은 동네 젊음의 활기와, 낙성대의 오랜 역사를 계승하는 동네
자연 속의 교육제일 문화생활권	<ul style="list-style-type: none"> 자연 속의 세계적인 서울대학교와 풍성한 문화를 지난 동네

발전방향

3. 목표설정

「지역이슈」를 통한 목표 설정

지역 이슈	목 표
✓ 산학협력 R&D 기능 도입으로 복합 업무공간 조성 및 지역활성화 유도	● 남부순환로 주변 중심기능 강화 및 R&D벤처밸리 조성
✓ 강남순환고속도로 개통에 따른 교통체증 개선 및 대중교통 이용여건 개선 필요	● 교통 개선 및 보행자 중심 균린생활가로 조성
✓ 구릉지 주변 노후화되고 열악한 주거지, 부족한 생활서비스시설 공급 필요	● 경사지형 및 상업밀집지역 특성을 고려한 주거지 관리
✓ 생활권 내 다양한 역사·문화자원을 이용한 문화·관광산업 활성화 유도 필요	● 지역자산의 위상강화 및 연계를 통한 역사·문화·관광 인프라 조성

4. 미래상 및 목표

발전방향

지역주민과 함께 만든 미래상

“역사·문화와 낭만이 소통하는 낙성대생활권”



목표 1 : 남부순환로 주변 중심기능 강화 및 R&D벤처밸리 조성

목표 2 : 교통 개선 및 보행자 중심 균린생활가로 조성

목표 3 : 경사지형 및 상업밀집지역 특성을 고려한 주거지 관리

목표 4 : 지역자산의 위상강화 및 연계를 통한 역사·문화·관광 인프라 조성

지역발전구상

1. 목표별 전략

2. 실현전략

※ 지역발전구상도

1. 목표별 전략

지역발전구상

「역사·문화와 낭만이 소통하는 낙성대생활권」 조성을 위해

4 목표 + 11 전략 마련

목표 1

남부순환로 주변 중심기능 강화 및 R&D 벤처밸리 조성

- 전략 1. 관악로 주변 봉천 지역 중심 위상 강화
- 전략 2. 서울대를 활용한 산학연계 R&D 벤처밸리 조성
- 전략 3. 낙성대역과 서울대를 연계하여 지역 활성화
- 전략 4. 사당역 주변 상권활성화 및 재생전략 마련

목표 2

교통 개선 및 보행자 중심 균형생활 가로 조성

- 전략 5. 교통망 확충 및 대중교통 이용여건 개선
- 전략 6. 샤로수길 및 봉천로를 보행친화적 균형생활가로로 조성

목표 3

경사지형 및 상업밀집지역 특성을 고려한 주거지 관리

- 전략 7. 경사지 특성을 고려한 주거지 개선, 정비사업 추진으로 노후주거지 개선
- 전략 8. 상업지역 인접 주거지에 대한 관리방안 마련

목표 4

지역자산의 위상강화 및 연계를 통한 역사·문화·관광 인프라 조성

- 전략 9. 강감찬장군 관련 유적 등 지역 문화자원 육성
- 전략 10. 양호한 자연환경을 활용한 그린 네트워크 구축
- 전략 11. 봉천천 생태하천 복원으로 지역 재생벨트로 활용

2. 실현 전략

지역발전구상

목표 1 : 남부순환로 주변 중심기능 강화 및 R&D벤처밸리 조성

전략 1 관악로 주변 봉천 지역중심 위상 강화

- 서울대입구 역세권 주변 복합업무공간 조성
 - 서울부 삼입시설, 중고층부 업무시설 도입을 통한 복합용도 개발
 - 관악로 중심으로 서울대-숭실대-중앙대의 산학협력 R&D기능 육성/연계가점 마련
- 봉천동 852-2일대 도시환경 개선방안 마련
 - 도시환경정비사업 또는 지구단위계획 재정비를 통한 통합 개발사업 유도

전략 2 서울대를 활용한 산학연계 R&D 벤처밸리 조성

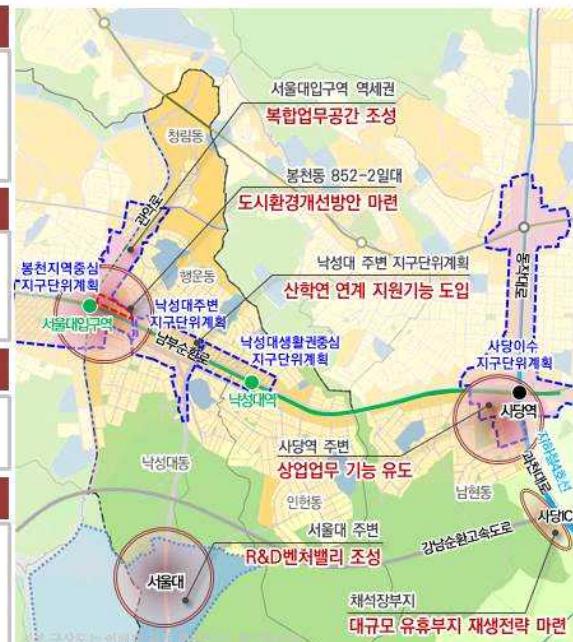
- 서울대학교의 연구인력 및 인프리를 활용하여 캠퍼스타운 조성
 - 서울대의 인적자원을 활용하여 청년창업 지원 및 청년 활동거점 조성
 - 관악산자락 나대지에 지역적 특성을 활용한 지식기반산업 전략적 위치
 - 연구개발 및 벤처지원기능 등을 도입하여 벤처밸리에 적합한 환경 조성
 - 외국인을 위한 기숙사, 지역 주민의 교류를 위한 오픈스페이스 등 도입

전략 3 낙성대역과 서울대를 연계하여 지역 활성화

- 낙성대역 일대 지구단위계획 재정비를 통한 산학연 연계 지원기능 도입
 - 서울대 R&D 벤처밸리와 연계한 연구시설, 업무시설 도입 유도
 - 봉천로변 1인가구 중심의 특성을 반영한 균형생활시설 및 문화시설 도입

전략 4 사당역 주변 상권활성화 및 재생전략 마련

- 사당·이수 지구단위계획 내용을 고려한 환경 정비
 - 역세권 기능 활성화를 위한 대규모 상업·업무기능 유도
 - 금연장, 전시장 등 문화시설과 음식점 등 임객시설 유도로 특화가로 조성
- 남태령 고개 채석장 부지 재생전략 마련으로 지역활성화
 - 설개지 안전성 개선 및 서울 진입부의 미관 개선
 - 대규모 유휴부지의 종합적 개발계획 수립을 통한 지역명소화



2. 실현 전략

지역발전구상

목표 2 : 교통 개선 및 보행자 중심 균형생활가로 조성

전략 5 교통망 확충 및 대중교통 이용여건 개선

- 도로 신설에 따른 남부순환로 교통체증 개선
 - 강남순환고속도로 개통에 따른 남부순환로 교통정체 개선(교통 체계 재검토를 통한 남부순환로 기능 재배치)
 - 사당IC 강남순환고속도로 진입램프 기하구조 개선 검토를 통해 강남순환고속도로 접속부 교통정체 개선방안 마련
 - 인현동-남현동 간 연계성 확보를 위해 도로 연계 검토
- 사당역 고가도로 철거 및 남부순환로 중앙버스전용차로 설치 검토
 - 중앙버스전용차로 설치를 위한 도로 폭원 확장 등 시설개선 고려

전략 6 샤로수길 및 봉천로를 보행친화적 균형생활 가로로 조성

- 샤로수길에 보행친화적 도로를 조성하여 상권활성화 도모
 - 가로 특성을 반영한 상점몰 및 특성화 거리 조성
 - 일방통행로의 보행로 폭원 확대 등 검토를 통해 보행 안전성 확보 및 차량흐름 개선
 - 간판정비, 전신주 지중화 등을 통한 보행환경 정비
- 낙성대역 이면도로(봉천로) 보행환경 개선
 - 봉천로 도로 기능을 재고하여 보행친화적 시설 도입
 - 인현시장 보행환경 정비(적치물, 불법주정차 단속, 전선 지중화 등)를 통한 전통시장 활성화 도모



2. 실현 전략

지역발전구상

목표 3 : 경사지형 및 상업밀집지역 특성을 고려한 주거지 관리

전략 7

경사지 특성을 고려한 주거지 개선, 정비사업 추진으로 노후주거지 개선

- 경관 보호 및 주변 산과 어우러지는 주거지 스카이라인 관리
- 경사지 보행로 정비 및 안전시설 구축 등 주거환경 관리 필요
- 인현동, 행운동 경사지형의 주거환경 관리(급경사 보행로로 계단 정비, 주차장 확보, 내부경사지의 계단 및 전신주 정비 등)
- 봉천14구역 주택재개발사업의 조속한 사업추진을 통해 주거 환경 개선 및 계획적 관리
- 건축물 높이 및 외관 계획 시 주변환경과 조화로운 경관형성 유도
- 정비사업 시행 시 생활서비스시설(어린이집, 노인복지센터 등) 확보



전략 8

상업지역 인접 주거지에 대한 관리방안 마련

- 낙성대동 사로수길 주변 주거지역 용도 관리 및 생활서비스시설 확보
 - 낙성대동 일대 지구단위계획 수립으로 일반상업지역 내 속박시설 및 주거지 사이 균형생활시설 용도를 도입하는 등 원충공간 계획
 - 봉천동 사로수길 주거지역 내 공영주차장 확보 등 주차문제 해결 방안 모색
- 남현동 일반상업지역 인근 주거지역의 용도 관리
 - 남현동 사당역 상업지역 인접 주거지역에 대한 주거환경 보호방안 마련

2. 실현 전략

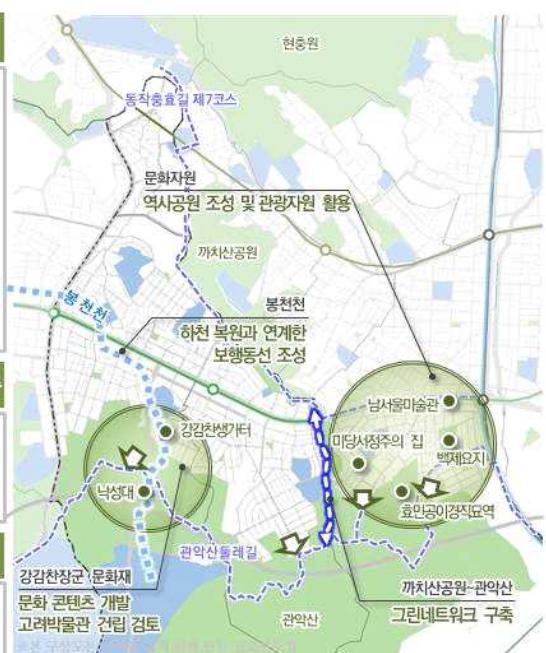
지역발전구상

목표 4: 지역자산의 위상강화 및 연계를 통한 역사·문화·관광 인프라 조성

전략 9

강감찬장군 관련 유적 등 지역 문화자원 육성

- 강감찬장군 관련 문화재와 연계한 문화 콘텐츠 개발
 - 강감찬생가터~낙성대~관악산 연계 관광코스 발굴
 - 강감찬죽제, 강감찬장군 스토리텔링을 지역자산으로 활용하여 관광객 유치
- 낙성대 일대 고려박물관 건립 추진으로 서남권 역사문화 거점 조성
 - 고려시대 역사문화를 소재로 한 특성화 계획 추진
- 지역 내 문화자원 활용방안 마련
 - 남현동 백제묘지(신라시대 토기 가마터, 사적 247호)를 정비하여 역사 공원으로 조성 검토
 - 서울시립 남서울미술관(구 벨기에영사관) 및 미당 서정주의 집을 정비하여 관광자원으로 활용
 - 낙성대 전통 혼례식장 및 전통 야외 소극장 지원 및 홍보



전략 10

관악산 등 양호한 자연환경을 활용한 그린 네트워크 구축

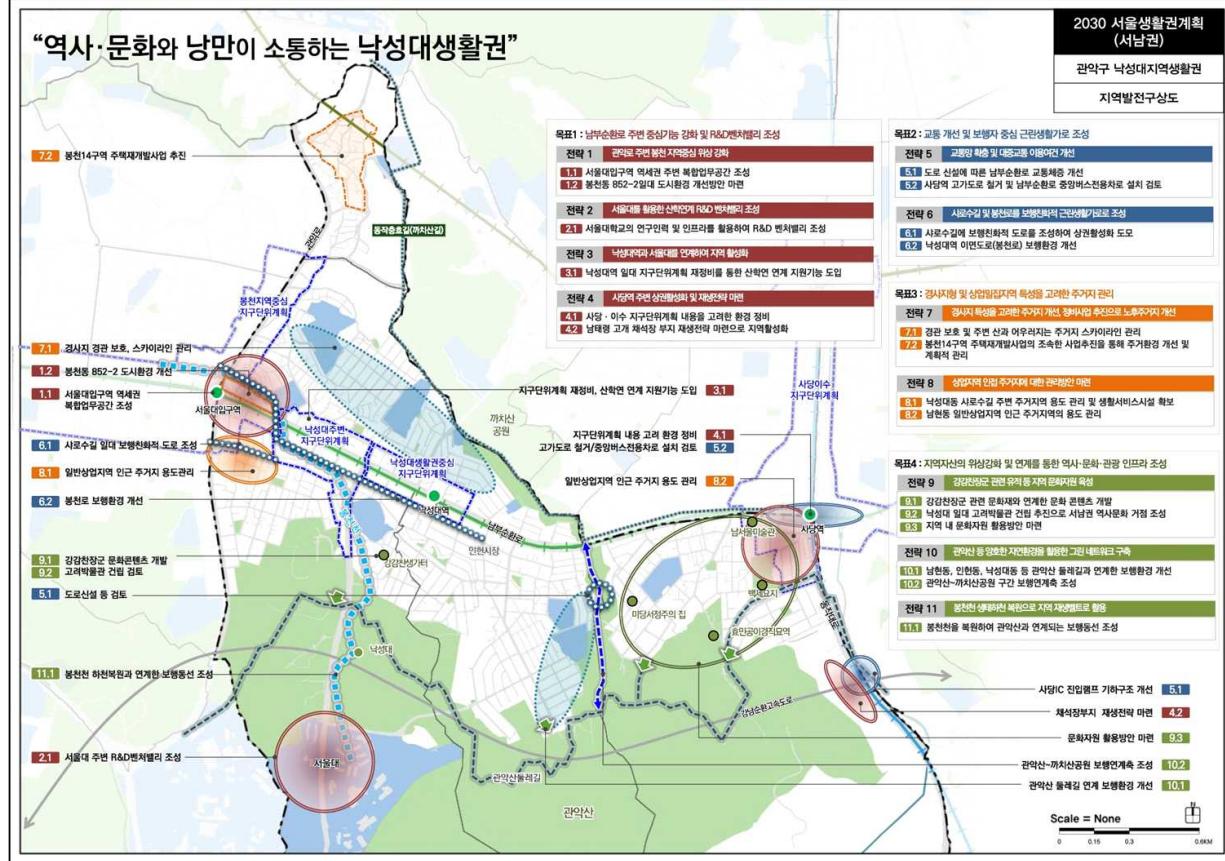
- 남현동, 인현동, 낙성대동 등 관악산 둘레길과 연계한 보행환경 개선
 - 관악산둘레길 접근 보행로로 정비하여 이용자 편의성 향상
- 관악산~끼치산공원 구간 보행연계축 조성
 - 끼치산공원(동작종효길 제7코스)과 연계되는 보행동선 구축

전략 11

봉천천 생태하천 복원으로 지역 재생벨트로 활용

- 봉천천을 복원하여 관악산과 연계되는 보행동선 조성
 - 봉천천 상류지점인 서울대구간 및 낙성대로3길 구간의 옛 물길 복원 검토
 - 상류부 저류시설 설치로 견전화 방지

■ 낙성대 지역발전구상도



공간관리지침

1. 중심지
 2. 특성주거지
 3. 경관
 4. 생활서비스시설

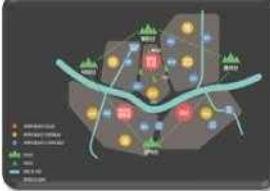
※ 공간관리자침도

공간관리지침 개요

공간관리지침

계획항목

지역생활권계획 상 공간계획은
‘중심지, 특성주거지, 경관, 생활서비스시설’로 구성

중심지	특성주거지	경관	생활서비스시설
<ul style="list-style-type: none"> 현황분석 육성방향 구체화 (범위제시) 	<ul style="list-style-type: none"> 특성주거지도출 유형별 관리방안 제시 <p>※ 용도지역별 관리방안은 권역생활권계획 참고</p> 	<ul style="list-style-type: none"> 경관대상지역 도출 대상지별 관리방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 주민의견, 보행이용 및 공급불균형 등 수요분석 지역특성 연계의 분석증합 

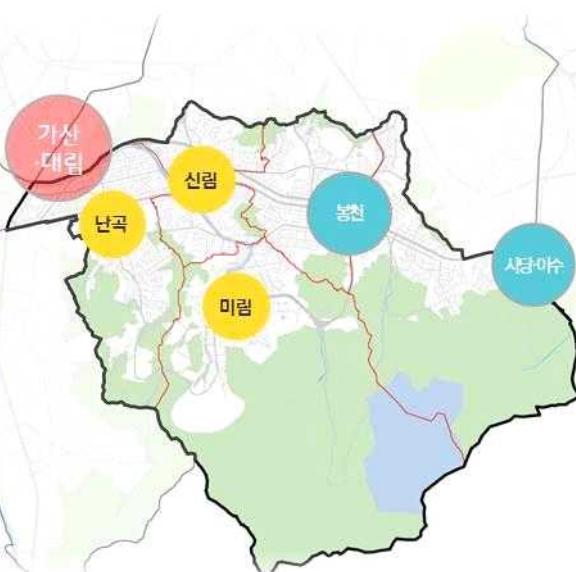
1. 중심지

공간관리지침

관악구 중심지 체계

광역중심 1개소, 지역중심 2개소, 지구중심 3개소 위치

중심지	발전방향
가산·대림 광역중심	<ul style="list-style-type: none"> G밸리 및 배후지역 혁신을 통한 산업발전을 선도하는 신성장 산업의 중심지 산업단지 단지별 특성을 고려한 특화산업(산업구조, 고도화) 육성 G밸리 주변지역을 활용하여 산업단지 지원기능 강화
봉천 지역중심	<ul style="list-style-type: none"> 서남부 생활권의 R&D 및 산·학·연 위주 행정·상업·업무·교육·문화 중심지 서울대입구역 일대 행정·업무·상업기능 육성 봉천역 및 남부순환로 일대 교육관련시설 및 업무기능 육성
시당·이수 지역중심	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 남부지역과 연계되는 광역교통 환승체계 구축 및 상업·업무 복합기능 육성을 통한 고용기반 중심 광역환승 복합공간 및 도시안전 인프라 구축
난곡 사거리 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 경전철 계획 및 유휴부지 활용을 통한 균형상업 중심지 육성 난곡사거리 주변지역 생활권 중심기능 강화 신대방역 환승역으로서의 기능 강화
미림 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 고시촌 재생 전략 및 경전철 신설과 연계한 대학문화 및 근린생활 중심지 대학동 고시촌 일대 특화기능 도입으로 고시촌 재생 및 산업·문화경쟁력 강화 미림여고사거리 주변지역에 대한 중심지 위상 강화
신림 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 신림역을 중심으로 신림선 건설과 연계한 서남권 상업·문화 중심지 육성 신림역을 중심으로 한 상업 중심지 육성 경전철 신설역세권 주변 균형상업 중심지 육성



1. 중심지

■ 봉천 지역중심 (봉천역/서울대입구역 일대)

2030 서울플랜

- 상업 및 업무기능 활성화를 통한 생활권 자족기능 확대
- "행정, 상업, 문화, 대학 등의 특화된 기능의 융복합을 통하여 서남권의 복합업무거점으로 육성"

관악구 남부순환도로변 활성화 발전계획

- 서남권 벤처 업무·상업의 중심 "에듀 벤처 벨리(제2테헤란로밸리)"

중심지형성과정

- 1975년 서울대학교 관악캠퍼스 이전
- 1983년 서울대입구역 지하철 2호선 개통(교대~서울대입구구간)
- 1984년 봉천역 지하철 2호선 개통(서울대입구~을지로입구구간)
- 1996년 봉천지구 중심 지구단위계획 결정
- 2007년 관악구청 신청사 준공
- 2016년 봉천지역 중심 지구단위계획 재정비

현황 및 지역이슈

- 관악구청이 위치하고, 서울대학교와 연계되는 업무 및 대학문화의 중심지
- 2호선 서울대입구역 중심으로 유동인구가 많고, 향후 경전철 서부선 추진으로 교통접근성이 향상될 것으로 예상됨
- 서울대입구역 사거리 주변 도로교통 상습 혼잡
- 남부순환도로 이면부 상업지역 주변 주거용도와 숙박시설, 유흥주점 등 유해업소 혼재
- 낙성대동 지역 사로수길 상업 활성화
- 서울대입구역~원당초교 블록 저개발지역 환경정비 필요

공간관리자침



1. 중심지

■ 봉천 지역중심 (봉천역/서울대입구역 일대)

서남부 생활권의 R&D 및 산·학·연 위주 행정·상업·업무·교육·문화 중심지

발전방향

서울대입구역 일대 행정·업무·상업기능 육성

- 관악구청, 서울대학교 등과 연계한 복합업무공간 조성
- 판매시설 및 공연 전시장 등 문화시설 조성을 통한 중심지 기능 수행

관리방안

서울대입구역 일대 지구단위계획 재정비를 통한 지역중심기능 강화

- 지구단위계획 재정비 시 공연장, 전시장 등 문화시설, 교육연구시설(학원, 연구소) 도입 유도로 중심기능 강화 도모
- 공공임대주택 등 도입을 통한 역세권 주거기능 강화 검토
- 서울대입구역~원당초교 블록의 미개발 지역에 대하여 도시환경 비사업 등을 통한 복합개발 유도

공간관리자침



1. 중심지

■ 사당·이수 지역중심(사당역/이수역 일대)

2030 서울플랜

- 상업 및 업무기능 활성화를 통한 생활권 자족기능 확대
- “동·서 및 남·북간 교통의 결절점으로서의 잠재력을 활용한 고용기반 강화”

관악구 남부순환도로변 활성화 발전계획

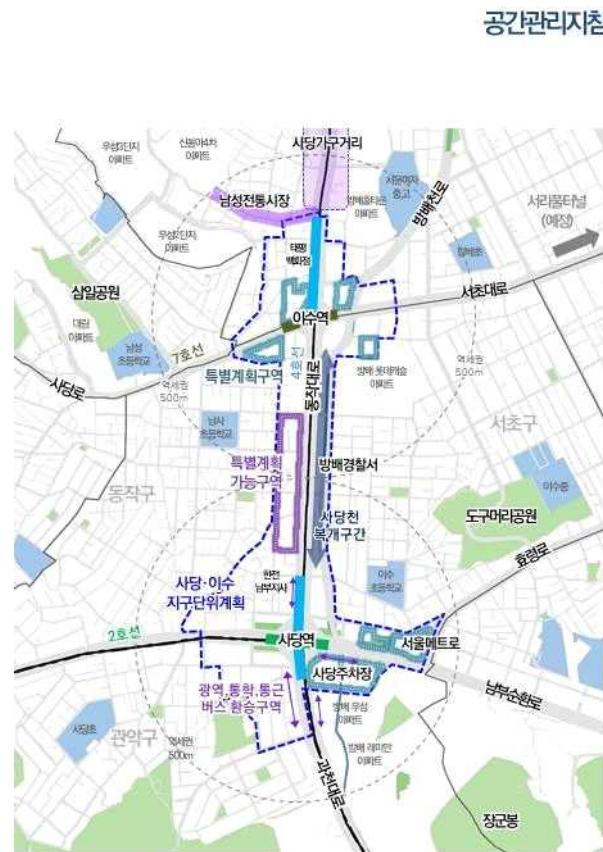
- 활발한 상업 및 환승거점

중심지형성과정

- 1983년 사당역 지하철 2호선 개통
- 1985년 사당역, 이수역 지하철 4호선 개통
- 1996년 서초·사당·이수지구, 동작·사당·이수지구, 관악·사당지구 자구단위계획 수립
- 2000년 이수역 지하철 7호선 개통
- 2015년 사당·이수 자구단위계획 재정비
- 2016년 강남순환도로 개통

현황 및 지역이슈

- 3개 자치구(관악, 동작, 서초)의 경계부
- 수도권 서남부지역을 연결하는 광역교통의 중심지로 지하철 2,4,7호선, 광역버스 노선 등 대중교통 이용에 용이하나 혼잡함
- 서리풀터널 계획에 따른 서초대로를 통한 강남 도심권과의 연계 성 강화
- 사당주차장, 서울메트로본사(이전예정) 등 개발가용지를 활용한 복합환승센터 건설 및 광역교통연계 거점으로 육성 검토
- 강남순환도로 개통에 따른 과천대로 상습 정체
- 이면 주거지 및 사당천 복개구간은 침수 발생 지역으로 방재시설 필요
- 사당기구거리 쇠퇴에 따른 활성화 필요



1. 중심지

■ 사당·이수 지역중심(사당역/이수역 일대)

수도권 남부지역과 연계되는

광역교통 환승체계 구축 및 상업·업무 복합기능 육성을 통한 고용기반 중심

발전방향

광역환승 복합공간 및 도시안전 인프라 구축

- 대규모기능지 복합개발 및 역세권 내 지원용도 도입을 통한 광역환승 복합센터 조성
- 배수개선대책 수립을 통한 침수지역 환경 개선

관리방안

지구단위계획을 근거로 계획적 관리 및 특별계획구역 내 복합개발계획 수립

- 사당역세권에 지역 내 부족한 문화시설 및 주차장 등 생활서비스시설 확충
- 사당천 일대 저류시설 및 배수시설 설치 검토



2. 특성주거지

■ 특성주거지의 개념 및 유형구분

특성 주거지 개념

- 특성주거지는 역사·문화적, 자연적 요건에 의해 **특별한 관리가 필요한 지역**과 양호한 주거 및 주변환경 등 주거지 **특성을** 관리하기 위한 지역으로 구분
- 역사도심은 **역사적으로 보존·관리가 필요한 주거지**
- 주요산 및 한강변은 서울의 중요한 자연환경자원인 **내·외사산과 한강 등의 주변지역**으로 서울의 주요자원이 후대에도 지속적으로 남겨질수 있도록 **체계적인 관리가 필요한 주거지**
- 구릉지는 **자연형의 훼손을 최소화하고 및 경관과 조화를 이루는 개발을 유도하기 위한 주거지**
- 기타관리지역은 **양호한 주거환경 유지, 도시경관 및 자연환경 보호** 등을 위해 도시계획적 관리가 필요한 주거지

[특성주거지 유형 및 구분기준]

유형		구분 기준
특성 주거지	역사도심	
	주요산	- 「서울시 경관계획」상 중점경관관리구역 중 주거지역 대상
	한강변	
	구릉지	- 해발고도 40m 이상인 지역 중 경사도 10도 이상
	기타관리	- 제1종 일반주거지역 + 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.

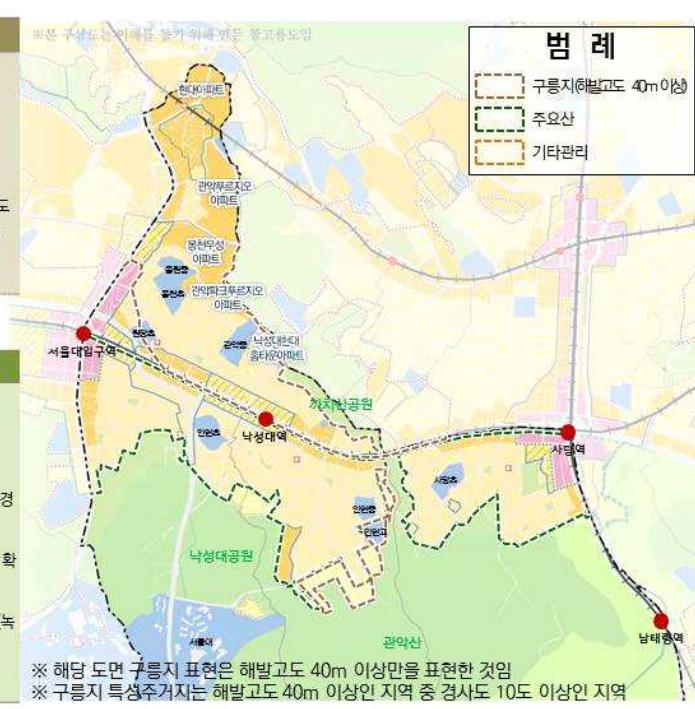
※ 공원, 학교, 도로 등 도시계획시설은 별도의 관련계획 원칙을 준용한다.

※ 구릉지 특성주거지 내 개별사업을 추진할 경우 해당 관련법규 및 관련계획에서 제시하는 기준 적용(개별사업단위 경사도 산정)

2. 특성주거지

■ 유형별 관리방안

구분	생활권 관리방안
구릉지 · 공동	<ul style="list-style-type: none"> • 산지 간을 연결하는 그린네트워크 구축 • 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 • 저층주거지는 구릉지 맞춤형 주거유형 도입 유도 • 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 • 노후아파트 정비시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 • 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보 • 자연녹지로의 보행 접근성 확보

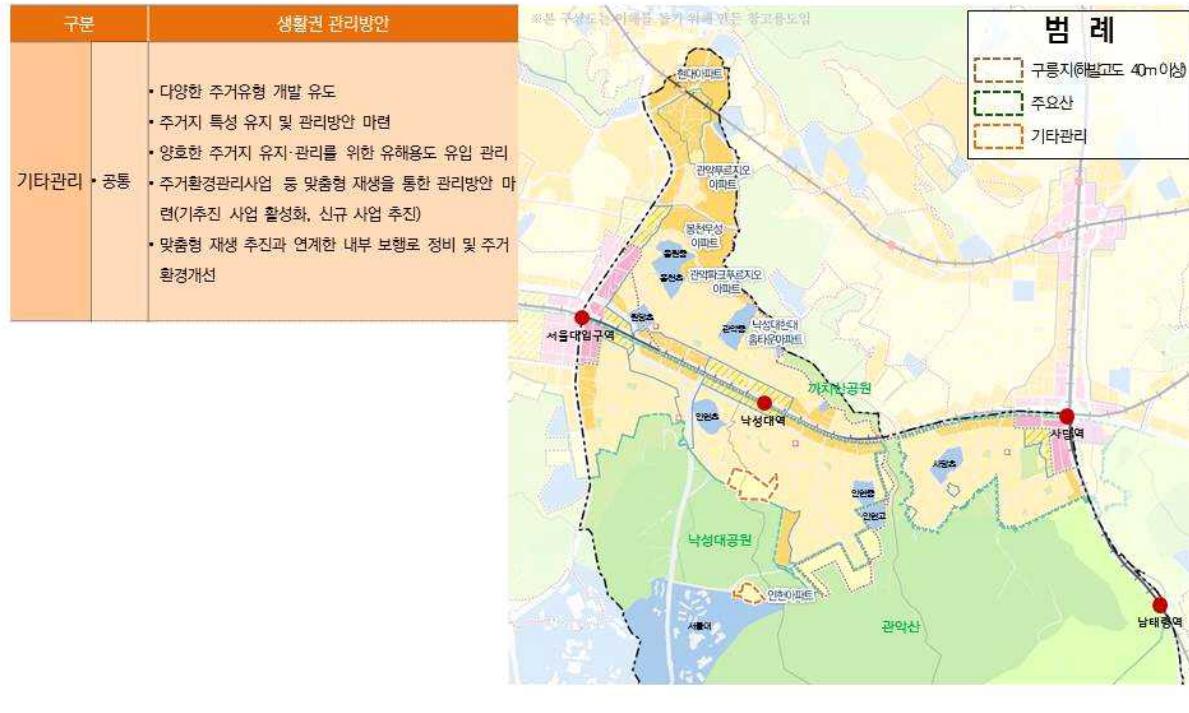


구분	생활권 관리방안
주요산 · 공동	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 경관계획 적용 • 양호한 자연환경과 연계한 주거지 관리 유도 • 철거형 정비사업을 통한 고층·고밀개발 지양 • 자연에너지를 활용한 주거 및 녹색주차장 설치 등 친환경 건축 유도 • 주요 산으로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동간격 확보 유도 • 주거지 내 공원과의 연계를 통한 그린네트워크 구축(녹지축 조성) • 자연녹지로의 보행 접근성 확보

2. 특성주거지

공간관리지침

■ 유형별 관리방안



3. 경관

공간관리지침

■ 경관의 개념 및 유형구분

생활권 계획의 경관개념

- 경관관련 계획을 지역생활권 단위로 종합화 하고, 주민이 느끼는 지역의 경관자원을 발굴·관리
- 서울플랜, 경관관련 계획을 지역생활권 단위로 종합화
- 주민참여단 워크숍을 통해 지역단위 경관자원 발굴 및 관리방안 제시

[유형 및 구분기준]

[계획항목]

유형	구 분 기 준	비 고	구 분	계 획 내 용
자연경관 (자연녹지/ 수변)	<ul style="list-style-type: none"> 외사산, 내사산, 한강 등 자연자원 용도지구 중 자연경관지구, 최고고도지구 	<ul style="list-style-type: none"> 경관계획 한강변관리기본계획 주민워크숍 	생활권 경관관리대상 유형구분	<ul style="list-style-type: none"> 생활권 해당 관련계획, 용도지구 도출 및 유형구분 생활권 지역경관자원 도출 (주민워크숍)
역사경관	<ul style="list-style-type: none"> 문화재, 주요경관자원 용도지구 중 역사문화미관지구 	<ul style="list-style-type: none"> 경관계획 역사도심관리기본계획 주민워크숍 		
기로/시가지 경관	<ul style="list-style-type: none"> 특화가로 등 용도지구 중 조망가로미관지구, 최고고도지구(일부) 	<ul style="list-style-type: none"> 경관계획 경의선/경춘선공원 주변관리방안 주민워크숍 	생활권 경관관리대상 유형별 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> 권역 경관관리방안을 바탕으로 생활권 경관관리대상에 대한 관리방안 도출

3. 경관

▣ 경관관리대상 유형구분

유형	경관관리대상	비고
자연 경관	• 관악산주변 종점경관관리구역	• 경관계획
	• 까치산	• 주민워크숍
역사경관	• 낙성대 • 구별기예영사관 • 강감찬장군 생가터 • 서정주생가 • 효민공이경직 묘역 • 남현동 백제요지	• 국가지정 /시지정 문화재
시가지경관	• 까치산 생태브릿지	• 주민워크숍
	• 샤로수길	• 주민워크숍 (특화가로)



▣ 공간관리지침

3. 경관

▣ 경관관리대상 유형별 관리방안

유형	경관관리대상	관리방안
자연 녹지 경관	• 관악산주변 종점경관관리구역	• 관악산 주변 건축물의 배치·형태, 외관 등에 관한 계획은 서울시 경 관계획에 따름
	• 까치산	• 까치산으로의 조망을 고려한 건축물 의 높이, 형태 등에 관한 계획 수립 • 까치산전망대건립 및 생태체험식 물원 조성 검토 등
역사 경관	• 낙성대 • 구별기예영사관 • 강감찬장군 생가터 • 서정주생가 • 효민공이경직 묘역 • 남현동 백제요지	• 지정문화재 인접지역은 문화재와 의 조화를 고려한 건축물의 외관, 배치, 색채 등에 관한 계획 수립 • 역사자원과의 조화를 고려한 건축 물의 높이, 외관, 색채 등에 관한 계 획 수립
시가지경관	• 까치산 생태브릿지	• 자연경관특성을 고려한 지속적 유지관리
	• 샤로수길	• 경관협정, 주민협정을 통해 가로특 성에 적합한 독특한 가로경관 관리



4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 개요

[생활서비스시설의 개념]

생활서비스시설이란

- 주민의 일상생활과 밀접하게 연관되며, 보행으로 이용 가능한 시설을 '생활서비스시설'로 정의
- 생활서비스시설은 시민들의 삶의 질 제고를 위해서 '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](#)
- '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 분석

- 지역 생활권계획은 <지역 생활서비스시설>에 대하여 정성/정량 분석을 실시
- 분석 결과를 바탕으로 해당 생활권 특성, 지역별 전구상 등과 연계하여 우선적 공급고려 대상 제시 등 분석종합 실시

계획 수립 항목		계획 수립 항목	활용방안
정성분석	주민의견 분석	• 주민참여 워크숍 등 주민의견 수집을 통해 공급이 필요한 지역주민의 요구시설 및 필요사유 등을 분석	주민이 요구하는 필요시설 파악
정량분석	보행이용 분석	• 계획항목별 10분보행거리의 이용 반경의 분석 통해 시설별 보행이용 접근에 대한 서비스소외지역을 도출	보행 이용의 서비스소외지역 파악
	공급불균형분석	• 계획항목별 지표분석(이용인구 대비 기공급 수준) 통해 부족, 충분 등 서울시 시설공급 수준(지표)의 도달 여부를 파악	시 공급수준 대비 부족시설 파악

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 개요

[생활서비스시설의 종류 및 주요분석 방법]

구 분	계획 항목	세부 분석 대상	주요분석		
			주민의견 (의견 수집)	보행이용 (보행 거리)	공급불균형 (평균 차이)
지역 생활서비스시설 (7개 항목)	공원	이용반경 500m) 국립공원, 도시자연공원, 생활권공원 등 균형공원 주제공원 중 묘지공원, 역사공원, 기념공원 한강 및 하수 지역공원, 놀이터, 암자원, 단층) 이용반경 250m) 생활권 공원 등 어린이공원, 소공원 창호천, 삼나천 등 자유 하천 ※제외 : 녹지지역, 개발제한구역 및 도로, 공장, 철도기지, 금융 등 도시개발사업부지, 사업부지(경관, 원충, 연결 녹지, 미들리얼, 정비비단, 유원지, 광장 등)	참여 단위 총 주민 요구 시설 (종규모 / 소규모 시설 상위 3 시설 구 분)	250m/500m ※서울플랜 공원소외지역 분석 기초 대상	시설면적(%) / 인구1천명
	주차장	노상 및 노인 주차장 중 공영주차장 - 시설 및 구역 포함 ※〈이용반경 분석〉에 편의, 지역 특성에 따라 서비스소외지역 제외대상 탄력적 확대 가능 (제외대상 신설사유 제외)	참여 단위 총 주민 요구 시설 (종규모 / 소규모 시설 상위 3 시설 구 분)	노약자 400m	노상노외 공영주차장면수/ 10세대
	도서관	공공도서관 /서점 도서관 - 공공도서관 중 작은도서관/어린이도서관/장애인도서관 포함 ※제외 : 병원/병원/교도소/대학/학교/전문 도서관	참여 단위 총 주민 요구 시설 (종규모 / 소규모 시설 상위 3 시설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 1만명
	노인여가복지시설	노인종합복지관, 소규모 노인복지센터, 경로당, 노인교실 ※제외 : 경로당 및 노인교실은 활용하는 외부파일 내 세부분류 없음	참여 단위 총 주민 요구 시설 (종규모 / 소규모 시설 상위 3 시설 구 분)	노약자 400m	시설개소/65세 이상 고령자1천명
	청소년아동복지시설	청소년 수련, 청소년 특수시설 생활시설(아동양호), 아동심리보호시설, 아동보호처치전문기관, 자립지원시설, 아동간기보호시설, 군등생활가정, 지역아동복지센터(아동종합시설), 지역아동센터	참여 단위 총 주민 요구 시설 (종규모 / 소규모 시설 상위 3 시설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 청소년(10~24세) 인구1천명
	보육시설	국립어린이집 및 법인/가정/법인단체/민간 어린이집 ※제외 : 시설이용 자격을 오하는 직장어린이집 및 부모집 어린이집	참여 단위 총 주민 요구 시설 (종규모 / 소규모 시설 상위 3 시설 구 분)	일반인 400m	시설개소/ 5세미만 1백명
	공공체육시설	체육시설업 외의 공공의 대중적체육센터 등 ※제외 : 협상 전문 생활 척장 체육시설로 세부분류, 활용하는 외부파일 내 세부분류 없음 ※주의 : 분석 현실화 위해, 공원/운동장/야구장 등의 생활체육시설 포함	참여 단위 총 주민 요구 시설 (종규모 / 소규모 시설 상위 3 시설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 인구1만명

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 분석 종합

구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	■ 주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중, 소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중, 소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중 규모)
정량 분석	■ 보행이용 분석	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
	■ 공급불균형 분석	충분	부족	부족	충분	충분	부족

분석결과 (참고사항)

■ 우선적 시설공급 고려 대상 : 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설

(주민의견의 필요시설, 이용반경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당)

- 주차장 : 주거지 일대 서비스 소외지역이 발생하며 시 평균 대비 1/5 수준으로 부족하므로, 저층주거지를 중심으로 그린파킹 유도와 종교시설, 학교, 근린공원등과 시설복합화 검토 필요
- 노인여가복지시설 : 생활권 내 전무한 시설로 전역에 소외지역이 발생하므로, 관악구 단위의 단계별 공급/운영계획 수립 필요
- 공공체육시설 : 생활권 남측에 이용반경 소외지역이 발생하며, 기업 및 학교 운영의 체육관연계 등 대안 검토와 자투리 공간을 활용한 생활체육 기구 확대방안 등 모색 필요

수요분석

■ 주민의견 분석 : 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악

■ 보행이용 분석 : 보행거리 내 서비스소외지역 여부 파악

■ 공급불균형 분석 : 서울시 공급수준(시 평균) 대비 부족 여부 파악

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 주민의견 분석 (주민참여단 워크숍 '주민요구 필요시설 조사' 결과 중 '중규모시설')

중규모시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
청소년수련관(12표)	<ul style="list-style-type: none"> • 백년대계 관악구를 위해 필요 • 구민들의 여가선호에 도움이 되는 시설 • 청소년들의 심신健康发展을 위해 필요 	
공영주차장(11표)	<ul style="list-style-type: none"> • 관악구는 이면도로가 비탈길이고 좁은 관계로 불법주차문제가 해소되어야 주거환경 개선에 도움 • 인구수가 늘어남에 따라 차량의 수자 증가 • 주차공간이 없어 도로가에 주차 불가피 	
노인종합복지관(5표)	<ul style="list-style-type: none"> • 노인 여가시설 부족 • 노령인구가 많아 노령층이 갈 곳이 부재 	
다목적체육센터(4표)	<ul style="list-style-type: none"> • 종합운동시설이 부재 • 여가 활동으로 한 곳에서 운동할 수 있는 공간 필요 	
도서관(3표)	<ul style="list-style-type: none"> • 절은 관악구의 독서율 저항하는 문화 조성 필요 • 책이랑 놀이방(행운동) 도서관처럼 아이들이 놀이도 하고 웃고 뛰어놀고 책도 읽을 수 있는 도서관 조성 필요 	
근린공원(3표)	<ul style="list-style-type: none"> • 산부도로(청림어울길길)를 완전히 공원으로 조성 필요 • 노인들이 놀 수 있는 공원 필요 	
문화예술회관(공연장)(2표)	<ul style="list-style-type: none"> • 문화정보 소통 • 야외 공연할 수 있는 공간 확보 	
미술관(1표)	<ul style="list-style-type: none"> • 직장인, 학생 젊은층이 많고 여가를 즐기는 시간이 많아서 문화공간 필요 	
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 구립어린이집/유치원 사교육비가 너무비싸 구립 어린이집이 많이 생기고 만3세(5살)부터만방을수 있었으면 할: 만 0세~2세는 가정어린이집이 있으므로 만3세 이상의 어린이집 시설 부족 • (대형할인마트) 주민이 바쁜 일상에서 마을 편하게 생활용품을 쇼핑할 수 있어야 생활 수준 향상 	

주민참여(중규모시설)에 의한 주민의견 분석결과

- 주민의견 상위 3개 시설은 청소년수련관, 공영주차장, 노인종합복지관
- 청소년 수련관은 시설복합화 및 유휴부지 발굴을 통한 공급계획 마련을 검토하고, 공영주차장은 향후 수요증가를 고려한 선제적인 공급계획 수립 필요
- 다목적 체육센터는 신규 시설의 조성보다는 보행거리 내 이용 가능한 시설/기구의 확대에 집중

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 주민의견 분석 (주민참여단 워크숍 '주민요구 필요시설 조사' 결과 중 '소규모시설')

소규모시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
소규모 공영주차장(22표)	<ul style="list-style-type: none"> 소방도로 확보, 도보시 시야 확보, 교통사고 미연방지 주차장 부족으로 인해 불법주차하여 통행에 지장 발생 골목 불법 주차 개선 골목길이 좁아 거주자 우선 주차로는 주차문제가 해결 미약 주택가에 주차공간 부족으로 불편 다수 발생 	 주민요구 필요시설
소규모 노인복지센터(12표)	<ul style="list-style-type: none"> 뻐른 노령화로 노인을 위한 쉼터 부족 노인들의 쉴 수 있고 우울증, 무관심 등은 해소하고 삶의 질 향상 불편한 분들이 이용할 수 있는 복지관 필요 경로당이 매우 부족 	
어린이집(12표)	<ul style="list-style-type: none"> 맞벌이 부부가 많은데 어린이집이 부족 서울형어린이집 등 경증원 어린이집의 설치 필요 직장 다니는 부모님들이 아이들 맡기는 곳 부족 	
청소년독서실(10표)	<ul style="list-style-type: none"> 청소년들의 문화시설 부족 청소년들에게 다양한 문화 프로그램 제공 필요(지친 청소년에게 꿈과 희망과 휴식을) 	
작은도서관(9표)	<ul style="list-style-type: none"> 청소년들이 많이 이용할 수 있는 도서관 필요 독서를 하기 위해 책을 빌리려 먼 곳에 가야 하는 문제 보유 	
소공원(7표)	<ul style="list-style-type: none"> 주민들의 쉼터가 없어 부족 여가시간 활용하고 접근처에서 산책 할 수 있는 공간 마련 	
기타	<ul style="list-style-type: none"> 어린이 놀이터 지붕 (한여름 땅악벌에 그늘이 없어 놀이터에 갈 수 없음) 	

주민참여(소규모시설)에 의한 주민의견 분석결과

- 주민의견 상위 3개 시설은 소규모 공영주차장, 소규모 노인복지센터, 어린이집
- 소규모 공영주차장은 향후 수요증가를 고려한 신제적인 공급계획 수립 필요
- 소규모 노인복지센터 및 어린이집은 신규 시설의 조성보다는 보행거리 내 이용 가능한 시설/기구의 확대에 집중

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 보행이용 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)



* 주차장의 분석 제외 대상 : 공동주택 단지 및 별당 등의 건물군을 분석에서 제외 (건축을 사용연도가 높지 않아 자체적인 주차시설을 확보하고 있거나 내부 공간을 확보하고 있음)

이용반경 서비스소외지역에 의한 보행이용 분석 결과

- 노인여가복지시설은 생활면 전역에 소외지역 분포, 관악구의 단계별 공급계획 수립 통해 체계적 공급을 요함
- 공공체육시설은 소외지역 내 학교 체육관 활용과 관악산 구릉지 및 등산로 주변에 체육기구 확대 등을 검토
- 저층 주거지의 주차장은 '공유 주차장 시스템'을 활용하여 시간대별 유동 거주자 주차공간의 공유를 활용
- 도서관, 청소년아동복지시설은 공동주택의 공동체 협의를 통해 공동자원사업 연계 유도

4. 생활서비스시설

공간관리지침

공급 불균형 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

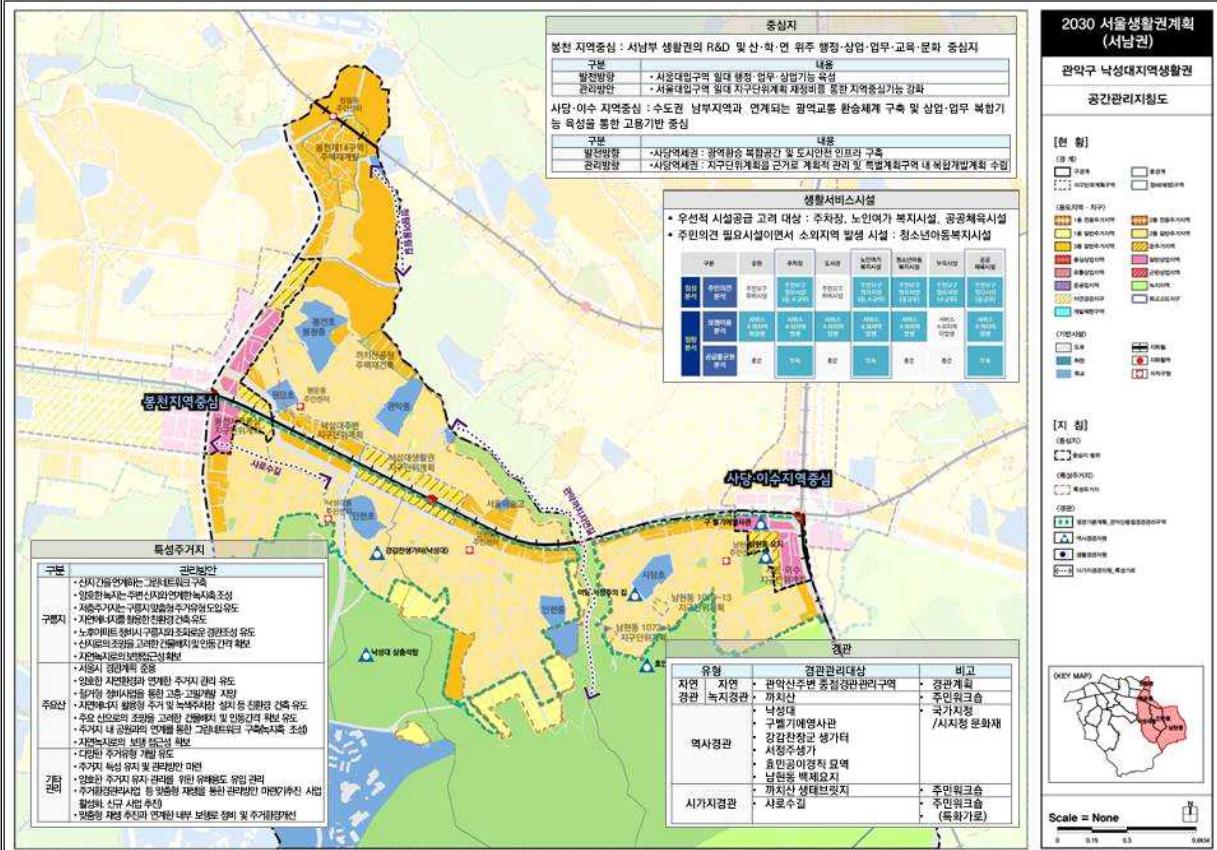
구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공체육 시설
지표	시설면적(ha)/ 인구1천명	노외 공영주차장 면 수/10세대	시설개소/인구 1만명	시설개소/65세이 상 고령자 1천명	시설개소/청소년 인구(9~24세) 1천명	시설개소/5세미만 1백명	시설개소/인구 1만명
서울시 평균 (자치구 평균)	1.31 (2.69)	0.16 (0.08)	0.93 (0.96)	0.05 (0.02)	0.33 (0.60)	1.61 (1.57)	0.41 (0.02)
낙성대생활권	2.97	0.03	1.32	0.00	0.47	1.54	0.03
인구 현황	113,218명	53,097세대	113,218명	10,567명	17,175명	4,604명	113,218명
시설 현황	336.6ha	159면	15개소	0개소	8개소	71개소	3개소
결과	충분	부족	충분	부족	충분	부족	부족

평균 지표에 의한 공급 불균형 분석 결과

- 서울시 평균값에 미달하는 시설은 주차장, 노인여가복지시설, 보육시설, 공공체육시설
 - 주차장 및 보육시설은 중저층 주거 밀집으로 가용지 확보 어려움, 자투리공간 발굴 통한 공간 확보 유도
 - 이용계층 중첩되는 공공체육시설은 학교 내 운동장, 체육관 등을 활용할 수 있는 프로그램 도입 검토

* 인구 및 세대수 출처 : 2013년 서울통계 기준(2014년 서울통계연보, 13년 12월31일 기준) / 시설 개소 및 면적 출처 : 서울시 GIS 데이터(각 소관부서 제공)

■ 낙성대 공간관리지침도





난곡 지역생활권계획

I

개요

1. 지역생활권의 구분
2. 지역생활권의 개요



1. 지역생활권의 구분

I. 개요

관악구 지역생활권 개요

구분	행정동	인구	면적
관악구	총 21개	546,350명	2,957ha
낙성대생활권	5개동 (청림동, 행운동, 낙성대동, 인현동, 남현동)	113,218명	764ha
난곡생활권	5개동 (신사동, 난향동, 조원동, 미성동, 난곡동)	129,196명	445ha
대학생활권	3개동 (서림동, 대학동, 삼성동)	78,502명	1,195ha
봉천생활권	4개동 (중앙동, 은천동, 서현동, 청룡동)	122,255명	303ha
신림생활권	4개동 (보라매동, 서원동, 신원동, 신림동)	103,179명	250ha

※ 자료출처 : 2014년 관악구 통계연보



※ 관악구 생활권구분

서울시 도시기본계획상 5대권역 중의 서남생활권

- 면적: 약 163㎢ (서울시 면적의 26.9%)
 - 인구: 317만명 (서울시 인구의 30.4%)
 - 행정구역: 7개 자치구(강서, 양천, 영등포, 구로, 동작, 관악, 금천)
- ※ 난곡 지역생활권은 서남권의 33개 지역생활권 중 하나

I. 개요

2. 지역생활권의 개요

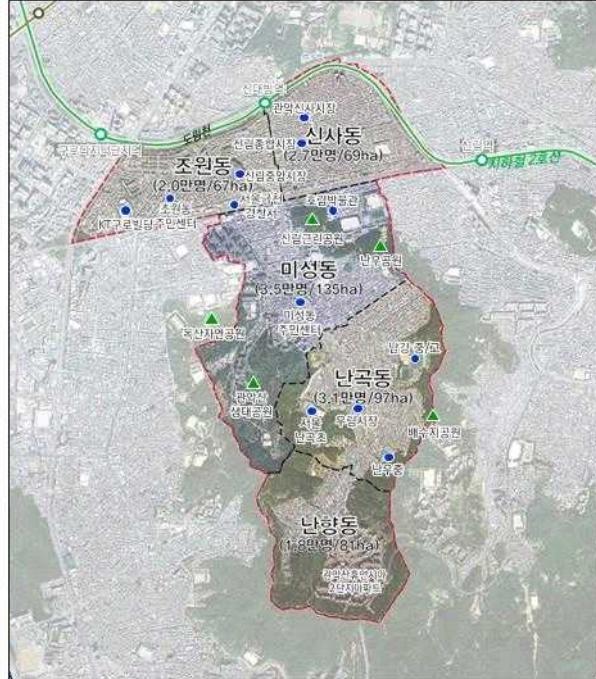
■ 개요

- 위치 : 관악구 조원동, 신사동, 미성동, 난곡동, 난향동 일대
- 면적 : 449ha (관악구 면적의 약 15.2%)
조원동 67ha, 신사동 69ha, 미성동 135ha, 난곡동 97ha, 난향동 81ha
- 인구 : 약 13만2천인 (관악구 인구의 약 25.0%)

■ 생활권 주요이슈

여건변화 가능성	강남순환고속도로, 난곡경전철 등 교통여건의 대규모 변화가 예상되는 지역
계획관리 필요	구릉지 저층 노후주택 밀집지역으로 계획적 관리가 필요한 지역
공간계획 관련 주요 이슈 포함	2030서울 플랜의 지구중심으로서 위상에 적합한 공간구상 필요

난곡생활권은 교통여건의 급격한 변화 대응,
노후주거지의 체계적 관리 필요



II

현황조사 및 분석

- 상위 및 관련계획
 - 기초현황
 - 주민참여단 워크숍
 - 지역현안과제
 - 과제도출
- ※ 현황분석도

1. 상위 및 관련계획

II. 현황조사 및 분석

2030서울플랜(2014, 서울시) 서울의 핵심이슈와 공간계획을 실현하기 위해 준공업지역 혁신을 통한 신성장산업거점 육성 및 주민생활기반 강화

서남권 계획과제

중심지	• 지역혁신을 위한 신성장 산업 거점 육성
주거지 관리	• 노후화된 대규모 계획시가지 및 정비사업 관리 등을 통한 주거환경 개선 • 구릉지, 준공업지역 배후주거지, 외국인 밀집지역 등 관리
교통 체계	• 교통망 개선 및 확충을 통한 지역연계 강화
생활 기반	• 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치 • 도로지하화를 통한 상부 친환경 공간 확충 • 생태 하천으로 복원
지역 특화	• 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치 • 준공업지역 계획적 산업입지 도모, 관리방안 마련

- 남부순환로에 집중되고 있는 교통량을 분산시키고 통과교통을 우회처리하기 위한 강남순환도시고속 도로 건설
- 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치



1. 상위 및 관련계획

II. 현황조사 및 분석

2020 남부순환로변 활성화 발전계획

교통체계개선을 통한 도시공간정비와 특성화를 통한 지구중심 활성화

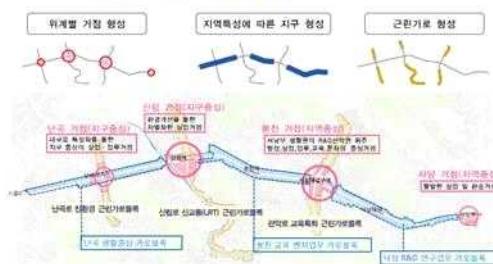


2020 남부순환로변 활성화 발전계획

대규모 지역특성화를 통한 상업·업무 거점

- 주변 주거지와 더불어 생활중심 상업기능 활성화
- 지역 주민을 위한 커뮤니티중심 기능 도입(신림근린공원과 연계된 가로변 공개공지 정비)을 통한 녹지공간 조성
- 이면도로 체계 정비를 통한 보행환경 정비

거점 + 지구 + 균형가로 와 공간구조 형성



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

인구 및 가구

관악구 대비 높은 세대당 인구, 낮은 1인가구

▶ 인구 및 세대현황

구분	총인구(인)	인구밀도 (인/㏊)	세대수	세대당 인구수 (인/세대)
관악구	546,350	184.8	246,979	2.1
난곡생활권	129,196	290.3	54,948	2.4
조원동	18,931	282.6	9,105	2.0
신사동	25,942	405.3	12,211	2.1
미성동	34,714	251.6	13,901	2.5
난곡동	31,554	328.7	12,948	2.4
난향동	18,055	225.7	6,783	2.7

※ 자료출처 : 2014년 관악구 통계연보



▶ 인구구성 및 1인가구 현황

구분	외국인인구(%)	노령인구(%)	핵심생산인구 (25~49세)(%)	1인가구(%)
관악구	3.7	9.7	41.9	38.1
난곡생활권	1.4	10.51	41.7	26.6
조원동	3.6	10.40	45.4	35.4
신사동	2.7	9.43	41.2	16.7
미성동	0.5	10.24	45.1	32.9
난곡동	0.4	11.87	39.1	22.9
난향동	0.3	10.37	39.6	21.4

※ 자료출처 : 2014년 관악구 통계연보, 2010 인구주택총조사



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

산업·일자리

도·소매업의 사업체와 종사자 비율이 가장 높음

▶ 사업체 수_주요산업

구분	난곡 생활권		관악구 전체	관악구 대비 생활권(%)
	개소	비율(%)		
소 계	6,525	100.0	26,309	24.8
도매 및 소매업	1,438	22.0	5,650	25.5
운수업	1,282	19.6	4,032	31.8
숙박 및 음식점업	935	14.3	5,380	17.4
협회 및 단체, 수리 및 기타 기업서비스업	797	12.2	3,212	24.8
제조업	559	8.6	1,296	43.1
기타	1,514	23.2	6,739	22.5

[생활권 내 가장 많은 사업체의 산업 비율]



▶ 종사자 수_주요산업

구분	난곡 생활권		관악구 전체	관악구 대비 생활권(%)
	인	비율(%)		
소 계	20,464	100.0	109,055	18.8
도매 및 소매업	3,693	18.0	15,803	23.4
숙박 및 음식점업	2,567	12.5	16,474	15.6
제조업	2,505	12.2	5,494	45.6
교육 서비스업	1,974	9.6	13,967	14.1
운수업	1,808	8.8	6,420	28.2
기타	7,917	38.7	50,897	15.6

[생활권 내 가장 많이 종사하는 산업의 비율]



※ 자료출처 : 2013년기준 서울시사업체조사

2. 기초현황

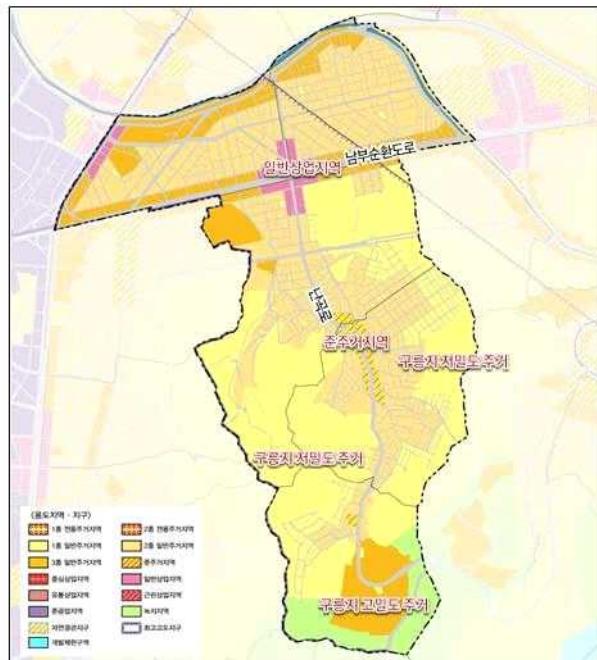
도시공간·정비

난곡사거리 주변으로 상업지역분포, 대부분 저밀 주거지역

▶ 용도지역

- 난곡생활권 내 용도지역은 주거지역이 93.7%로 가장 높음
- 난곡사거리 주변으로 상업지역 입지(지구중심)
- 난곡지구단위계획구역 일대 준주거지역 입지 (생활서비스기능)

구분	총면적(m ²)	주거(%)	상업(%)	공업(%)	녹지(%)
관악구	29,600,200	52.0	1.32	0.0	46.8
난곡생활권	4,461,300	93.7	1.6	0.0	4.7



▶ 용도지구

- 김포공항주변 최고고도지구 지정 (서고제1994-138호)
 - : 진입표면 - 생활권 대부분
- 남부순환로변 양 옆으로 폭 15m 중심지미관지구 지정
- 난곡로변 양 옆으로 폭 10m 일반미관지구 지정

2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

도시공간·정비

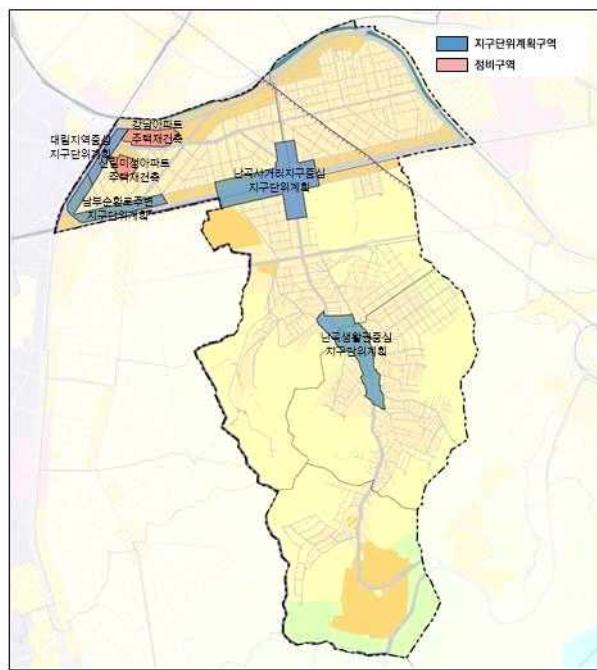
지구단위계획구역 4개소 및 정비구역 2개소

▶ 지구단위계획

- 생활권 내 지구단위계획구역은 4개소가 지정되어 있음
- 전체 생활권 면적의 5.9%가 지구단위계획으로 관리됨
- 생활권 내 일반상업지역 및 준주거지역은 모두 지구단위계획 구역으로 지정되어 계획적으로 관리가 되고 있음

지구명	면적(m ²)	구역결정고시일	비고
대림 지역중심	20,100	서고2008-274	지구단위계획
난곡생활권중심	75,535	서고2014-20	지구단위계획
난곡사거리	126,260	서고2014-276	지구단위계획
남부순환로(시흥IC)주변	44,172	서고2013-437	지구단위계획

※ 출처 : 서울도시계획포털



▶ 정비계획

- 생활권 내 주택재건축정비구역 2개소 지정

구분	구역명	면적(m ²)	구역결정고시일	비고
재건축	강남아파트	24,558	서고2012-235	관리처분인가
재건축	신림마성아파트	16,706	서고2010-456	추진부문회승인

※ 출처 : 클린업시스템

2. 기초현황

주거 및 건축물

주거비율이 높고 단독, 다가구 중심의 건축·토지특성이 약간 우세

▶ 토지규모 및 지가(2014)

- 관악구 대비 소규모 토지 비율이 높고, 공시지가가 높음

구 분	토지규모(200㎡이하)	공시지가(1㎡당)
관악구	13.4%	113만원
난곡생활권	21.9%	160만원

※ 자료출처 : 서울시 GIS 자료

▶ 건축률 용도

- 관악구 대비 주거비율이 높음

구 분	주 거		비 주 거	
	동 수	비율(%)	동 수	비율(%)
관악구	27,823	75.6	8,964	24.4
난곡 생활권	7,292	81.3	1,674	18.7

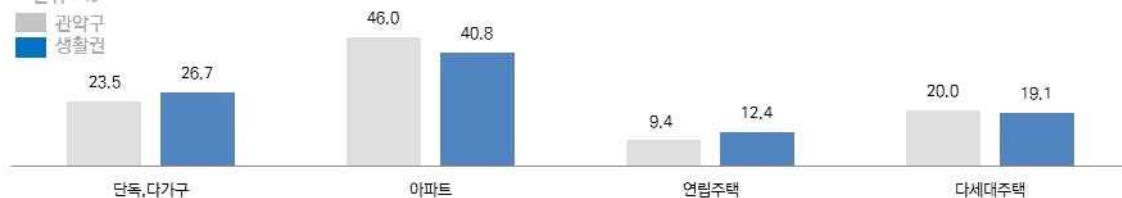
※ 자료출처 : 서울시 GIS 자료

▶ 주택유형

- 단독, 다가구 주택 비율이 관악구 비율에 비해 약간 우세

단위 : %

관악구
생활권



※ 자료출처 : 2010년 주택총조사, 통계청

※ 단독주택의 다가구주택이 호수별로 침계되지 않고 1동(주택1동)으로 침계됨

2. 기초현황

교통

역세권이 편중되어 있고, 내부가로망이 협소함

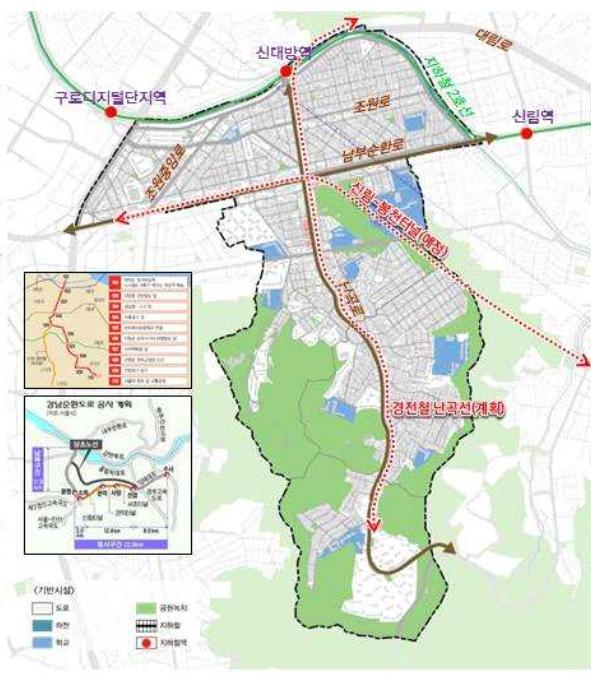
▶ 도로현황

- 동서로 남부순환로가, 남북으로는 난곡로가 생활권을 관통함

구분	도로명		
주요간선망	남부순환로		
내부자선망	난곡로, 문성로, 조원로 등		

- 강남순환고속도로와 연결되는 신림~봉천간 터널이 개통 예정

구분	도로명	기점	종점
도시고속도로	신림~봉천간 터널	시흥IC	관악IC



▶ 대중교통(지하철)

구분	역명	노선	일평균승하차인원 (2014년 기준, 명/일)	비 고
지하철			승차	하차
지하철	신대방	2호선	27,944	26,851

노선개요	기점	종점	생활권 통과 역
신림선 (5개역, 4.28km)	난향동	보리매공원	4개역

- 경전철 난곡선이 서울시 10개년 도시철도망 구축계획에 포함

※ 자료출처 : 서울메트로

2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

생활서비스시설

공원, 도서관은 서울시, 관악구 지표보다 낮음

▶ 1인당 공원면적

단위 : m²/인, 자료 : 서울시 공원녹지정책과 2014년 자료



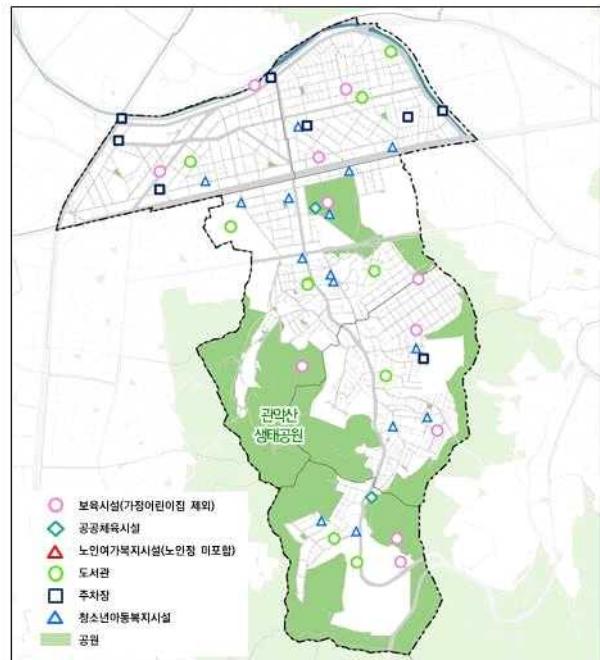
▶ 주차장

단위 : 면수/10세대, 자료 : 서울시 주차정보안내시스템 2014년 자료



▶ 도서관

단위 : m²/인, 자료 : 서울도서관 2014년 자료



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

생활서비스시설

노인여가복지시설, 공공체육시설 지표가 낮게 나타남

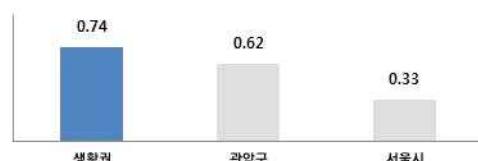
▶ 노인여가복지시설

단위 : 개소/65세인구 1천명, 노인종합복지관, 소규모노인복지센터 대상



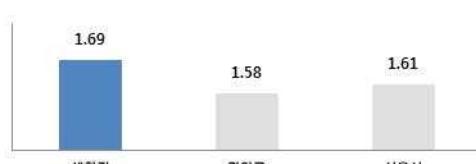
▶ 청소년아동복지시설

단위 : 개소/청소년인구 1천명



▶ 보육시설

단위 : 개소/5세미만인구 1백명



▶ 공공체육시설

단위 : 개소/1천명



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

지역 특화자원

정정공강사상묘역 및 신림동굴참나무 등 역사·문화자원을 보유

▶ 지역자산

- 지정문화유산
 - : 정정공강사상묘역, 호림박물관, 신림동굴참나무
 - 비자정 문화유산 : 난곡동 느티나무(수령 370년)



3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석

▣ 개요

구 분	일자	참여인원	비고
1차 워크숍	2014. 10. 18	41명	
2차 워크숍	2014. 11. 22	28명	



▶ 워크숍 진행순서

지역 현황파악

자원 및 주요시설 확인
살고 싶은 지역 조건 탐색

미래상 설정

동별 미래상 아이디어
발전방향

이슈도출

지역자원 강점찾기 ⇒ 활용방안
문제점 및 대안발굴 ⇒ 개선방안

생활서비스 시설 선호도 조사

필요시설 밀사유

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석

주민참여단 워크숍 : 생활서비스 분야 자원활용 및 개선방안

구분	자원 활용	개선 대상 및 방안	특징
A 생활서비스 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 대방변전소의 넓은 녹지공간을 주차장, 캠퍼장, 텐트촌, 나들이, 한여름 휴식공간으로 활용 • 신림종합복지관등 복지관 시설이 잘되어 있으나 어르신 가로공원 벤치를 우천시에도 사용할 수 있도록 보호시설 설치 • 생활권 내에 있는 무허가 방치건물을 리모델링하여 북카페 등 문화시설 설치 • 시유지가 아직도 개발되고 있지 않아 비행청소년이나 외국인 노동자들이 모이는 장소로 사용되어 주민들 불만이 많음. 구청에서 주민을 위한 편의시설을 만들어줄 것을 제안 • 신사동 전통시장의 상인회 주최로 행복축제를 하고 있는데 공간이 좁아 불편함. 주민화합의 축제나 장소로 이용하여 주변에 행사를 주최할 만한 기반시설 확보 • 재활용센터가 제대로 운영되지 않아 활용도가 낮으므로 주민체육시설로 변경 • 주민센터에 있는 종교가구센터를 이동시키고 주민공간(카페, 운동공간, 도서관 등)으로 전환시켜 복합문화공간으로 변경 • 이전 예정인 금천경찰서에 마트, 학교, 대형병원 등이 들어서길 희망 	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 구획정리가 잘 되어있던 주택가들에 원룸텔이 들어서면서 주차공간 부족 • 한전부지 매각에 따른 주변 좁은 도로 한쪽에 주차가 오가는 길 이좁고 위험 • 주민이 단합하고 함께 이용할 수 있는 공간 없음. 녹지지역을 해제하여 체육공원이나 광장 등 주민시설 설치 • 아파트 내에서도 주민들이 이용할 시설이 없어 운영위원회 주도로 변화 필요 • 난향동과 미성동에 있는 녹지를 활용하여 종합병원 유치 • 실속없는 경로당을 대형화 또는 통합 • 주차가 편리한 전통시장 조성 • 미성동 관내 청소년수에 비해 도서관이나 독서실 부족 • 고등학교 수가 초, 중학교 수에 비해 부족 • 강남아파트는 유동인구가 많아 범죄발생에 대한 우려가 높으며 일자리 창출에 지장을 주고 있으므로 신속히 재건축 추진! 	부족한 체육 시설, 교육시설 확보 주민센터 확장 등

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석



II. 현황조사 및 분석

3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍 : 교통 및 지역특화 분야
자원활용 및 개선방안

구분	자원활용	개선대상 및 방안	특징
B 교통	<ul style="list-style-type: none"> 판자촌이나 고물상부지 등을 매입하여 공영주차장을 확보 난곡생활권의 우수한 광역교통 접근성에 비해 보행환경 불편. 경전철과 관악산의 보행연결 난향동 주민센터 밀양망인 보행로를 정비하여 보행환경도교통환경 만큼 좋게 개선 신대방역에서 대림을 연결하는 차선 확장으로 교통량 감소 신대방역을 경유해서 용산, 서울역으로 나가는 버스 노선 확장 신림역에서 신대방역 복개천 도로가 통행량에 비해 너무 넓으므로 도로를 줄이고 주차 공간을 늘리거나 공원 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 경전철 계획이 어떻게 이루어지고 있는지, 향후 계획은 어떤지 설명해주고 신속히 추진 요망 난곡동 주민 대다수가 차량을 이용하지 않고 도보로 개인용무를 보므로 전체 노선의 재정비 필요 난곡동 아파트를 관통하는 경사지역 도로에서 거울마다 눈, 빙판 등으로 교통사고가 발생하여 이를 방지하기 위한 열선도로 설치 난곡로와 도림천 전거로로까지 자전거로도 신설 조원초등학교 주변으로 통학로가 따로 없으며, 인도와 차도의 구분이 없어 아이들 사고 위험 내재 신대방역 주변 자전거 거치대가 관리 소홀로 도시미관을 저해하므로 근처 체육시설로 이전 	경전철 사업 조속한 추진 난곡로 및 신대방역 상습정체구간 확정 필요 버스노선 확충 및 자전거길 정비
C 지역특화	<ul style="list-style-type: none"> 천년된 굴참나무를 보존하고 활용 난곡 버스 종점부터 관악산 정상까지 케이블카 설치 관악산 둘레길 활성화 조원동의 상징인 대추나무 살리기 	<ul style="list-style-type: none"> 지금까지 '난곡'이라고 하면 뭇사리는 동네라는 인식이 있는데, 청정지역으로 자연과 인간이 공존하는 곳이라는 이미지로 전환 상권이 제대로 형성되어 있지 않고 주변에 전통시장이 없어 불편 시흥사거리와 복개도로에 활성화된 상권 참고 	굴참나무, 조원동 대추나무 등 지역특화 자원화 관악산 둘레길 활성화

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석

B. 교통

자원활용

1.1 판자촌이나 고물상부지를 매입하여 공영주차장을 확보
1.2 경전철과 관악산의 보행연결, 보행환경 개선
1.3 신대방역에서 대림을 연결하는 차선 확장
1.4 신대방역~용산, 서울역 버스 노선 확장
1.5 복개천 도로가 통행량에 비해 너무 넓으므로 줄이고 주차 공간 조성

개선대상 및 방안

2.1 경전철 신속 추진
2.2 경사지역 도로에 열선도로 설치
2.3 난곡로~도림천 자전거로로 신설
2.4 조원초 주변 통학로가 따로 없어 사고 위험 있음

C. 지역특화

자원활용

1.1 천년된 굴참나무를 보존하고 활용
1.2 관악산 둘레길 활성화, 관악산 정상까지 케이블카 설치
1.3 조원동의 상징 대추나무 살리기

개선대상 및 방안

2.1 상권이 제대로 형성되어 있지 않고 전통시장이 없어 불편

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석

주민참여단 워크숍 : 중심지, 산업/일자리 및 주거지, 주거환경 분야 자원활용 및 개선방안

구분	자원활용	개선대상 및 방안	특징
D 중심지 산업/일자리	<ul style="list-style-type: none"> 시가지에 있는 전통시장의 규모가 작아 이용객이 적어 시설 현대화를 통한 활성화 필요 신대방역 주변 주택지를 상업화 할 수 있도록 용도변경 필요 난곡생활권 전체의 전통시장의 특색을 살리는 통합운영시스템 도입 	<ul style="list-style-type: none"> 신대방역 근처 노점상들이 무작위로 배치되어 있어 미관상 좋지 못하므로 구획정리를 하고 깨끗한 시설로 바꾸기를 희망 	전통시장 정비 및 활성화 신대방 역세권 정비 지역 이미지 개선 필요
E 주거지 주거환경	<ul style="list-style-type: none"> 노후한 판자촌을 공공주차장 부지 등으로 활용 주민들의 재능기부를 유도하여 장소를 제공하는 등의 방법으로 복지시설과 주민센터 활성화 미성중학교 담장이 높아 벽화 등을 그려 도시경관을 아름답게 꾸밀 수 있기를 기대 	<ul style="list-style-type: none"> 주택가 어지러운 전선 정비 필요 난곡생활권 일대 아파트를 제외한 주택가마다 어두운 곳이 많아 가로등 추가 설치나 CCTV 설치 필요 돌레길 인근 저소득층 판자촌인 아카시아마을 개발 필요 다문화가정에 대한 범죄 환경 등의 민원 해결 필요 원룸의 증가로 주차 문제가 심각. 주차시설을 늘릴 방안 마련 복개천에 잡풀을 없애고 꽃으로 꾸미고 냄새가 나지 않도록 정수 필요 	판자촌 및 단독 주택 밀집 지역 주거환경 및 보행환경 개선 공영주차장 설치

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석



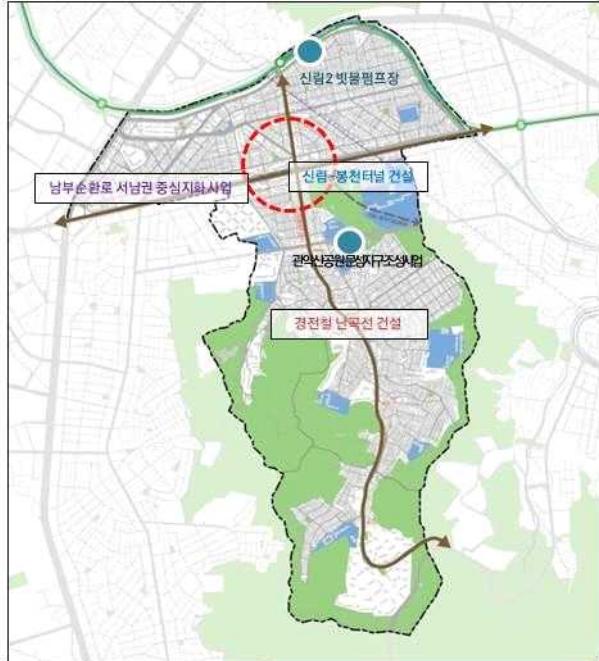
4. 지역현안과제

지역활성화를 위한 남부순환로변 중심지 육성과 기반시설 확충

▶ 공약 및 주요업무계획

구 분	비 고
	강남순환고속도로 개통(2016년 7월) 및 신림~봉천터널 건설(2021년 예정)
도시·교통	남부순환로의 서남권 중심지화 사업 - 관련 지구단위계획 재정비예정
	경전철 난곡선 건설 - 사업 착공 추진중
인천	산림질개지 및 산사태 취약지구 중점관리 - 2018년까지 추진
생활 기반시설	관악산공원 문성지구 조성사업 - 미성동 산197-3 일대, 2016년까지 녹지복원 및 체육시설 설치
	국·공립 어린이집 확대

※ 일부 완료된 사항 등 제외



5. 과제도출

「상위 및 관련 계획」의 지역과제 도출

구분	계획내용	지역과제
상위계획 (서울시)	▪ 강남순환도시고속도로 개통 ▪ 경전철 난곡선 건설 ▪ 남부광역급행철도(인천~가산~강남 연결) 포함	✓ 강남순환도시고속도로, 경전철 난곡선, 남부광역급행철도 건설
	▪ 노후 주거지 정비사업 등을 통한 주거환경 개선	✓ 난곡사거리 상업기능 활성화
관련계획 (관악구)	▪ 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치	✓ 노후한 주거환경 정비 및 생활서비스시설 확충
	▪ 주변 주거지와 더불어 생활중심 상업기능 활성화 ▪ 지역 주민을 위한 커뮤니티 중심 기능 도입 ▪ 근린공원과 연계된 가로변 공개공지 정비를 통한 녹지공간 조성 ▪ 이번도로 체계 정비를 통한 보행환경 정비	✓ 관악산 둘레길, 도림천을 활용한 녹지공간 연계 및 지역문화 활성화

5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

「난곡 지역생활권」과 관련된 권역이슈

구분	권역 이슈	권역 목표	난곡 생활권 해당	
도시공간	서울 미래성장을 선도하는 중심지의 전략적 육성	목표1. 서남권의 혁신과 신성장동력 강화를 위한 공간구조 구상 목표2. 글로벌 경제가점으로 영등포·여의도 도심의 위상 강화 목표3. 신성장산업과 일자리기반의 광역중심기반 대림, 마곡 육성 목표4. 서남권내 지역중심(독동, 봉천, 사당 이수)의 기능별 특화 및 연계 목표5. 서울대도시권을 연계하는 관문지역의 전략적 육성 목표6. 서남권의 권역별 전략산업 선정 및 육성 목표7. 산업단지(G밸리, 마곡, 은수)의 위상정립 및 재생활성화 목표8. 전략적 성장가점 조성 및 기존 산업생태계 보호·육성 목표9. 일자특성에 따른 맞춤형 주거지 관리 목표10. 지역여건을 고려한 주거지 특성 관리 목표11. 사회경제적 특성을 반영한 주거환경 개선 목표12. 개발·정비사업 유형에 따른 주거지 정비관리 목표13. 간선도로의 교통수통 기능 회복 목표14. 수도권 서남부를 아우르는 광역 도시철도망 구축 목표15. 대중교통 및 보행자 중심의 교통체계 구축 목표16. 공원·녹지의 유기적인 연계를 위한 그린네트워크 구상 목표17. 공원 확충 및 하천 정비를 통한 공원서비스의 질 향상 목표18. 도시안전 인프라 개선을 통한 생활안전성 향상 목표19. 지역자산의 발굴·보전 활용을 통한 지역 명소화 목표20. 지역문화 활성화를 위한 문화기반 조성 목표21. 지역 문화자원을 활용한 도시재생 추진 목표22. 생활기반시설의 지역경쟁 해소 및 맞춤형 공급 목표23. 청의교육을 통한 인재육성 및 안심교육 기반 조성		
산업·일자리	신성장산업 육성 및 산업체생을 통한 일자리기반 구축			
정비(주거)	서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리		● ●	
교통	간선교통기능 강화 및 대중교통 보행연계체계 구축		● ● ●	
환경·안전	공원·녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보		● ● ●	
역사·문화·관광	서남권의 정체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전·활용		● ●	
복지·교육	맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대		● ●	

5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

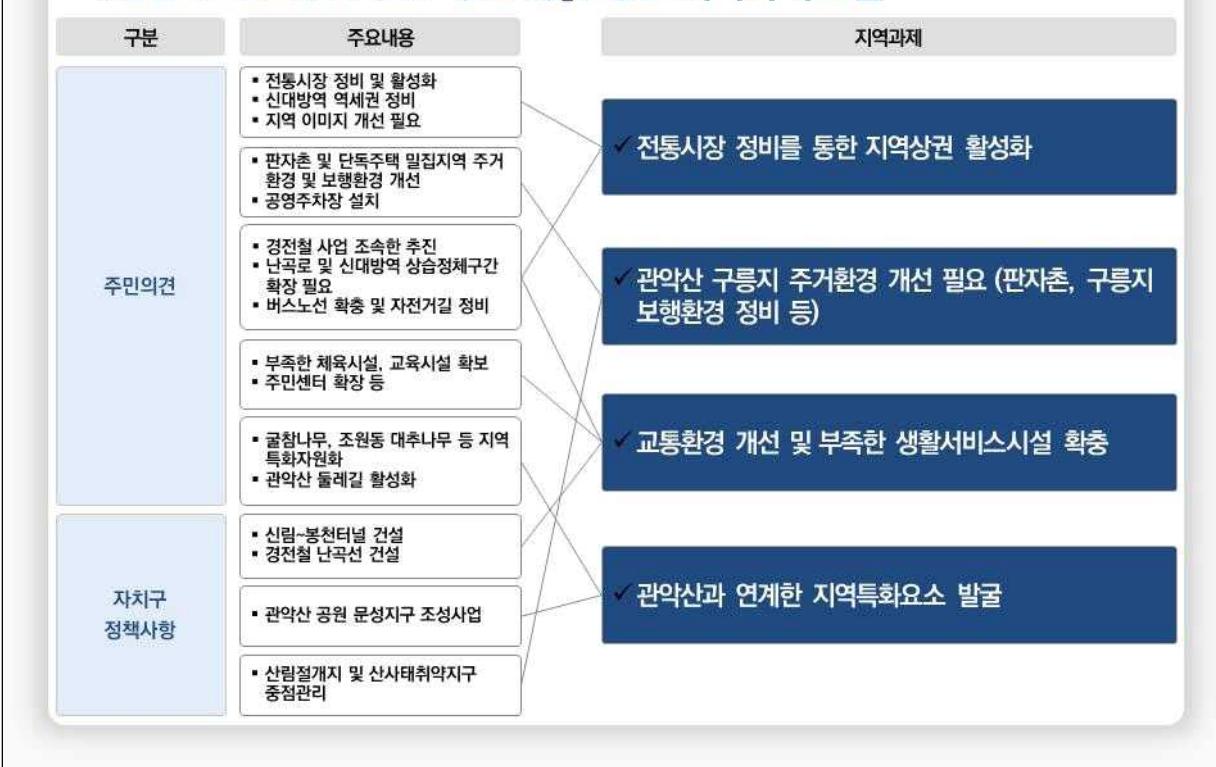
「기초현황」을 통한 지역과제 도출

구분	현황	지역과제
입지여건	▪ 남부순환로변 입지	✓ 난곡사거리 지구중심 기능 미약
자연환경	▪ 관악산 등 외곽지역 녹지지역 풍부	
도시계획사항	▪ 주거중심의 토지이용 ▪ 지구중심 기능 미약	✓ 구릉지 저층주거지 주거환경 개선 필요
인구 및 가구 변화	▪ 관악구 대비 높은 세대당 인구 ▪ 관악구 대비 낮은 1인가구	
토지 및 건축물	▪ 연립 및 다가구 주택 다수분포 ▪ 토지규모, 지가가 낮고 주거율 높음	✓ 내부 가로망이 협소하고 보행환경이 열악함
산업	▪ 도·소매업, 운수업, 숙박 및 음식점 업 등 근린생활시설 관련 산업 위주	
교통	▪ 역세권 입지 편중 ▪ 지역생활권 내부 가로망 매우 협소	
공공시설	▪ 의료시설, 주차장 부족 ▪ 생활권 내 초·중·고 14개교	
지역자원	▪ 강감찬 설화와 관련된 굴참나무 ▪ 지역특화자원 발굴 및 육성 필요	✓ 주차장을 비롯한 생활서비스시설이 부족

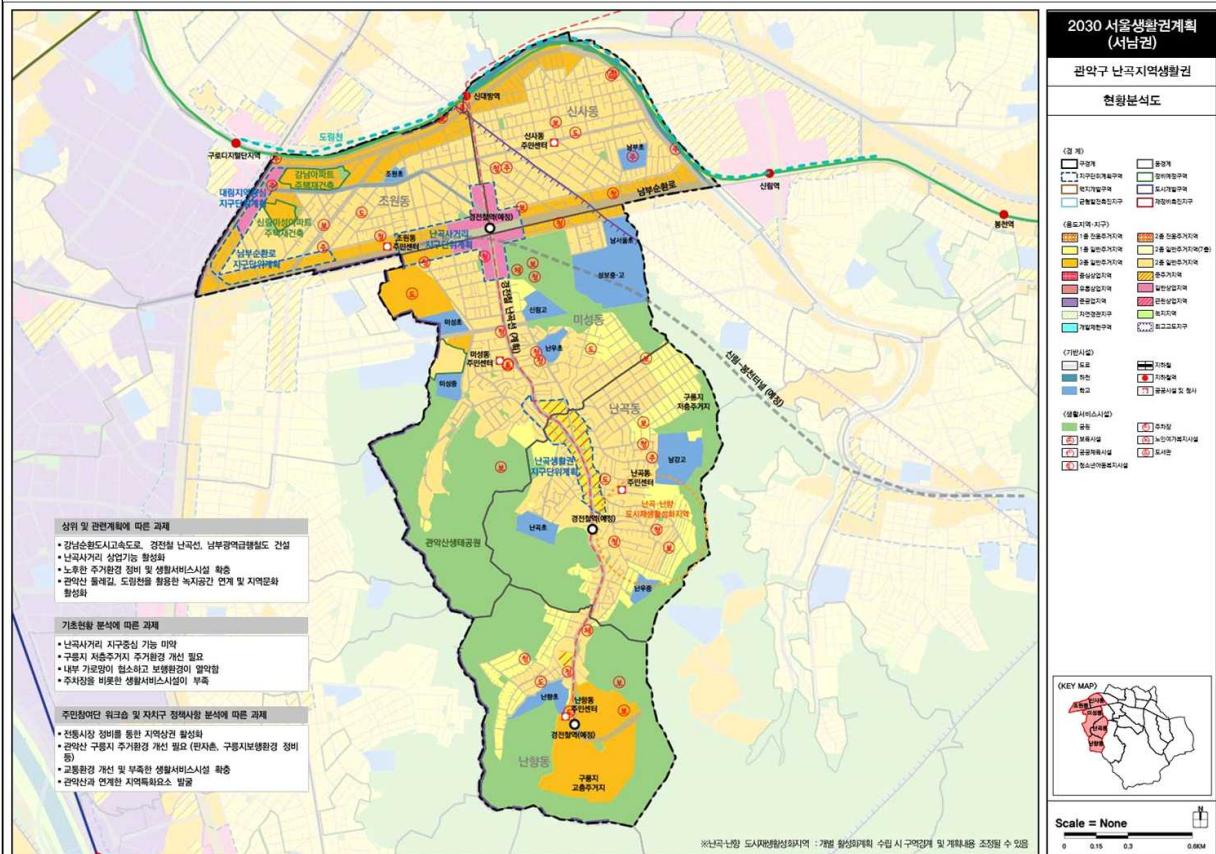
II. 현황조사 및 분석

5. 과제도출

「주민참여단 워크숍 및 자치구 정책사항」을 통한 지역과제 도출



■ 난곡 현황분석도



III

생활권 계획

- 발전방향
- 지역발전구상
- 공간관리지침

III. 생활권계획

발전방향

1. 이슈 도출
2. 미래상 설정
3. 목표 설정
4. 미래상 및 목표

1. 이슈도출

「지역 과제」를 통한 지역이슈

구분	지역 과제	지역이슈
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> 강남순환도시고속도로, 경전철 난곡선 건설 남부광역급행철도(인천~가산~강남 단계 광역급행철도) 난곡사거리 상업기능 활성화 노후한 주거환경 정비 및 생활서비스 시설 확충 관악산 둘레길, 도립전을 활용한 녹지 공간 연계 및 지역문화 활성화 	<p>✓ 난곡사거리 지구중심 기능 강화에 따른 관리방안 마련 필요</p>
해당 권역 이슈	<ul style="list-style-type: none"> 서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리 간선교통기능 강화 및 대중교통 보행연계체계 구축 공원·녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보 서남권의 정체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전·활용 맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대 	<p>✓ 경전철 난곡선 개통에 대비한 대중교통 및 보행환경 문제 해결방안 필요</p>
기초현황	<ul style="list-style-type: none"> 난곡사거리 지구중심 기능 미약 구릉지 저층주거지 주거환경 개선 필요 내부 가로망이 협소하고 보행환경이 열악함 주차장을 비롯한 생활서비스 시설이 부족 	<p>✓ 구릉지 및 저층주거지에 대한 주거환경 개선</p>
주민의견 및 자치구 정책사항	<ul style="list-style-type: none"> 진통시장 정비를 통한 지역상권 활성화 구릉지 주거환경 개선 필요 (반자운, 보행환경 정비 등) 교통환경 개선 및 부족한 생활서비스시설 확충 관악산과 연계한 지역특화요소 발굴 	<p>✓ 관악산과 연계한 지역 특화자원 발굴 육성</p>

1. 이슈도출

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

난곡 지역생활권

자연과 사람이 함께하는 난곡생활권



구분	미래상 도출
난곡동	자연과 인간이 공존하는 난곡동
난향동	자연과 어울림이 있는 난향동
미성동	평생 살고 싶은 미성동
신사동	인성이 풍부하고 예의를 잘 지키는 신사동
조원동	사람들이 잘 자라는 “위인동”

2. 미래상 설정

발전방향

「지역이슈」를 고려한 지역 미래상 설정

자연과 사람이 함께 사는 “난곡생활권”

지역이슈

「지역과제」를 통한 지역이슈

- 난곡사거리 자구중심 기능 강화에 따른 관리방안 마련 필요
- 경전철 난곡선 개통에 대비한 대중교통 및 보행환경 문제 해결방안 필요
- 구릉지 및 저층주거지에 대한 주거환경 개선
- 관악산과 연계한 지역 특화자원 발굴 육성

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

구분	지역 미래상
난곡동	▪ 자연과 인간이 공존하는 난곡동
난향동	▪ 자연과 어울림이 있는 난향동
마성동	▪ 평생 살고 싶은 마성동
신사동	▪ 인성이 풍부하고 예의를 잘 지키는 신사동
위인동	▪ 사람이 잘 자라는 ‘위인동’

3. 목표설정

발전방향

「지역이슈」를 통한 목표 설정

지역이슈

목표

- ✓ 난곡사거리 자구중심 기능 강화에 따른 관리방안 마련 필요

- 난곡사거리 주변지역 및 역세권 중심기능 강화

- ✓ 경전철 난곡선 개통에 대비한 대중교통 및 보행환경 문제 해결방안 필요

- 교통환경 정비 및 보행자 중심 도로 조성

- ✓ 구릉지 및 저층주거지에 대한 주거환경 개선

- 주거지 여건 맞춤형 정비수단 도입을 통한 생활환경 개선

- ✓ 관악산과 연계한 지역 특화자원 발굴 육성

- 역사·문화 정체성 강화 및 자연자원을 활용한 쾌적한 도시환경 조성

4. 미래상 및 목표

발전방향

지역주민과 함께 만든 미래상

“**자연과 사람**이 함께사는 난곡생활권”



목표1 : 난곡사거리 주변지역 및 역세권 중심기능 강화

목표2 : 교통환경 정비 및 보행자중심 도로 조성

목표3 : 주거지 여건 맞춤형 정비수단 도입을 통한 생활환경 개선

목표4 : 역사 · 문화 정체성 강화 및 자연자원을 활용한 쾌적한 도시환경 조성

III. 생활권계획

지역발전구상

1. 목표별 전략

2. 실현전략

※ 지역발전구상도

1. 목표별 전략

지역발전구상

「자연과 사람이 함께사는 난곡생활권」 조성을 위해 **4 목표 + 10 전략 마련**

목표 1	난곡사거리 주변지역 및 역세권 중심 기능 강화	전략 1. 난곡사거리 일대 생활권 중심기능 강화 전략 2. 신대방역 주변 중심성 확보를 통한 환승역 기능 강화
목표 2	교통환경 정비 및 보행자중심 도로 조성	전략 3. 난곡선 계획 및 신림봉천터널 개통과 연계한 교통환경 정비 전략 4. 난곡로 및 주거지 내 보행환경 개선
목표 3	주거지 여건 맞춤형 정비수단 도입을 통한 생활환경 개선	전략 5. 도시재생활성화계획과 연계한 주거환경 개선 전략 6. 주택 재건축사업 정비사업 추진으로 노후주거지 개선 전략 7. 저층주거지에 대한 계획적 관리방안 마련
목표 4	역사 · 문화 정체성 강화 및 자연 자원을 활용한 쾌적한 도시환경 조성	전략 8. 호림박물관, 정정공강사상묘역 등 역사자원을 활용한 지역문화정체성 강화 전략 9. 생활권 둘레길 조성 및 관악산 둘레길과 연계 전략 10. 도림천을 활용한 쾌적한 도시환경 조성 및 지역문화 활성화

2. 실현 전략

지역발전구상

목표1 : 난곡사거리 주변지역 및 역세권 중심기능 강화

- 난곡사거리 지구중심 기능 강화를 통한 지역경제 활성화
 - 지구단위계획 재정비를 통해 용도지역, 권장용도, 밀도등 지침의 계획적 관리(청소년유해용도관리)
 - 업무, 문화시설, 복지시설 및 생활서비스 시설 도입 유도
 - 중규모 개발 유도를 통한 상업 및 주변지역 향토적 개발 유도
 - 경전철 난곡선 계획에 따른 역세권 상업기능 강화
- 개발가용지에 대하여 거점으로의 활용방안 마련
 - 난곡사거리 지구중심 지구단위계획에서 특별계획구역으로 지정된 금천경찰서 및 제이티아워딩홀을 부지에 전시장 등 문화시설 및 상업시설, 업무시설 도입 검토
 - 세부개발계획 수립시 용도지역 상향에 따른 적정 용도 및 규모 검토 후 복합용도 개발 유도
 - 신림·봉천터널 주상부 유휴부지의 복합용도 개발을 통한 주민 필요 생활서비스 시설 또는 경전철 환승 공영주차장 등 도입 검토

- 신대방역 주변 중심성 확보를 통한 환승역 기능 강화
 - 신대방역 주변 대중교통 환승체계 정비
 - 경전철 난곡선 계획에 따른 환승 연계방안 검토
 - 신대방역 및 난곡로 주변 상권 활성화 계획
 - 지구단위계획 수립을 통한 용도관리로 간선부 및 이면부 기능 구분
 - 기로환경 정비를 통하여 주민들의 쾌적한 보행공간 확보
 - 보행 친화적 보도 패턴, 가로변 조명 개선, 기반정비



2. 실현 전략

목표2 : 교통환경 정비 및 보행자중심 도로 조성

전략 3 난곡선 계획 및 신림봉천터널 개통과 연계한 교통환경 정비

- 경전철 난곡선 신설 시 교통환경 정비
 - 버스노선 축소 및 노선 재배치 등을 통해 난곡로 통행 조정 검토
 - 난곡버스공영차고지 이전 검토
 - 신설역 출입구와 연계하여 주변 보행환경 개선
- 강남순환고속도로와 연계된 신림~봉천터널 개통에 따른 남부 순환로 교통체계 정비
 - 신림~봉천터널과 남부순환로 연결 지점의 교통기하구조 개선 검토
 - 구로 전화국 교차로의 신호체계 및 기하구조 검토

전략 4 난곡로 및 주거지 내 보행환경 개선

- 하천~녹지 등과 연계되는 보행자중심 도로 조성
 - 신림근린공원~도림천을 연계한 보행자도로 환경 개선
 - 난곡로 주변 자투리 공간 활용한 휴식공간 등 조성
- 전통시장과 연계한 생활보행가로 조성
 - 신림중앙시장, 관악산사시장, 신림종합시장, 우림시장 등 주거지 내에 위치한 시장을 중심으로 보행체계 개선
 - 전통시장 환경과 보행환경을 개선하여 접근력 강화
- 학교 주변 보차분리 운영 및 경사로 개선 등 안전한 통학로 계획
 - 생활가로 및 경사지의 골목길 환경 정비
 - 통학로 위험 및 불편요소에 대한 관리방안 마련(보차분리 및 보행로 웜스설치 등)



2. 실현 전략

목표3 : 주거지 여건 맞춤형 정비수단 도입을 통한 생활환경 개선

전략 5 도시재생활성화계획과 연계한 주거환경 개선

- 난곡·난향 도시재생활성화지역(근린재생일반형) 선정에 따른 주민참여형 도시재생사업 추진
 - 주민이 주체적으로 참여하는 도시재생사업 추진
 - 도로 및 건물 보수 등 기반시설 개선, 지역 내 필요한 사회복지시설 확충, 지역 내 자원 발굴을 통한 자생적 기반을 마련하여 경제·문화·교육 등 활성화 유도
- ※개별 활성화계획 수립 시 구역경계 및 계획내용 조정될 수 있음

전략 6 주택 재건축사업 정비사업 추진으로 노후주거지 개선

- 강남아파트 및 신림미성아파트 주택재건축사업 추진 시 주변환경과 조화로운 경관형성 유도
 - 정비사업 추진상 문제점 해소를 통한 조속한 사업추진 유도
 - 정비사업 시 주요 생활필요시설 도입(주차장, 복지시설, 문화시설 등)
- 건영1차 주택재건축정비예정구역의 계획적 관리
 - 정비계획 수립 시 독산 자연공원과 연계한 보행로 조성 검토

전략 7 저층주거지에 대한 계획적 관리방안 마련

- 조원동, 신사동, 미성동 일대 저층주거지 노후환경 개선
 - 노후 주거지 자기 개량 유도 및 기반시설 정비 유도를 통한 주거환경 개선 도모(건축협정 등을 통한 주거환경 개선 방안 마련)
 - 6m이하 좁은 폭원의 도로는 일방통행로 조성으로 보행로 확보
- 난곡동, 난향동 일대 경사지 맞춤 주거환경 조성
 - 주변 환경과 조화되는 경사지를 고려한 주거유형 도입 유도
 - 골목길 경관 관리, 골목 안전성 개선



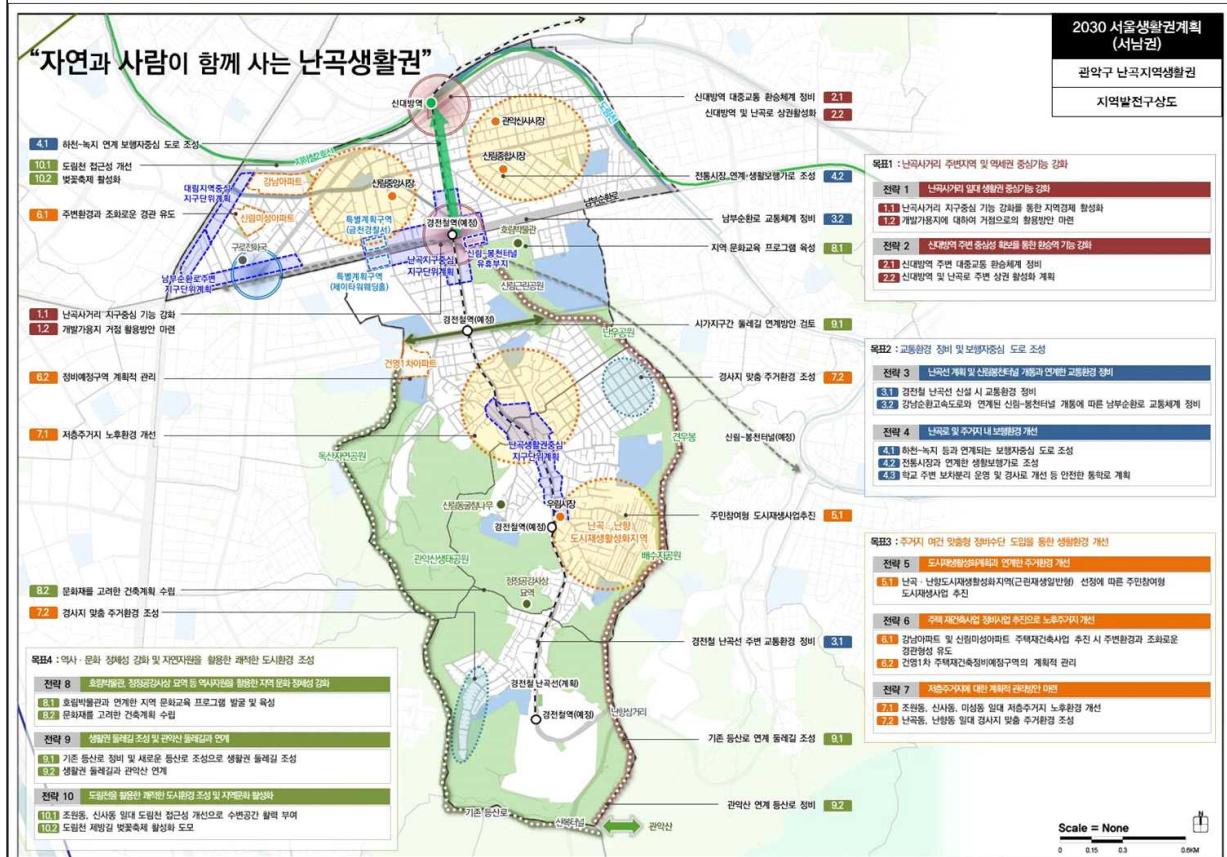
2. 실현 전략

목표4 : 역사 · 문화 정체성 강화 및 자연자원을 활용한 쾌적한 도시환경 조성

전략 8	호림박물관, 정정공강사상 묘역 등 역사자원을 활용한 지역 문화 정체성 강화
	<ul style="list-style-type: none"> · 호림박물관과 연계한 지역 문화교육 프로그램 발굴 및 육성 - 박물관 내 소장 문화재 및 유물 관련 스토리텔링 등 프로그램 신설하여 지역 학생 및 주민에게 문화 관련 교육의 장 마련 · 문화재를 고려한 건축계획 수립 - 정정공강사상 묘역, 신림동 굽침나루 등 문화재 주변 건축 시 문화재와의 조화를 고려한 계획 수립
전략 9	생활권 둘레길 조성 및 관악산 둘레길과 연계
	<ul style="list-style-type: none"> · 기존 등산로 정비 및 새로운 등산로 조성으로 생활권 둘레길 조성 - 독산자연공원-관악산생태공원-관악산(산북터널)-난향삼거리-배수지공원-경우봉-난우공원-신림근린공원을 연계한 둘레길 조성 · 생활권 둘레길과 관악산 연계 - 관악산 둘레길 진입부 재정비(낙후시설 보완 및 안전시설 정비) - 등산로 홍보를 통해 관악산 둘레길과 연계 및 활성화 지원
전략 10	도림천을 활용한 패적한 도시환경 조성 및 지역문화 활성화
	<ul style="list-style-type: none"> · 조원동, 신사동 일대 도림천 접근성 개선으로 수변공간 활용 부여 - 생태하천복원사업 등의 추진을 통해 패적한 생활환경 제공 검토 · 도림천 제방길 벚꽃축제 활성화 도모 - 지역 축제의 적극적 지원과 신규 문화행사 발굴로 활성화 추진



■ 난곡 지역발전구상도



공간관리지침

1. 중심지
2. 특성주거지
3. 경관
4. 생활서비스시설

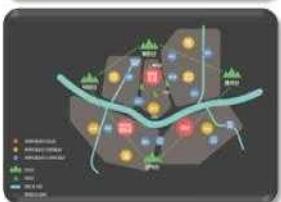
※ 공간관리지침도

공간관리지침 개요

공간관리지침

■ 계획항목

지역생활권계획 상 공간계획은
‘중심지, 특성주거지, 경관, 생활서비스시설’로 구성

중심지	특성주거지	경관	생활서비스시설
<ul style="list-style-type: none"> · 현황분석 · 육성방향 구체화 (범위제시) 	<ul style="list-style-type: none"> · 특성주거지도출 · 유형별 관리방안 제시 <p>※ 용도지역별 관리방안은 권역생활권계획 참고</p> 	<ul style="list-style-type: none"> · 경관대상지역 도출 · 대상지별 관리방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> · 주민의견, 보행이용 및 공급불균형 등 수요분석 · 지역특성 연계의 분석종합 

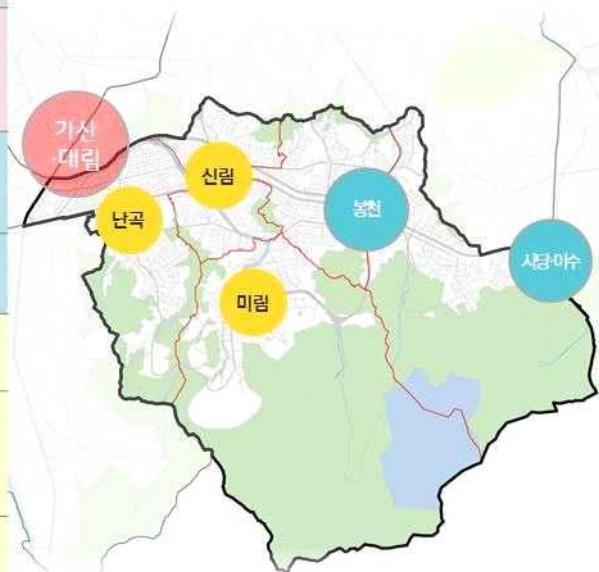
1. 중심지

공간관리자침

관악구 중심지 체계

광역중심 1개소, 지역중심 2개소, 지구중심 3개소 위치

중심지	발전방향
기산·대림 광역중심	<ul style="list-style-type: none"> G밸리 및 배후지역 혁신을 통해 산업발전을 선도하는 산성장 산업의 중심지 산업단지 단지별 특성을 고려한 특화산업(산업구조 고도화) 육성 G밸리 주변지역을 활용하여 산업단지 지원기능 강화
봉천 지역중심	<ul style="list-style-type: none"> 서남부 생활권의 R&D 및 산·학·연 위주 행정·상업·업무·교육·문화 중심지 서울대입구역 일대 행정·업무·산업기능 육성 봉천역 및 난부순환로 일대 교육관련시설 및 업무기능 육성
사당·이수 지역중심	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 남부지역과 연계되는 광역교통 흐름체계 구축 및 상업·업무 복합기능 육성을 통한 고용기반중심 광역환승 복합공간 및 도시안전 인프라 구축
난곡 사거리 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 경전철 계획 및 유류부지 활용을 통한 균형상업 중심지 육성 난곡사거리 주변지역 생활권 중심기능 강화 신내방역 환승역으로서의 기능 강화
미림 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 고시촌 재생 전략 및 경전철 신설과 연계한 대학문화 및 균형생활 중심지 대학동 고시촌 일대 특화기능 도입으로 고시촌 재생 및 산업·문화경쟁력 강화 미림여고사거리 주변지역에 대한 중심지 위상 강화
신림 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 신림역을 중심으로 신림선 건설과 연계한 서남권 상업·문화 중심지 육성 신림역을 중심으로 한 상업 중심지 육성 경전철 신설역세권 주변 균형상업 중심지 육성



1. 중심지

공간관리자침

가산·대림 광역중심(가산디지털단지역/대림역 일대)

2030 서울플랜

- 산업단지 및 구로차량기지 등 가용지를 중심으로 창조적 지식기반 고용기능을 확산

수도권 광역연계거점 특화 육성방안(연구)

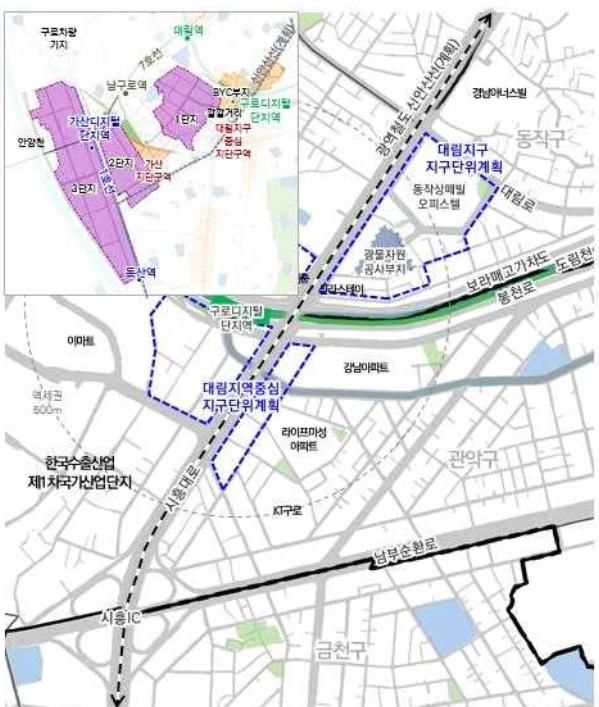
- 국가산업단지 기본계획 수립 및 대규모 개발가용지를 활용한 중심지 육성

중심지형성과정

- 「수출산업공업단지개발조성법」 제정에 따라 65년, 67년, 70년에 걸쳐 한국수출산업공업단지 제1, 2, 3단지 지정
- 한국 최초의 공업단지이자 “한강의 기적”을 일구어 낸 수출산업 전진기지 역할 수행
- 97년 수립된 ‘구로수출산업단지 첨단화 계획’에 따라 지식과 정보, R&D 중심의 ‘서울디지털산업단지’로 개칭

현황 및 지역이슈

- 주변지역 대규모 복합개발 및 기반시설 정비 추진
 - 구로차량기지, 공군부대 이전 검토
 - 롯데월드타워 사업, 가리봉 도시재생 활성화 계획
 - 신안산선, 서부간선도로 지하화 등
- 2000년대 중반 이후 성장 정체기 진입(주요기업 이전 등)
- 주변지역 제조업 쇠퇴 및 주공호재로 정주환경 악화



1. 중심지

공간관리지침

가산·대림 광역중심(가산디지털단지역/대림역 일대)

G밸리 및 배후지역 혁신을 통해 산업발전을 선도하는

신성장 산업의 중심지

발전방향

산업단지 단지별 특성을 고려한 특화산업(산업구조 고도화) 육성

- 1단지 : IoT(사물인터넷) 관련 업종 등 지식기반산업 특화
 - 2단지 : 섬유제품·의류·가방 등 물류·패션산업 특화
 - 3단지 : 첨단·ICT(정보통신기술) 등 제조업기반산업 특화

G밸리 주변지역을 활용하여 산업단지 지원기능 강화

- #### • 구로디지털단지역세권 기능 강화

관리방안

구로디지털단지역 일대 지구단위계획 재정비를 통한 복합적 토지이용 추진

- 구로디지털단지 통근자 주거수요를 고려한 주상복합 등 조성 검토
 - 주거시설 지원을 위한 생활편익공간 등 비주거시설 도입

- 공개공시 및 공공보행통로 설치 등 공공기여를 통한 가로
지대화 관여비나 지세비나 드라마관여금수라는 드와 거트

- ## 시아철, 광역마스, 시진마스 등 광역환승기능 도입 검토



1. 중심지

공간관리자침

 난곡사거리 지구중심(신림근린공원 인근)

관악구 남부순환도로변 활성화 발전계획

- 지구 특성화를 통한 업무 및 생활중심 기능 활성화와 더불어 지역주민을 위한 커뮤니티기능 도입

난곡사거리지구중심 지구단위계획

- 난곡사거리 주변지역에 대한 지역활성화 및 지구중심지형성과정
 - 1960년대 도심불량주거 철거민 이주
 - 1973년 관악구 신설
 - 1970년대 토지구획정리사업(신림)으로 조성
 - 1975년 서울대학교 통합 이전
 - 1984년 지하철2호선 개통(신대방역)
 - 2002년 난곡사거리지구중심 지구단위계획 결정
 - 2014년 난곡사거리지구중심 지구단위계획 개정비

현화 및 지역이스

- 도시철도기본계획 상 경전철 난곡선이 계획되어 있어 향후 교통 여건이 개선될 것으로 예상됨
 - 신림~봉천터널 건설에 따른 교통체계 변화
 - 특별계획구역 및 유류지에 대한 관리방안 필요



1. 중심지

공간관리지침

■ 난곡사거리 지구중심(신림근린공원 인근)

경전철 계획 및 유휴부지 활용을 통한 근린상업 중심지 육성

발전방향

난곡사거리 주변지역 생활권 중심기능 강화

- 경전철 신설역(계획)을 고려한 중심기능 도입
- 난곡사거리 주변 개발가용지에 대한 거점 활용
- 신대방역 환승역으로서의 기능 강화
- 신대방역 주변 환승체계 정비 및 상권활성화

관리방안

난곡사거리 주변 지구단위계획 재정비를 통한 용도지역, 권장용도, 밀도 등 지침의 계획적 관리 필요

- 경전철 난곡선 계획에 따른 역세권 상업기능 강화
- 중규모 개발유도를 통한 상업 및 주변지역 효율적 개발 유도
- 금천경찰서 및 제이타워웨딩홀 부지에 전시장 등 문화시설 및 상업시설, 업무시설 도입 검토
- 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향에 따른 적정한 용도 및 규모 검토 후 복합용도 개발 유도를 통해 지역 활동 거점으로 유도
- 신림 ~ 봉천터널 자상부 유휴부지의 복합용도 개발을 통한 주민 필요 생활서비스 시설 또는 경전철 역세권의 환승 공영주차장 등 시설 도입 방안 검토

신대방역 일대 지구단위계획 수립을 통한 환승역으로서의 기능 강화 도모

- 경전철 난곡선 계획에 따른 대중교통 환승 연계 방안 검토
- 지구단위계획 수립을 통한 용도 관리로 가로변 및 이면부 기능 구분
- 난곡로 일대 가로환경 정비를 통하여 주민들이 찾을 수 있는 거리 조성



2. 특성주거지

공간관리지침

■ 특성주거지의 개념 및 유형구분

특성 주거지 개념

- 특성주거지는 역사·문화적, 자연적 요건에 의해 특별한 관리가 필요한 지역과 양호한 주거 및 주변환경 등 주거지 특성을 관리하기 위한 지역으로 구분
- 역사도심은 역사적으로 보존·관리가 필요한 주거지
- 주요산 및 한강변은 서울의 중요한 자연환경자원인 내·외사산과 한강 등의 주변지역으로 서울의 주요자원이 후대에도 지속적으로 남겨질 수 있도록 체계적인 관리가 필요한 주거지
- 구릉지는 자연형의 훼손을 최소화하고 경관과 조화를 이루는 개발을 유도하기 위한 주거지
- 기타관리지역은 양호한 주거환경 유지, 도시경관 및 자연환경 보호 등을 위해 도시계획적 관리가 필요한 주거지

[특성주거지 유형 및 구분기준]

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

* 특성주거지에 포함되는 아파트는 향후 계획수립 및 재정비 시 입지여건(지형, 경관 등)을 고려한 건축계획을 수립하여야 한다.

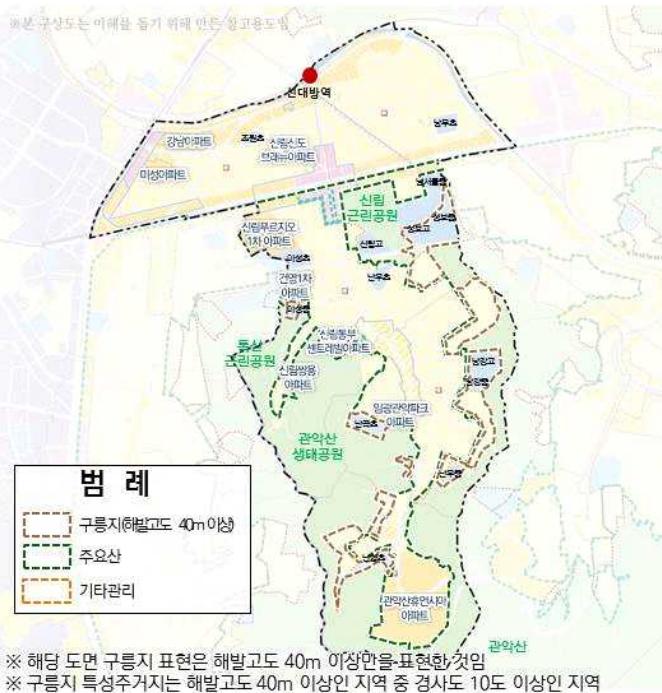
* 공원, 학교, 도로 등 도시계획시설은 별도의 관련계획 원칙을 준용한다.

* 구릉지 특성주거지 내 개별사업을 추진할 경우 해당 관련법규 및 관련계획에서 제시하는 기준 적용(개별사업단위 경사도 산정)

2. 특성주거지

■ 유형별 관리방안

구분		생활권 관리방안
구릉지	공통	<ul style="list-style-type: none"> 산지 간을 연계하는 그린네트워크 구축 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 저층주거지는 구릉지 맞춤형 주거유형 도입 유도 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 노후아파트 정비시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보 자연녹지로의 보행 접근성 확보



공간관리지침

2. 특성주거지

■ 유형별 관리방안

구분		생활권 관리방안
기타관리	공통	<ul style="list-style-type: none"> 다양한 주거유형 개발 유도 주거지 특성 유지 및 관리방안 마련 양호한 주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리 주거환경관리사업 등 맞춤형 재생을 통한 관리방안 마련(기후진 사업 활성화, 신규 사업 추진) 맞춤형 재생 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 주거 환경개선



공간관리지침

3. 경관

공간관리지침

▣ 경관의 개념 및 유형구분

생활권 계획의 경관개념

- 경관관련 계획을 지역생활권 단위로 종합화 하고, 주민이 느끼는 지역의 경관자원을 발굴·관리
- 서울플랜, 경관관련 계획을 지역생활권 단위로 종합화
- 주민참여단워크숍을 통해 지역단위 경관자원 발굴 및 관리방안 제시

[유형 및 구분기준]

[계획항목]

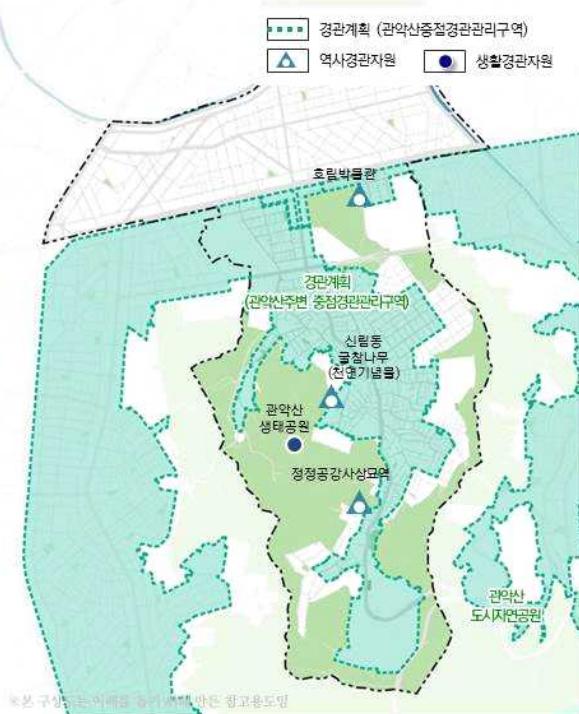
유형	구 분 기 준	비 고	구 분	계 획 내 용
자연경관 (자연녹지/ 수변)	<ul style="list-style-type: none"> • 외사산, 내사산, 한강 등 자연자원 • 용도지구 중 자연경관지구, 최고고도지구 	<ul style="list-style-type: none"> • 경관계획 • 한강변관리기본계획 • 주민워크숍 	생활권 경관관리대상 유형구분	<ul style="list-style-type: none"> • 생활권 해당 관련계획, 용도지구 도출 및 유형구분 • 생활권 지역경관자원 도출 (주민워크숍)
역사경관	<ul style="list-style-type: none"> • 문화재, 주요경관자원 • 용도지구 중 역사문화미관지구 	<ul style="list-style-type: none"> • 경관계획 • 역사도심관리기본계획 • 주민워크숍 		
가로/시가지 경관	<ul style="list-style-type: none"> • 특화가로 등 • 용도지구 중 조망가로미관지구, 최고고도지구(일부) 	<ul style="list-style-type: none"> • 경관계획 • 경의선/경춘선공원 주변관리방안 • 주민워크숍 	생활권 경관관리대상 유형별 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> • 권역 경관관리방안을 바탕으로 생활권 경관관리대상에 대한 관리방안 도출

3. 경관

공간관리지침

▣ 경관관리대상 유형구분

유형	경관관리대상	비 고
자연 경관	• 관악산	• 관악산 연접부 (미성동, 난곡 일대)
	• 신림동 굴참나무	• 천연기념물
역사경관	• 호림박물관 • 정정공 강사상묘역	• 국가지정/시지정 문화재

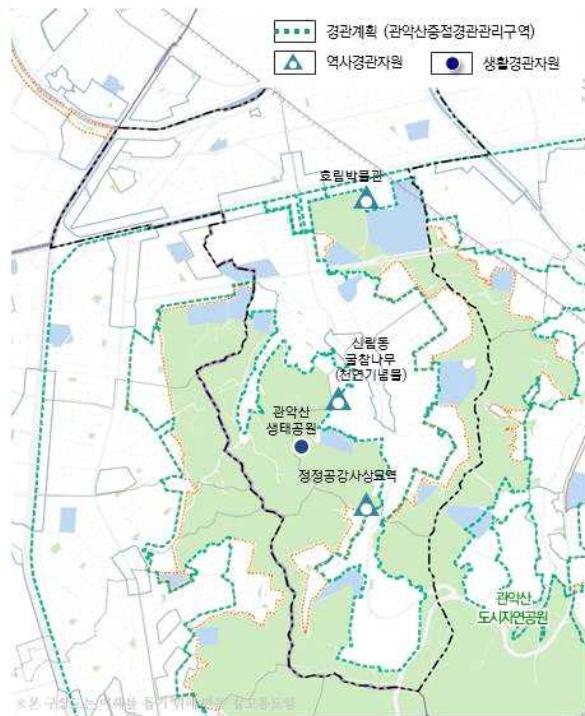


공간관리지침

3. 경관

■ 경관관리대상 유형별 관리방안

유형	경관관리대상	관리방안
자연 경관	• 관악산	• 미성동, 난곡동 일대 신규 개발행위가 시 건축물 등에 관한 계획은 서울시 경관계획에 따름
	• 신림동 굴참나무	• 천연기념물과의 조화를 고려한 건축물의 높이, 외관, 색채 등에 관한 계획 수립
역사 경관	• 호림박물관 • 정정공 강사상묘역	• 호림박물관, 정정공강사상묘역 인접 지역은 문화재와의 조화를 고려한 건축물의 외관, 배치, 색채 등에 관한 계획 수립



공간관리지침

4. 생활서비스시설

■ 개요

[생활서비스시설의 개념]

생활서비스시설이란

- 주민의 일상생활과 밀접하게 연관되며, 보행으로 이용 가능한 시설을 '생활서비스시설'로 정의
- 생활서비스시설은 시민들의 삶의 질 제고를 위해서, '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
- '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 분석

- 지역생활권계획은 <지역 생활서비스시설>에 대하여 정성/정량 분석을 실시
- 분석결과를 바탕으로 해당 생활권 특성, 지역별구구상 등과 연계하여 우선적 공급고려 대상 제시 등 분석종합실시

계획 수립 항목		계획 수립 항목	활용방안
정성분석	주민의견 분석	• 주민참여 워크숍 등 주민의견 수집을 통해 공급이 필요한 지역주민의 요구시설 및 필요사유 등을 분석	주민이 요구하는 필요시설 파악
	보행이용 분석	• 계획항목별 10분보행거리의 이용환경의 분석 통해 시설별 보행이용 접근에 대한 서비스소외지역을 도출	보행 이용의 서비스소외지역 파악
정량분석	공급불균형 분석	• 계획항목별 지표분석(이용인구 대비 기공급 수준) 통해 부족, 충분 등 서울시 시설공급 수준(지표)의 도달 여부를 파악	시 공급수준 대비 부족시설 파악

4. 생활서비스시설

공간관리지침

■ 개요

[생활서비스시설의 종류 및 수요분석 방법]

구 분	계획 항목	세부 분석 대상	수요분석		
			주민의견 (의견 수집)	보행이용 (보행 거리)	공급불균형 (평균 지표)
지역 생활서비스시설 (7개 항목)	공원	이용반경 500m : 국립공원, 도시자연공원, 생활권공원 등 균리공원, 주제공원 등 보자공원, 역사공원, 기타공원, 힐링 및 피서 지형공원, 놀이공원, 암자원, 탄천 이용반경 200m : 생활권 공원 등 어린이집원, 소공원 창개전, 성내전 등 지역 하천 ※제외 : 녹지지역, 개발제한구역 및 도로, 공장, 철도기지, 공항 등 도시계획시설면지, 사법지구(경찰서, 검찰, 법원, 경찰 녹지, 미들어울, 정차지, 유원지, 공장 등)	참여 단위 층 주민 요구 시설 (종규모 / 소규모 시설 상위 3 시설 구분)	250m/500m ※서울읍면 '공원소외지역' 분석 기준과 대상	사설면적(%) 인구1천명
	주차장	노상 및 노외 주차장 등 공영주차장 - 시영 및 구영 포함 ※(이용반경 분석)에 한하여, 지역 특성에 따라 서비스소외지역 제외대상 탄력적 확대 가능 (제외대상 선별서류 제시)	참여 단위 층 주민 요구 시설 (종규모 / 소규모 시설 상위 3 시설 구분)	노약자 400m	노상노외 공영주차장 면수/ 10세대
	도서관	공공도서관/카페도서관 - 공공도서관 등 학교도서관/아동도서관/장애인도서관 포함 ※제외 : 병원/생명/교도/대학/학교/전문 도서관	참여 단위 층 주민 요구 시설 (종규모 / 소규모 시설 상위 3 시설 구분)	일반인 800m	사설개소/ 1만명
	노인여가복지시설	노인종합복지관, 소규모노인복지센터, 경로당, 노인교실 ※제외 : 경로당 및 노인교실은 활용하는 50세미만 내 세부분류 없음	참여 단위 층 주민 요구 시설 (종규모 / 소규모 시설 상위 3 시설 구분)	노약자 400m	사설개소/65세 이상 고령자1천명
	청소년아동복지시설	청소년 수련, 청소년 등록시설 생활시설(아동양육), 아동임시보호시설, 아동보호치유전문기관, 자립지원시설, 아동간 기보호시설, 공동생활가정, 지역아동복지센터(아동종합시설), 지역아동센터	참여 단위 층 주민 요구 시설 (종규모 / 소규모 시설 상위 3 시설 구분)	일반인 800m	사설개소/ 청소년(10~24세) 인구1천명
	보육시설	국공립어린이집 및 협인/가정/협인단체/민간 어린이집 ※제외 : 시설이용 자격을 오하는 직장어린이집 및 부모집 어린이집	참여 단위 층 주민 요구 시설 (종규모 / 소규모 시설 상위 3 시설 구분)	일반인 400m	사설개소/ 5세미만 1백명
	공공체육시설	체육시설업 외의 골공기의 다른 체육용센터 등 ※제외 : 협상 전상 생활 직장 체육시설로 세분된다. 활용하는 50세미만 내 세부분류 없음 ※주 : 본적 한정화 위해, 고령 운동장/아구장 등의 생활체육시설 포함	참여 단위 층 주민 요구 시설 (종규모 / 소규모 시설 상위 3 시설 구분)	일반인 800m	사설개소/ 인구1만명

4. 생활서비스시설

공간관리지침

■ 분석 종합

구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 필요시설 (중, 소규모)	주민요구 필요시설 (중, 소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	부족	부족	부족	부족	충분	충분

분석결과 (참고사항)

■ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 주차장, 노인여가복지시설

(주민의견의 필요시설, 이용반경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당)

- 공원 : 난곡사거리 일대 이용반경 소외지역이 일부 발생하거나 저층주거지역으로 공원확보가 어려운 지역인 바, 관악산 및 난우공원 등으로의 접근성 제고 및 건폐율 강화, 공개공지 확보 등을 통하여 일상생활에서 접근 가능한 녹지체계 구축 필요
- 주차장 : 저층주거지를 중심으로 그린파킹-(거주주차, 종교시설 등)공유 주차장-근린공원 등의 시설복합화 검토
- 노인여가복지시설 : 생활권 내 시설이 부재하여 전역에 소외지역이 발생하므로, 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 수립 필요

수요분석

■ 주민의견 분석 : 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악

■ 보행이용 분석 : 보행거리 내 서비스소외발생 여부 파악

■ 공급불균형분석 : 서울시 공급수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악

4. 생활서비스시설

■ 주민의견 분석 (주민참여단 워크숍 '주민요구 필요시설 조사' 결과 중 '중규모시설')

중규모시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
공영주차장(18표)	<ul style="list-style-type: none"> 질서 확립 이웃간 더불 예방 주차난 해소를 통한 소방도로 확보 	
근린공원(16표)	<ul style="list-style-type: none"> 공원부지가 작아 녹지는 많은데 다채로운 운동을 할 수 있는 공간이 필요함 주택가 환경 개선 이웃과 소통을 위해 	
노인종합복지관(11표)	<ul style="list-style-type: none"> 기존 시설은 장소가 좁아서 많은 분들이 이용하기 어려움 지역 내 6개 경로당이 협소하여 생산적인 활동이 마비 	
다목적체육센터(11표)	<ul style="list-style-type: none"> 세대가 어울릴 수 있는 체육센터가 부족 접근성이 더 좋았으면 좋겠음 	
문화예술회관(공연장)(6표)	<ul style="list-style-type: none"> 작은공간으로 시민정서를 위해 청소년, 기타주민의 소통 및 여가활동 	
청소년수련관(4표)	<ul style="list-style-type: none"> 청소년들의 계임방 탈출을 위해 탈선 예방 	
도서관(4표)	<ul style="list-style-type: none"> 없음 	
미술관(1표)	<ul style="list-style-type: none"> 생활속 미적 감각 향상 청소년 학부모 함께 할 수 있는 공간으로 활용 	

주민참여(중규모시설)에 의한 주민의견 분석결과

- 주민의견 상위 3개 시설은 공영주차장, 근린공원, 노인종합복지관
- 공영주차장은 신설되는 경전철 역세권 정비와 연계하여 공공기여 등을 통한 확보방안 검토
- 노인종합복지관은 향후 수요증가를 고려한 선제적인 공급계획 수립 필요

4. 생활서비스시설

■ 주민의견 분석 (주민참여단 워크숍 '주민요구 필요시설 조사' 결과 중 '소규모시설')

소규모시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
소규모 공영주차장(16표)	<ul style="list-style-type: none"> 주택가에 차별 곳이 없음 길과의 거리가 가까운 곳에 주차가 용이함 길이 깨끗하고 넓어지기 때문 	
소규모 노인복지센터(12표)	<ul style="list-style-type: none"> 노인들이 거동이 불편하기 때문 노인들의 대화를 위하여 	
소공원(12표)	<ul style="list-style-type: none"> 주민들 협력 부족 남녀노소 짧은 시간 건강관리를 위하여 	
작은 도서관(7표)	<ul style="list-style-type: none"> 아이들의 갈만한 독서실의 부족 학생 학습 환경조성 	
청소년독서실(6표)	<ul style="list-style-type: none"> 청소년이 많는데 비해 독서실이 적음 우범화로 길 곳 없는 학생들이 놀 수 있는 공간 필요 탈선예방 	
어린이집(3표)	<ul style="list-style-type: none"> 인구수에 비해 어린이집이 부족함(대기순으로 기다림) 맞벌이 부부를 위하여 	

주민참여(소규모시설)에 의한 주민의견 분석결과

- 주민의견 상위 3개 시설은 소규모 공영주차장, 소규모 노인복지센터, 소공원이며, 3개시설 모두 중규모 상위 3개시설과 중복됨
- 소규모 노인종합복지관은 향후 수요증가를 고려한 선제적인 공급계획 수립 필요
- 소규모 공영주차장은 노후주택 매입, 유휴부지 확보 등을 통한 주차장 확보 검토 및 그린파킹 적극적 도입

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 보행이용 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

구분	공원 (반경 250/500m 차등 적용)	주차장 (노약자 고려 반경 400m 적용)	도서관 (반경 800m 적용)	노인여가복지시설 (노약자 고려 반경 400m 적용)	서비스소외지역
결과	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 미발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생
구분	청소년아동복지시설 (반경 800m 적용)	보육시설 (노약자 고려 반경 400m 적용)	공공체육시설 (반경 800m 적용)	서비스소외지역	서비스소외지역 미발생
결과	서비스소외지역 미발생	서비스소외지역 미발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생

※ 주차장의 분석 제외 대상 : 공동주택 단지 및 복지도 등의 건물군을 분석에서 제외 (건축을 사용연도가 높지 않아 자체적인 주차시설을 확보하고 있거나 내부 공간을 확보하고 있음)

이용반경 서비스소외지역에 의한 보행이용 분석 결과

- 노인여가복지시설은 생활권 전역에 소외지역 분포, 관악구의 단계별 공급계획 수립을 통한 체계적 공급을 요함
- 저층 주거지의 주차장은 '공유 주차장 시스템'을 활용하여 시간대별 유류 거주자 주차공간의 공유를 활용
- 공공체육시설은 소외지역 내 학교 체육관 활용과 관악산 등산로 주변 및 난우공원 내 체육기구 확대 등을 검토

4. 생활서비스시설

공간관리자침

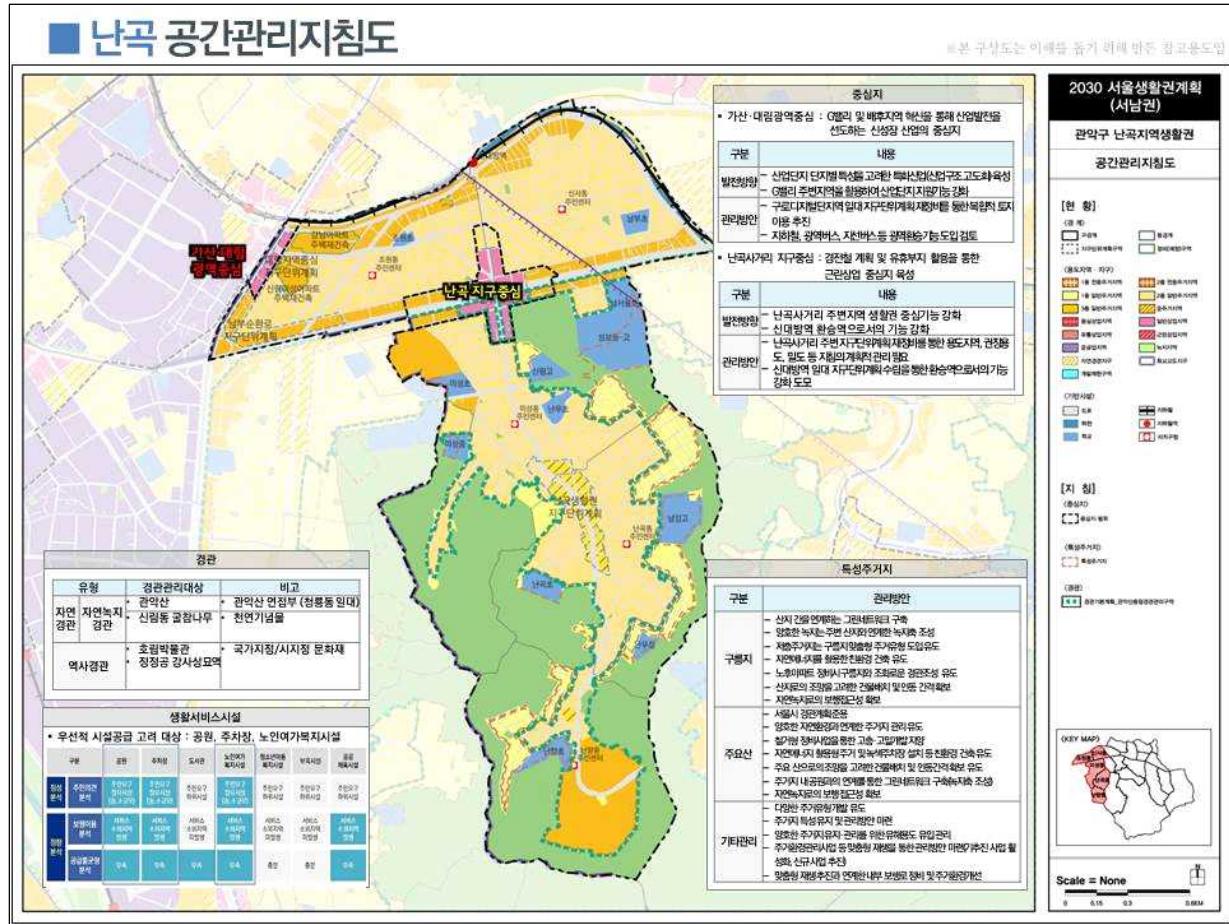
■ 공급 불균형 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

구분	공원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
지표	시설면적(ha)/ 인구1천명	노인 공영주차장 면 수/10세대	시설개소/인구 1만명	시설개소/65세이 상 고령자 1천명	시설개소/청소년 인구(9~24세) 1천명	시설개소/5세미만 1백명	시설개소/인구 1만명
서울시 평균 (자치구 평균)	1.31 (2.69)	0.16 (0.08)	0.93 (0.96)	0.05 (0.02)	0.33 (0.60)	1.61 (1.57)	0.41 (0.02)
난곡 생활권	0.99	0.10	0.77	0.00	0.74	1.69	0.02
인구 현황	129,196명	54,948세대	129,196명	12,798명	21,589명	4,627명	129,196명
시설 현황	128ha	546면	10개소	0개소	16개소	78개소	2개소
결과	부족	부족	부족	부족	충분	충분	부족

평균 지표에 의한 공급 불균형 분석 결과

- 서울시 평균값에 미달하는 시설은 공원, 주차장, 도서관, 노인여가복지시설, 공공체육시설
- 공원은 관악산과 인접한 특성을 고려하여 관악산으로의 접근성을 제고할 수 있도록 관련계획 보완
- 주차장은 중저층 주거 밀집으로 가용지 확보 어려움, 자트리공간 발굴 통한 공간 확보 유도
- 공공체육시설, 청소년아동복지시설, 도서관은 학교 내 유류 교실, 체육관 등을 활용할 수 있는 프로그램 도입 검토

* 인구 및 세대수 출처 : 2013년 서울통계 기준(2014 서울통계연보, 13년 12월31일 기준) / 시설 개소 및 면적 출처 : 서울시 GIS 데이터(각 소관부서 제공)





대학 지역생활권계획

I

개요

1. 지역생활권의 구분
2. 지역생활권의 개요



1. 지역생활권의 구분

I. 개요

관악구 지역생활권 개요

구분	행정동	인구	면적
관악구	총 21개	546,350명	2,956ha
낙성대생활권 (청림동, 행운동, 낙성대동, 인현동, 남현동)	5개동	113,218명	764ha
난곡생활권 (소사동, 난방동, 조원동, 미성동, 난곡동)	5개동	129,196명	445ha
대학생활권 (서림동, 대학동, 삼성동)	3개동	78,502명	1,194ha
봉천생활권 (중앙동, 은천동, 서현동, 청룡동)	4개동	122,255명	303ha
신림생활권 (보라매동, 서원동, 신원동, 신림동)	4개동	103,179명	250ha

※ 자료출처 : 2014년 관악구 통계연보



※ 관악구 생활권구분

서울시 도시기본계획상 5대권역 중의 서남생활권

- 면적: 약 163km² (서울시 면적의 26.9%)
 - 인구: 317만명 (서울시 인구의 30.4%)
 - 행정구역: 7개 자치구(강서, 양천, 영등포, 구로, 동작, 관악, 금천)
- ※ 대학 지역생활권은 서남권의 33개 지역생활권 중 하나

2. 지역생활권의 개요

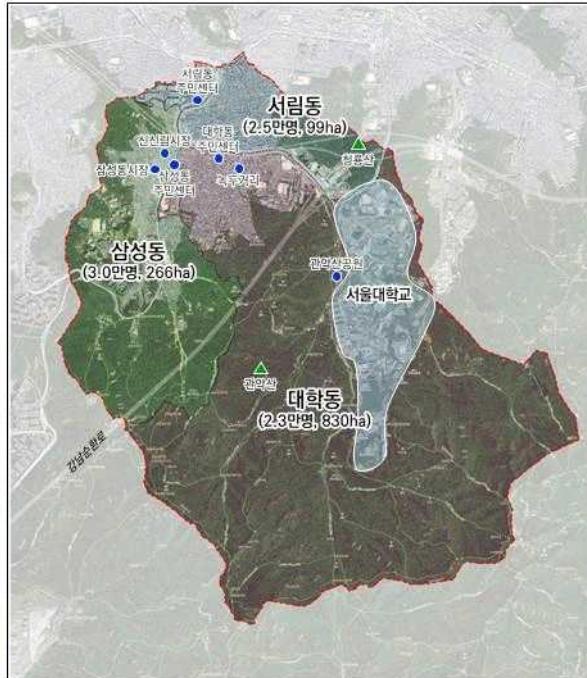
■ 개요

- 위치 : 관악구 서림동, 대학동, 삼성동 일대
- 면적 : 1,195ha (관악구 면적의 40.4%)
서림동 99ha, 대학동 830ha, 삼성동 266ha
- 인구 : 약 7만8천인 (관악구 인구의 약 14.5%)

■ 생활권 주요이슈

여건변화 가능성	경전철 신림선, 강남순환도시고속도로, 신림~봉천터널 등 광역교통시설 신설에 따른 향후 지역 여건 변화 예상
계획관리 필요	관악산주변 구릉지 주거지, 신림동 고시촌 등 생활권 이슈를 담는 지역의 관리방안 마련
공간계획 관련 주요 이슈 포함	신림 재정비 측진지구, 주거지 생활서비스시설 확충 등 주거지의 계획적 관리 필요

대학생활권은 도시의 공간구조, 거주환경의 급격한 변화가 예상됨에 따라 도시관리체계 마련 필요



II

현황조사 및 분석

- 상위 및 관련계획
 - 기초현황
 - 주민참여단 워크숍
 - 지역현안과제
 - 과제도출
- ※ 현황분석도

1. 상위 및 관련계획

II. 현황조사 및 분석

2030서울플랜(2014, 서울시) 서울의 핵심이슈와 공간계획을 실현하기 위해 준공업지역 혁신을 통한 신성장산업거점 육성 및 주민생활기반 강화

서남권 계획과제

중심지	• 지역혁신을 위한 신성장 산업 거점 육성
주거지 관리	• 노후화된 대규모 계획시가지 및 정비사업 관리 등을 통한 주거환경 개선 • 구릉지, 준공업지역 배후주거지, 외국인 밀집지역 등 관리
교통 체계	• 교통망 개선 및 확충을 통한 지역연계 강화
생활 기반	• 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치 • 도로지하화를 통한 상부 친환경 공간 확충 • 생태 하천으로 복원
지역 특화	• 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치 • 준공업지역 계획적 산업입지 도모, 관리방안 마련

- 남부순환로에 집중되고 있는 교통량을 분산시키고 통과교통을 우회처리하기 위한 강남순환도시고속 도로 건설
- 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치



1. 상위 및 관련계획

II. 현황조사 및 분석

■ 2020 남부순환로변 활성화 발전계획

교통망확충을 통한 도시공간정비와 고시촌 근린상업 활성화



2020 남부순환로변 활성화 발전계획

경전철 노선과 연계한 근린상업가로 형성,
주변 지구단위계획구역(고시촌)과의 기능적 연계

- 도림천 복원과 연계, 저층부 상업가로 형성을 통한 가로 활성화
- 서울대주변지역과 기능 연계 문화거리 조성
- 공개공지 활용 문화이벤트공간 조성



2. 기초현황

인구 및 가구

고시촌 특성 상 크게 두드러지는 1인가구 특성

▶ 인구 및 세대현황

구분	총인구 (인)	인구밀도 (인/㏊)	세대수	세대당 인구수 (인/세대)
관악구	546,350	184.8	246,979	2.1
대학생활권	78,502	65.69	39,581	2.0
서림동	24,969	252.21	13,328	1.9
대학동	23,354	28.14	13,928	1.7
삼성동	30,179	113.45	12,325	2.4

※ 자료출처 : 2014년 관악구 통계연보

[세대당 인구수]

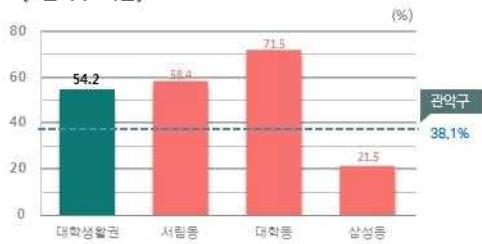


▶ 인구구성 및 1인가구 현황

구분	외국인인구(%)	노령인구(%)	핵심생산인구 (25~49세)(%)	1인가구(%)
관악구	3.7	9.7	41.9	38.1
대학생활권	0.7	10.5	45.7	54.2
서림동	0.5	9.2	49.0	58.4
대학동	1.2	8.1	54.0	71.5
삼성동	0.4	13.4	36.6	21.5

※ 자료출처 : 2014년 관악구 통계연보, 2010 인구주택총조사

[1인가구 비율]



2. 기초현황

산업·일자리

숙박 및 음식점업의 사업체와 교육서비스업의 종사자 비율이 높음

▶ 사업체 수_주요산업

구분	대학 생활권		관악구 전체	관악구 대비 생활권(%)
	개소	비율(%)		
소 계	3,558	100.0	26,309	13.5
숙박 및 음식점업	923	25.9	5,380	17.2
도매 및 소매업	665	18.7	5,650	11.8
운수업	579	16.3	4,032	14.4
기타 개인서비스업	365	10.3	3,212	11.4
여가관련 서비스업	221	6.2	1,048	21.1
기타	805	22.6	6,987	8.0

[생활권 내 가장 많은 사업체의 산업 비율]



▶ 종사자 수_주요산업

구분	대학 생활권		관악구 전체	관악구 대비 생활권(%)
	인	비율(%)		
소 계	17,358	100.0	109,055	15.9
교육 서비스업	6,689	38.5	13,967	47.9
숙박 및 음식점업	2,595	14.9	16,474	15.8
도매 및 소매업	1,595	9.2	15,803	10.1
운수업	1,369	7.9	6,420	21.3
기술서비스업	990	5.7	4,657	21.3
기타	4,120	23.7	51,734	8.0

[생활권 내 가장 많이 종사하는 산업의 비율]



※ 자료출처 : 2013년기준 서울시사업체조사

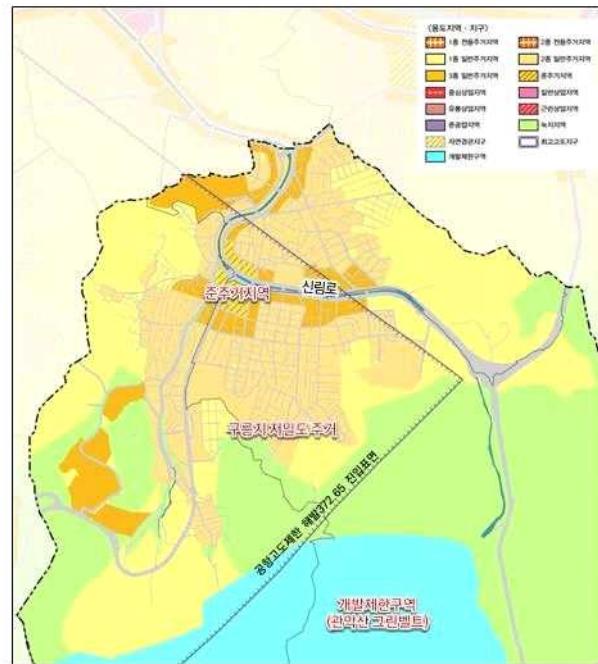
2. 기초현황

도시공간·정비 외사산(관악산)쪽 시계지역으로 자연녹지지역이 대부분

▶ 용도지역

- 대학생활권 내 용도지역은 **녹지지역이 72.4%**로 가장 많음
- 미림여고입구 삼거리 주변 준주거지역 일부 분포 / 도림천 및 신림로 가로변 제3종일반주거지역 분포

구분	총면적(m ²)	주거(%)	상업(%)	공업(%)	녹지(%)
관악구	29,600,200	52.0	1.32	0.0	46.8
대학생활권	11,948,565	27.6	0.0	0.0	72.4



▶ 용도지구

- 김포공항주변 최고고도지구 지정 (서고제1994-138호)
 - : 진입표면 - 생활권 내 주거지역 대부분
- 도림천변 양 옆으로 폭 12m 일반미관지구 지정

2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

도시공간·정비

지구단위계획구역 2개소 및 재정비촉진지구 내 정비구역 3개소

▶ 지구단위계획

- 생활권 내 지구단위계획구역은 2개소가 지정되어 있음
- 전체 생활권 면적의 1.8%가 지구단위계획으로 관리됨
- 생활권 내 준주거지역은 모두 지구단위계획구역으로 지정되어 계획적으로 관리가 되고 있음

지구명	면적(m ²)	구역결정고시일	비고
서울대 주변지역	181,167	서고2008-289	지구단위계획
미림생활권	38,350	서고2009-330	지구단위계획

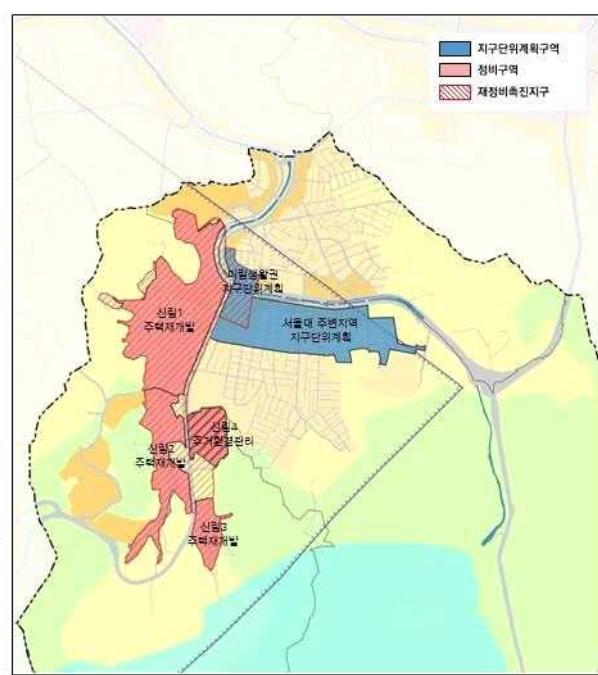
※ 출처 : 서울도시계획포털

▶ 정비계획

- 신림재정비촉진지구 내 주택재개발정비구역 3개소 및 주거환경관리사업구역 1개소 지정

구 분	구역명	면적(m ²)	구역결정고시일	비 고
재개발(뉴타운)	신림1구역	233,729	서고2008-121	추진위원회 승인
재개발(뉴타운)	신림2구역	95,795	서고2008-121	조합설립인가
재개발(뉴타운)	신림3구역	35,140	서고2008-121	사업시행인가
주거환경관리사업	신림4구역	42,715	서고2016-173	사업추진증

※ 출처 : 클린업시스템



II. 현황조사 및 분석

2. 기초현황

주거 및 건축물

주거비율이 관악보다 낮고 단독·다가구, 아파트 건축물이 약간 우세

▶ 토지규모 및 지가(2014)

- 관악구 대비 소규모 토지 비율이 낮고, 공시지가가 낮음

구 분	토지규모(200㎡이하)	공시지가(1㎡당)
관악구	13.4%	113만원
대학생활권	7.5%	65만원

※ 자료출처 : 서울시 GIS 자료

▶ 건축률 용도

- 관악구 대비 주거비율이 낮음

구 분	주 거		비 주 거	
	동 수	비율(%)	동 수	비율(%)
관악구	27,823	75.6	8,964	24.4
대학 생활권	4,282	64.3	2,376	35.7

※ 자료출처 : 서울시 GIS 자료

▶ 주택유형

- 단독, 다가구, 아파트 비율이 관악구 비율에 비해 약간 우세

단위 : %

관악구

생활권



※ 자료출처 : 2010년 주택총조사, 통계청

※ 단독주택의 다가구주택이 호수별로 침계되지 않고 1동(주택1동)으로 침계됨

2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

교통

간선도로 없음 / 강남순환도시고속도로 개통, 경전철 신림선 개통 예정

▶ 도로현황

- 생활권을 관통하는 간선도로는 없음

- 주거지역 내 6m 이하의 자연발생도로 다수 분포

구분	도로명
주요간선망	-
내부자선망	신림로, 호암로, 쑥고개로, 난곡로 등

- 강남순환고속도로가 2016년 개통

- 강남순환고속도로에서 분기되는 신림~봉천터널 예정

구분	도로명	기점	종점
도시고속도로	강남순환고속도로	수서	광명 소하
도시고속도로	신림~봉천간 터널	난곡사거리	관악I.C



▶ 대중교통(지하철)

- 생활권 내 지하철은 없음

- 경전철 신림선이 2021년 개통 예정

구분	노선개요	기점	종점
경전철	신림선 (11개역, 8.06km)	샛강역	서울대 정문
생활권 통과 역			
		서림동주민센터, 서울대 정문	

2. 기초현황

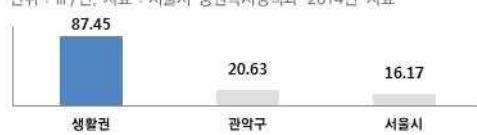
II. 현황조사 및 분석

생활서비스시설

관악산의 영향으로 1인당 공원면적이 높음

▶ 1인당 공원면적

단위 : m²/인, 자료 : 서울시 공원녹지정책과 2014년 자료



▶ 주차장

단위 : 면수/10세대, 자료 : 서울시 주차정보안내시스템 2014년 자료



▶ 도서관

단위 : m²/인, 자료 : 서울도서관 2014년 자료



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

생활서비스시설

노인여가복지시설과 공공체육시설 지표가 매우 낮게 나타남

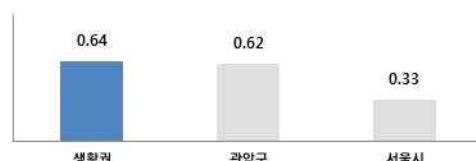
▶ 노인여가복지시설

단위 : 개소/65세인구 1천명, 노인종합복지관, 소규모노인복지센터 대상



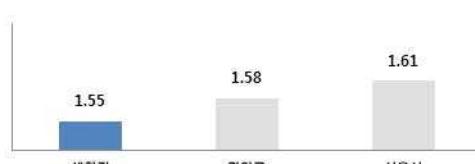
▶ 청소년아동복지시설

단위 : 개소/청소년인구 1천명



▶ 보육시설

단위 : 개소/5세미만인구 1백명



▶ 공공체육시설

단위 : 개소/1천명



2. 기초현황

지역 특화자원

관악산·도림천 등 자연자원과 서울대학교와 관련된 지역자원 보유

▶ 지역자산

- 지정문화유산
: 약수사, 서울대학교 규장각 문화재
- 기타 비지정 지역자산 : 천주교 삼성산성지, 관악산야외식물원, 관악 청소년회관 등



3. 주민참여단 워크숍

▣ 개요

구 분	일자	참여인원	비고
1차 워크숍	2015. 05. 18	24명	
2차 워크숍	2015. 07. 27	15명	



▶ 워크숍 진행순서

지역 현황파악

자원 및 주요시설 확인

이슈도출

지역자원 강점 찾기
문제점 및 대안 발굴

생활서비스시설 선호도조사

필요시설 및 사유

지역 자원 발굴

지역자원, 경관자원, 누리공간 찾기

계획과제 도출

자원 활용방안 ⇒ 활용방안
문제점 및 개선방안 ⇒ 개선방안

미래상 도출

동별 미래상 아이디어
발전방향

3. 주민참여단 워크숍

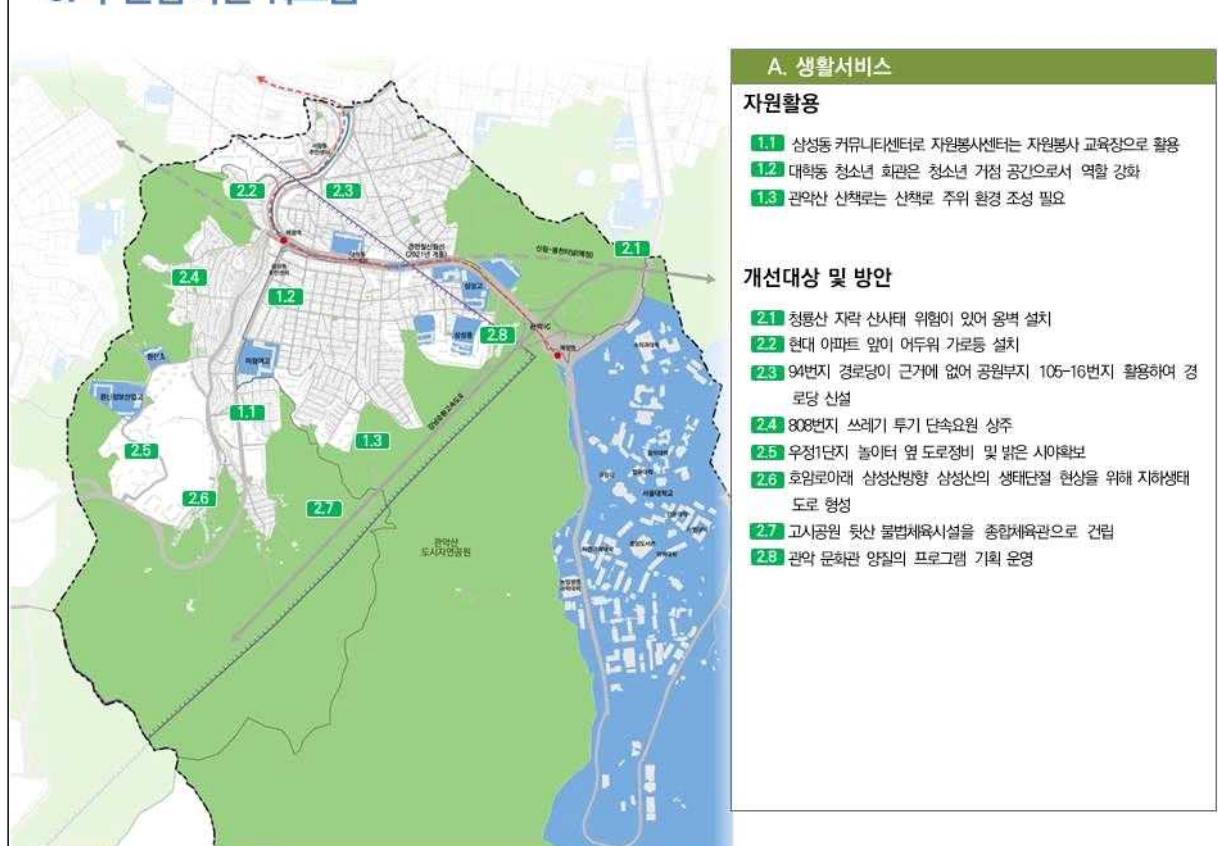
II. 현황조사 및 분석

주민참여단 워크숍: 생활서비스분야 자원활용 및 개선방안

구분	자원활용	개선대상 및 방안	특징
A 생활 서비스시설	<ul style="list-style-type: none"> 삼성동 커뮤니티센터로 자원봉사센터는 자원봉사 교육장으로 활용 대학동 청소년 회관은 청소년 거점 공간으로서 역할 강화 관악산 산책로는 산책로 주위 환경 조성 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 청룡산 자락 산사태 위험이 있어 응벽 설치 현대 아파트 앞이 어두워 가로등 설치 94번지 경로당이 근거에 없어 공원부지 105-16번지 활용하여 경로당 신설 808번지 쓰레기 투기 단속요원 상주 우정1단지 놀이터 옆 도로정비 및 밝은 시야확보 호암로아래 삼성산방향 삼성산의 생태단절 현상을 위해 지하생태도로 형성 고사공원 뒷산 불법체육시설을 종합체육관으로 건립 관악 문화관 양질의 프로그램 기획 운영 	문화 체육시설 제공

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석



II. 현황조사 및 분석

3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍: 교통 및 지역특화분야
자원활용 및 개선방안

구분	자원활용	개선대상 및 방안	특징
B 교통	<ul style="list-style-type: none"> • 해태놀이터를 지하 주차장, 지상놀이터로 이중 시설 활용 • 구립운동장은 주민들에게 체육시설 활용 공간 • 신우초 앞 호암로 급경사길 사고 다발로 개선 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 현대빌라 120번지 주차시설 부족하여 해태놀이터 지하주차장 건립 • 94번지 일대 주차시설 부족하여 유휴지 매입후 주차장 건립 • 왕국회관 앞 도로 마을버스 우회전시 교통사고로 마을버스 소형화로 교체 • 서림동 진입로 택시 상시주차를 줄이기 위한 은성약국 앞 택시 정류장 건립 • 신우초 앞 호암로 급경사길 알림판을 설치 • 약수사 입구 진입로 정비 • 254번지 일대 마을 버스 노선 신설 및 연장 • 윗동네 동서간 연결도로 신설 • 현대빌라 금호타운 앞 불법주차 방지를 위해 샘말공원 지하주차장 건립 	주차장시설 확충
C 지역특화	<ul style="list-style-type: none"> • 청룡산은 휴식공간으로 활용 • 천주교 삼성동 성지 천주교의 견학처로 활용 • 오래된 절, 500년 넘는 약수사 불교관련 행사 홍보로 관광객 유치 • 문화동 녹두거리는 문화경연이나 벼룩 시장 개최 또는 기념거리조성과 상징적 판매시설 개발로 관광객 유치 	<ul style="list-style-type: none"> • 신성초교 옆 가스총전소 이전 후, 공터 주차장으로 활용 • 신성초 부근 발전을 위해 도로변 미관지구 폐지 	다양한 특화된 공간으로 관광 및 문화 공간 활용

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석

B. 교통

자원활용

- 1.1 해태놀이터를 지하 주차장, 지상놀이터로 이중 시설 활용
 ■ 1.2 구립운동장은 주민들에게 체육시설 활용 공간
 ■ 1.3 신우초 앞 호암로 급경사길 사고 다발로 개선 필요

개선대상 및 방안

- 2.1 현대빌라 120번지 주차시설 부족하여 해태놀이터 지하주차장 건립
 ■ 2.2 94번지 일대 주차시설 부족하여 유휴지 매입후 주차장 건립
 ■ 2.3 왕국회관 앞 도로 마을버스 우회전시 교통사고로 마을버스 소형화로 교체
 ■ 2.4 서림동 진입로 택시 상시주차를 줄이기 위한 은성약국 앞 택시 정류장 건립
 ■ 2.5 신우초 앞 호암로 급경사길 알림판을 설치
 ■ 2.6 약수사 입구 진입로 정비
 ■ 2.7 254번지 일대 마을 버스 노선 신설 및 연장
 ■ 2.8 윗동네 동서간 연결도로 신설
 ■ 2.9 현대빌라 금호타운 앞 불법주차 방지를 위해 샘말공원 지하주차장 건립

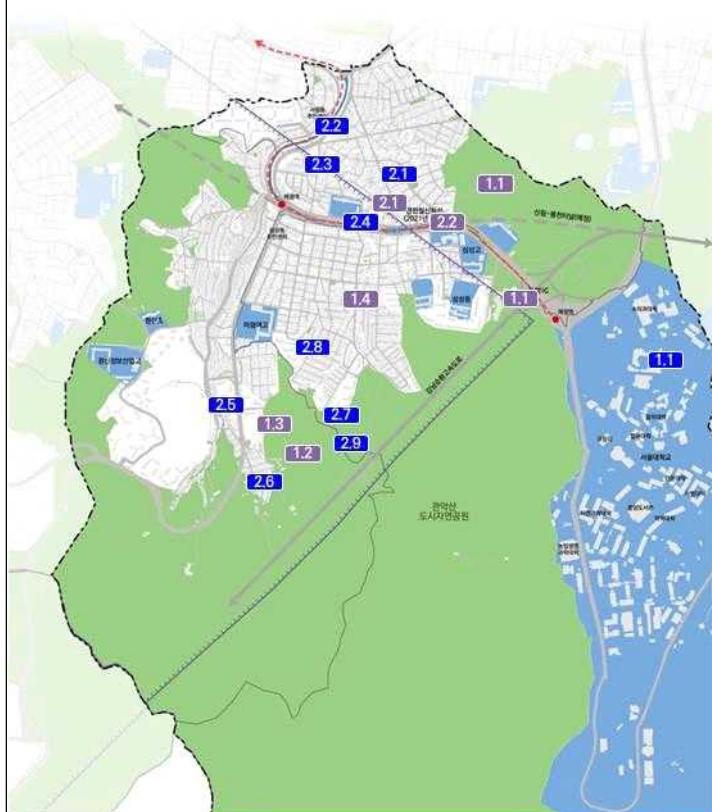
C. 지역특화

자원활용

- 3.1 청룡산은 휴식공간으로 활용내용
 ■ 3.2 천주교 삼성동 성지 천주교의 견학처로 활용
 ■ 3.3 오래된 절, 500년 넘는 약수사 불교관련 행사 홍보로 관광객 유치
 ■ 3.4 문화동 녹두거리는 문화경연이나 벼룩 시장 개최 또는 기념거리조성과 상징적 판매시설 개발로 관광객 유치

개선대상 및 방안

- 2.1 신성초교 옆 가스총전소 이전 후, 공터 주차장으로 활용
 ■ 2.2 신성초 부근 발전을 위해 도로변 미관지구 폐지



3. 주민참여단 워크숍

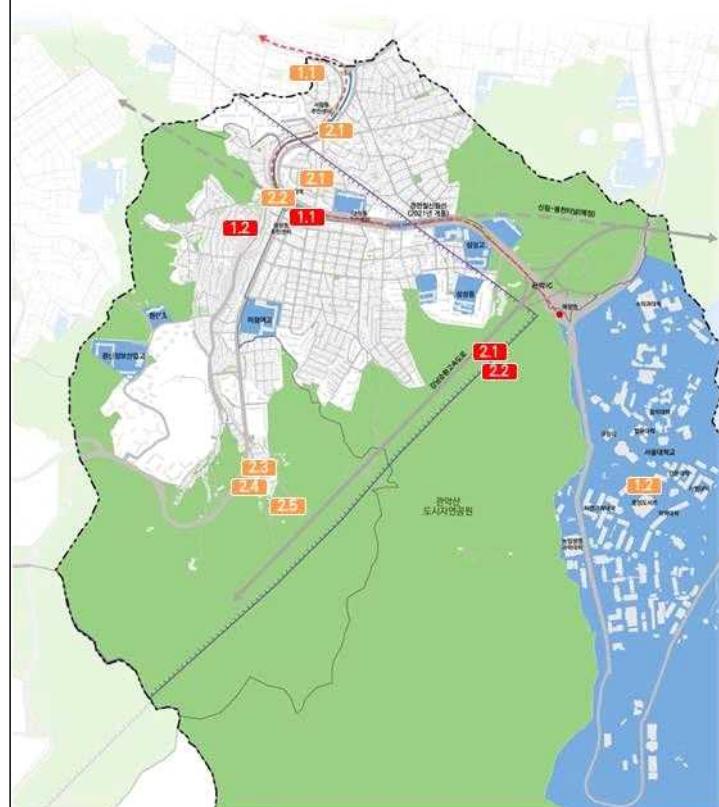
II. 현황조사 및 분석

주민참여단 워크숍: 중심지, 산업/일자리 및 주거지, 주거환경 분야 자원활용 및 개선방안

구분	자원활용	개선대상 및 방안	특징
D 중심지 산업/일자리	<ul style="list-style-type: none"> • 물가 싼 삼성전통시장 내 특화상품 개발 필요 • 삼성동 전통시장 주민공개토론으로 최고의 시장 확대 	<ul style="list-style-type: none"> • 관악산 관광객 경제활성화를 위해 비즈니스 호텔 건립 • 관악산 주차장 지하화 	관광객 유치와 전통시장 활성화로 지역경제 활성화
E 주거지 주거환경	<ul style="list-style-type: none"> • 도림천 걷기 좋은 길로 조성 및 홍보 • 서울대를 이용한 지역주민들의 교육기회 증대시킬 수 있는 방법 모색 • 샘밀공원은 지하에 공동주차장 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 세원멘션부지, 관악 맨션, 관악연립 낙후로 인한 재건축 • 도림천 산책로가 끊겨있으므로 산책로와 자전거 도로 연결 • 삼성산주차장 부족으로 민영주차장 증대 • 어린이 공원 공영주차장에 지하주차장 신설 	도림천 주변 패러다임 주거환경 조성

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석



D. 중심지, 산업/일자리
자원활용
<ul style="list-style-type: none"> 1.1 물가 싼 삼성전통시장 내 특화상품 개발 필요 1.2 삼성동 전통시장 주민공개토론으로 최고의 시장 확대
개선대상 및 방안
<ul style="list-style-type: none"> 2.1 관악산 관광객 경제활성화를 위해 비즈니스 호텔 건립 2.2 관악산 주차장 지하화
E. 주거지, 주거환경
자원활용
<ul style="list-style-type: none"> 1.1 도림천 걷기 좋은 길로 조성 및 홍보 필요 1.2 서울대 이용한 지역주민들의 교육기회 증대시킬 수 있는 방법 모색 1.2 샘밀공원은 지하에 공동주차장 설치
개선대상 및 방안
<ul style="list-style-type: none"> 2.1 세원멘션부지, 관악 맨션, 관악연립 낙후로 인한 재건축 2.2 도림천 산책로가 끊겨있으므로 산책로와 자전거 도로 연결 2.3 삼성산주차장 부족으로 민영주차장 증대 2.4 어린이 공원 공영주차장에 지하주차장 신설 2.5 구립운동장에 주차장 부족으로 주차타워 설치

4. 지역현안과제

예정된 기반시설 계획의 추진과 지역자산의 정비 및 활용

▶ 공약 및 주요업무계획

구 분	비 고
	경전철 신림선 건설 - 2019년까지 단계별 추진
	강남순환도시고속도로, 신림~봉천터널 건설 - 강남순환도시고속도로 2016년 개통 - 신림~봉천터널 개통 예정
	도림천 명소화 조성사업 - 물놀이장, 썰매장 등 친수시설을 계절별, 연령별로 특화사업 추진
기반시설	관악산입구 (휴게소, 지하주차장) 재정비 사업 - 경전철 신림선 종점역과 연계하여 휴게소 재건축 및 지하주차장 154면 설치
	한남여객 서림동 차고지 활용방안 마련 - 청년정책지원시설 활용 검토
	고시촌 스토리텔링 작가클럽하우스 지원 확대 - 고시촌 일대 창작공간 지원 및 문화프로그램 운영
기타	

※ 일부 완료된 사항 등 제외



5. 과제도출

「상위 및 관련 계획」의 지역과제 도출

구분	계획내용	지역과제
상위계획 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> 교통망 확충을 통한 지역연계 강화 (강남순환도시고속도로 건설) 노후 주거지 정비사업 등을 통한 주거환경 개선 정비사업 시행 시 지역커뮤니티를 고려한 주거환경 개선 경전철 노선과 연계한 근린상업가로 형성 근린상업가로와 주변 지구단위계획 구역(고시촌)의 기능적 연계 도림천 복원 서울대 주변지역과 연계한 문화거리 조성 공개공지 활용 문화이벤트공간 조성 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 강남순환도시고속도로, 경전철 신설에 따른 주변지역과 연계성 강화
관련계획 (관악구)		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 신림재정비 촉진구역과 인접한 저층 주거지의 계획적 관리 ✓ 경전철 신설에 따른 역세권 중심의 도시공간구조 개편 ✓ 지역자산의 발굴·육성으로 고시촌 활성화 및 지역 정체성 강화

5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

「대학 지역생활권」과 관련된 권역이슈

구분	권역 이슈	권역 목표	대학 생활권 해당
도시공간	서울 미래성장을 선도하는 중심지의 전략적 육성	목표1. 서남권의 혁신과 신성장동력 강화를 위한 공간구조 구상 목표2. 글로벌 경제가점으로 영등포·여의도 도심의 위상 강화 목표3. 신성장산업과 일자리(7번의 광역중심기반 대림, 마곡) 육성 목표4. 서남권내 지역중심(목동, 봉천, 사당·이수)의 기능별 특화 및 연계 목표5. 서울대도시권을 연계하는 관문지역의 전략적 육성	
산업·일자리	신성장산업 육성 및 산업재생을 통한 일자리기반 구축	목표6. 서남권의 구역별 전략산업 선정 및 육성 목표7. 산업단지(C밸리, 마곡, 은수)의 위상강화 및 재생활성화 목표8. 전략적 성장가점 조성 및 기존 산업생태계 보호·육성	
정비(주거)	서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리	목표9. 입지특성에 따른 맞춤형 주거지 관리 목표10. 지역여건을 고려한 주거지 특성 관리 목표11. 사회경제적 특성을 반영한 주거환경 개선 목표12. 개발·정비사업 유형에 따른 주거지 정비관리	●
교통	간선교통기능 강화 및 대중교통 보행연계체계 구축	목표13. 간선도로의 교통소통 기능 회복 목표14. 수도권 서남부를 아우르는 광역 도시철도망 구축 목표15. 대중교통 및 보행자 중심의 교통체계 구축	●
환경·안전	공원·녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보	목표16. 공원·녹지의 유기적인 연계를 위한 그린네트워크 구상 목표17. 공원 확충 및 하천 정비를 통한 공원서비스의 질 향상 목표18. 도시안전 인프라 개선을 통한 생활안전성 향상	●
역사·문화·관광	서남권의 정체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전·활용	목표19. 지역자산의 발굴 보전 활용을 통한 지역 명소화 목표20. 지역문화 활성화를 위한 문화기반 조성 목표21. 지역 문화자원을 활용한 도시재생 추진	
복지·교육	맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대	목표22. 생활기반시설의 지역각자 해소 및 맞춤형 공급 목표23. 청의교육을 통한 인재육성 및 안심교육 기반 조성	●

5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

「기초현황」을 통한 지역과제 도출

구분	현황	지역과제
임지여건	•연접도시와 연결 되지 않은 서울시계 지역	✓ 경전철 신설에 따른 역세권 주변 지역활성화 방안 마련
자연환경	•관악산, 삼성산 자락 •주거지 중심을 도림천이 가로지름	✓ 생활밀착형 교통체계(대중교통, 보행, 주차 등) 개선 필요
도시계획사항	•대부분 주거지역으로 구성 •재정비촉진계획 진행 중	✓ 산사태, 침수 등 재해에 대한 방재대책 마련
인구 및 가구 변화	•1인가구의 비율이 압도적으로 높음	✓ 구릉지 및 저층주거 밀집지역 주거환경 개선
토지 및 건축물	•비주거용도 건축물 비율이 다소 높음 •주택유형은 아파트가 다수	✓ 인구 및 지역특성을 고려한 기반시설 확충
산업	•도소매업, 숙박·음식점업 다수 •교육서비스업 종사자수 다수 분포	
교통	•간선도로 없음, 내부가로망 불량 •주거지역 상습 주차난	
안전	•폭우 시 도림천 상습 침수	
공공시설	•생활기반시설이 부족	
각종 개발동향	•경전철 신림선 및 도시고속도로 개통 •신림재정비촉진지구 사업진행 중	
지역자원	•관악산, 서울대, 고시촌 등 장재력 풍부	

II. 현황조사 및 분석

5. 과제도출

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역과제 도출

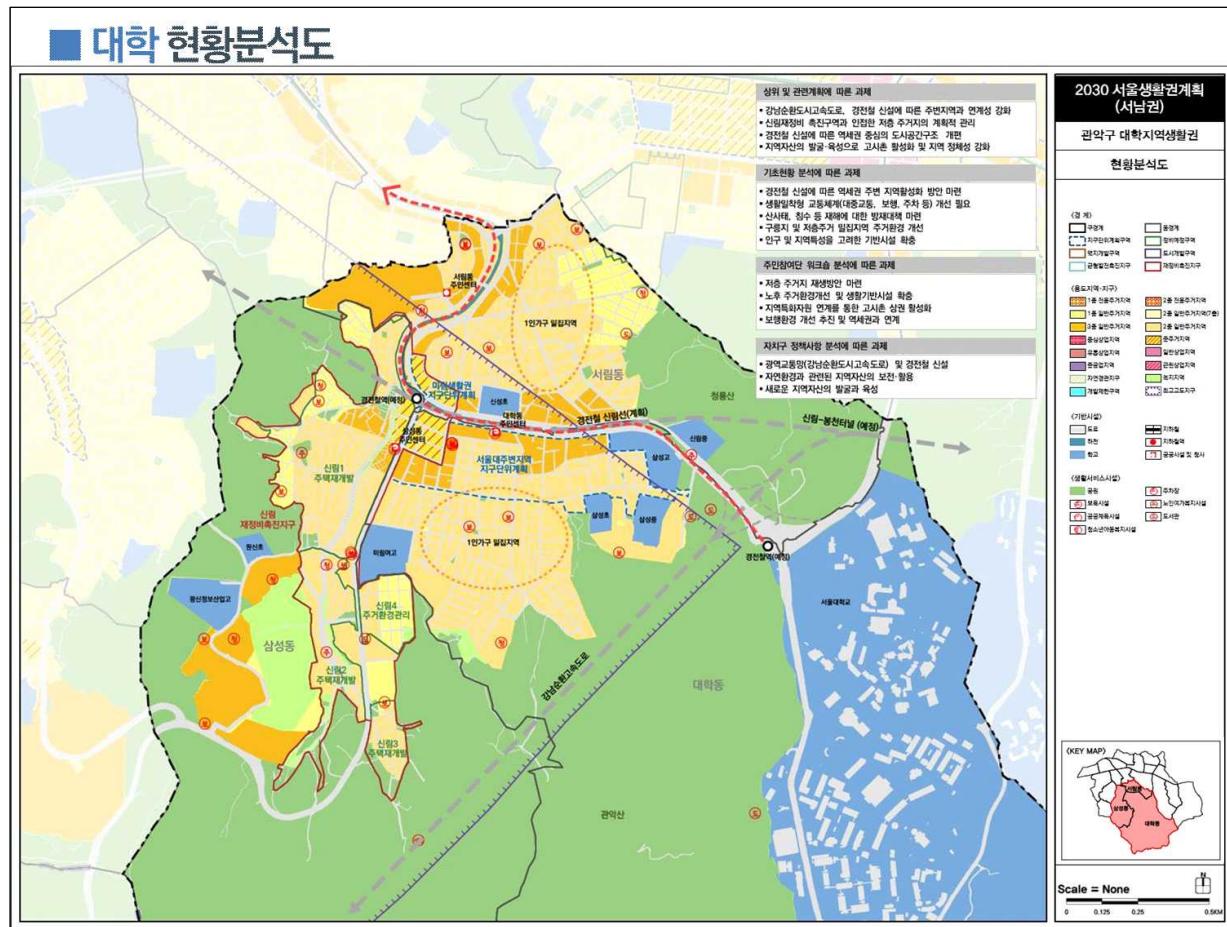


5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

「자치구 정책사항」을 통한 지역과제 도출





발전방향

1. 이슈 도출
2. 미래상 설정
3. 목표 설정
4. 미래상 및 목표

1. 이슈도출

발전방향

「지역 과제」를 통한 지역이슈

구분	지역 과제	지역이슈
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> 강남순환도시고속도로, 경전철 신설에 따른 주변지역과 연계성 강화 신림재정비 촉진구역과 인접한 저층 주거지의 계획적 관리 경전철 신설에 따른 역세권 중심의 도시공간구조 개편 	✓ 고시촌 중심 지역상권의 침체를 고려하여 지역활성화 방안 마련 필요
해당 권역 이슈	<ul style="list-style-type: none"> 서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리 간선교통기능 강화 및 대중교통 보행연계 체계 구축 공원·녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보 서남권의 경제성 촉진을 위한 지역자산의 발굴·보전 활용 맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대 	✓ 강남순환고속도로, 경전철 신림선 개통으로 인한 교통환경 개선 및 보행환경 개선 필요
기초현황	<ul style="list-style-type: none"> 교육 등 지역특화자원 접적지역의 활성화 유도 경전철 신설에 따른 역세권 주변 지역활성화 방안 마련 생활밀착형 교통체계(대중교통, 보행, 주차 등) 개선 필요 산사태, 침수 등 재해에 대한 방제대책 마련 구릉지 및 저층주거 일정지역 주거환경 개선 인구 및 지역특성을 고려한 기반시설 확충 광역고통망(강남순환도시고속도로) 및 경전철 신설 	✓ 높은 1인 가구, 낮은 연령층, 구릉지 주거지 등 다양한 주거지 특성에 맞는 주거환경 개선 필요
주민의견 및 자치구 정책사항	<ul style="list-style-type: none"> 자연환경과 관련된 지역자산의 보전·활용 새로운 지역자산의 발굴과 육성 저층 주거지 재생방안마련 노후 주거환경개선 및 생활기반시설 확충 지역특화자원 연계를 통한 고시촌 상권 활성화 	✓ 관악산, 도림천 등 우수한 자연환경 보유

발전방향

1. 이슈도출

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

대학 지역생활권

관악산 정기가 서려있는 대학생활권



미래상	의미해석	평가(득표)
관악산 정기가 서려있는 대학생활권	<ul style="list-style-type: none"> 관악산의 정기(높고 푸르고 맑은 물과 공기)를 받아 꿈과 희망을 이루는 곳이며, 젊은 인재를 양성하는 우리나라 최고의 대학인 서울대가 있음을 의미 함 	18
젊음과 전통의 문화가 숨 쉬는 도림천 마을	<ul style="list-style-type: none"> 전국의 젊은이들이 모여있는 고시촌에서 뿐어져 나오는 젊음과 효를 중시하는 마을의 전통인 문화가 관악산, 청룡산, 도림천을 만나서 모든 사람이 찾아와서 쉬어갈 수 있는 청정 마을로 발전되기를 희망함 	15
관악산과 서울대가 함께하는 인재마을	<ul style="list-style-type: none"> 인재(대한민국의 대표인재 등용문) : 고시촌에 전국에 있는 인재가 모여듬 관악산(한강이남의 대표산) : 관악산의 주 입구가 우리 생활권에 있음 서울대(대한민국의 대표학교) : 대한민국을 대표하는 학교가 우리 생활권에 있음 	12

2. 미래상 설정

발전방향

「지역이슈」를 고려한 지역 미래상 설정

젊은 인재가 넘치는 관악산·도림천 마을 “대학생활권”

지역이슈

「지역과제」를 통한 지역이슈

- 고시촌 중심 지역상권의 침체를 고려하여 지역활성화 방안 마련 필요
- 강남순환고속도로, 경전철 신림선 개통으로 인한 교통 환경 개선 및 보행환경 개선 필요
- 높은 1인 가구, 낮은 연령층, 구릉지 주거지 등 다양한 주거지 특성에 맞는 주거환경 개선 필요
- 관악산, 도림천 등 우수한 자연환경 보유

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

지역 미래상

Keyword

관악산 정기가 서려있는 대학생활권

- 인재(대한민국의 대표인재 등용문)
- 관악산(한강이남의 대표산)
- 서울대(대한민국의 대표학교)

젊음과 전통의 문화가 숨쉬는 도림천 마을

- 젊음과 효를 중시하는 마을의 전통인 문화가 관악산, 청룡산, 도림천 등 휴식공간 제공
- 자연을 바탕으로 청정 마을로 발전 희망

관악산과 서울대가 함께하는 인재마을

- 관악산의 정기를 받아 꿈과 희망을 이루는 동네
- 우리나라 최고의 대학인 서울대가 있는 동네

발전방향

3. 목표설정

「지역이슈」를 통한 목표 설정



4. 미래상 및 목표

발전방향

지역주민과 함께 만든 미래상

“젊은 인재가 넘치는 관악산·도림천 마을 대학생활권”



목표 1 : 고시촌 일대 서울대 등과 연계한 대학문화 및 근린생활 중심지 육성

목표 2 : 교통환경 개선 및 생활서비스시설 확충

목표 3 : 지역 특성을 고려한 맞춤형 주거환경 관리

목표 4 : 관악산, 도림천 등 자연환경을 활용한 특화자원 육성

지역발전구상

1. 목표별 전략

2. 실현전략

* 지역발전구상도

1. 목표별 전략

지역발전구상

「젊은 인재가 넘치는 관악산·도림천 마을 대학생생활권」 조성을 위해

4 목표 + 9 전략 마련

목표 1 고시촌 일대 서울대 등과 연계한 대학
문화 및 근린생활 중심지 육성

전략 1. 고시촌 일대 특화기능 도입으로 고시촌 재생 및 산업·문화경쟁력 강화
전략 2. 서울대를 활용한 산학연계 R&D 벤처밸리 조성

목표 2 교통환경 개선 및 생활서비스시설 확충

전략 3. 신림로 교통관련계획 추진을 고려한 환경 개선
전략 4. 대학동 고시촌, 녹두거리 인근 주거지 보행환경 개선
전략 5. 지역 내 부족한 생활서비스시설 확보방안 마련

목표 3 지역특성을 고려한 맞춤형 주거환경
관리

전략 6. 신림 재정비촉진지구 사업추진을 통한 주거환경 개선
전략 7. 대학동, 서림동 일대 특성에 맞는 주거환경 개선 및 기반시설 공급방안 마련

목표 4 관악산, 도림천 등 자연환경을 활용한
특화자원 육성

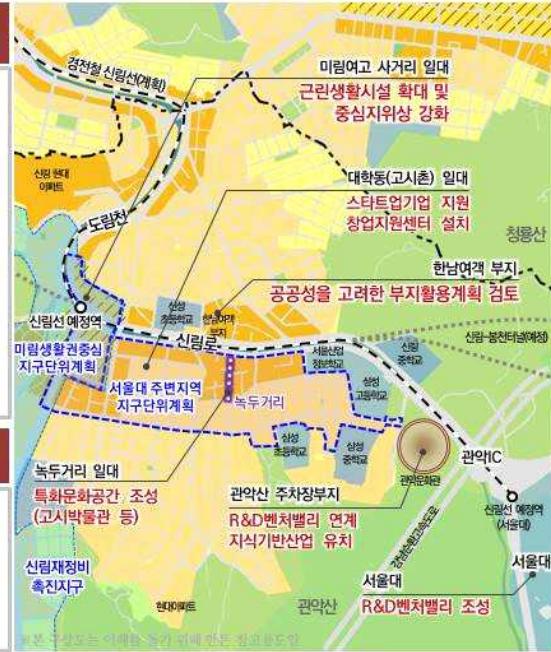
전략 8. 도림천 복원과 연계한 신림로 가로 활성화
전략 9. 지역 내 자연환경을 연계한 녹지네트워크 형성

2. 실현 전략

목표 1 : 고시촌 일대 서울대 등과 연계한 대학문화 및 근린생활 중심지 육성

전략 1 고시촌 일대 특화기능 도입으로 고시촌 재생 및 산업·문화경쟁력 강화

- 청년 창업/창작공간 및 스타트업 기업 지원을 통한 고시촌 활성화
 - 대학동 일대 저이용 또는 공실인 고시원·원룸 등을 활용하여 조성
 - 창업 육성을 위한 창업지원센터 설치 검토
 - 서울대 주변지역 지구단위계획구역 내 신림로 주변에 소규모 산학협력단 등 대학기능 지원시설 유도
- 녹두거리를 상업과 문화·예술이 접목된 특화가로로 조성
 - 변화하는 상권 및 지역특성을 고려하여 토론의 명소였던 과거기능을 바탕으로 한 특화문화공간 조성(고시박물관, 고사체험 등)
 - 19가구를 고려한 휴식공간, 음식점 확대
- 미림여고 사거리 일대(신림선 예정역) 중심지 위상 강화방안 모색
 - 미림생활권중심 지구단위계획을 통하여 근린생활시설 확대
 - 신림로 건축물 리모델링, 재건축 시 공개공지 확보 유도, 버스정류장은 인접한 건축물의 공개공지와 연계하여 조성
- 한남여객 차고지 부지활용계획 마련
 - 청년정책지원시설 등 공공성을 고려한 부지활용계획 검토



전략 2 서울대를 활용한 산학연계 R&D 벤처밸리 조성

- 서울대학교의 인적자원 및 고시촌의 지역자원을 활용한 캠퍼스타운 조성
 - 고시촌 건물을 활용한 창업육성 및 커뮤니티 공간을 통한 지역활성화 도모
 - 대학생들을 위한 임대주택 등 주거지원기능, 지역 주민의 교류를 위한 오픈스페이스 등 도입
 - 관악산 주차장부지에 지역특성을 활용한 자식기반산업 유치 및 지하주차장 설치 검토

2. 실현 전략

목표 2 : 교통환경 개선 및 생활서비스시설 확충

전략 3 신림로 교통관련계획 추진을 고려한 환경 개선

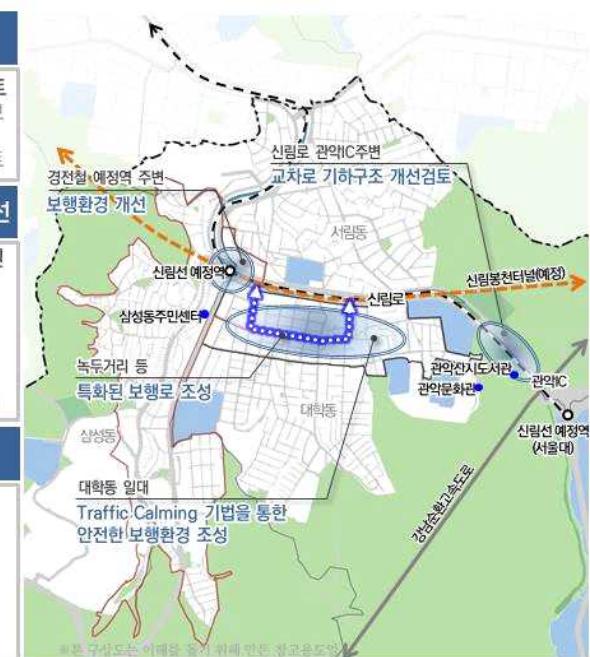
- 강남순환고속도로 개통에 따른 관악IC 주변 교차로 기하구조 개선 검토
 - 도림천 고량을 이용한 유턴 차량 및 좌회전 차량 등에 대한 안전성 확보
- 경전철 신림선 신설에 따른 보행체계 정비
 - 신림로를 따라 신설되는 경전철 출입구와 연계한 보행환경 개선 검토

전략 4 대학동 고시촌, 녹두거리 인근 주거지 보행환경 개선

- 역세권(미림여고입구역, 서울대역)과 고시촌의 보행연계체계 개선
 - 역세권과 연계된 도로의 기로환경 정비 및 보행생활가로 조성
- 녹두거리를 걷고싶은 거리로 특성화하여 보행 환경 개선 추진
 - 녹두거리에 다양한 활동 도입으로 특색 있는 보행로 조성
 - 보행로 내 Traffic Calming 기법 사용으로 안전한 보행환경 조성
 - 초·중·고 주요 통학로 보행안전대책 마련
 - 범죄예방 환경설계(CPTED)기법 적용 등으로 안전한 통학로 계획

전략 5 지역 내 부족한 생활서비스시설 확보방안 마련

- 대학동 및 서림동 일대 공영주차장 확보 검토
 - 주거지역 내 저이용 부지를 확보하여 공영주차장 설치
- 체육시설, 노인복지시설 등 생활서비스시설 확보
 - 학교 운동장 및 체육관 연계를 고려하고, 관악산 내 생활체육기구를 확충하여 체육시설 확보
 - 주민센터 등 공공시설 시설 개선을 통한 노인여가복지시설 확보 및 공동체 활동공간으로 활용



2. 실현 전략

지역발전구상

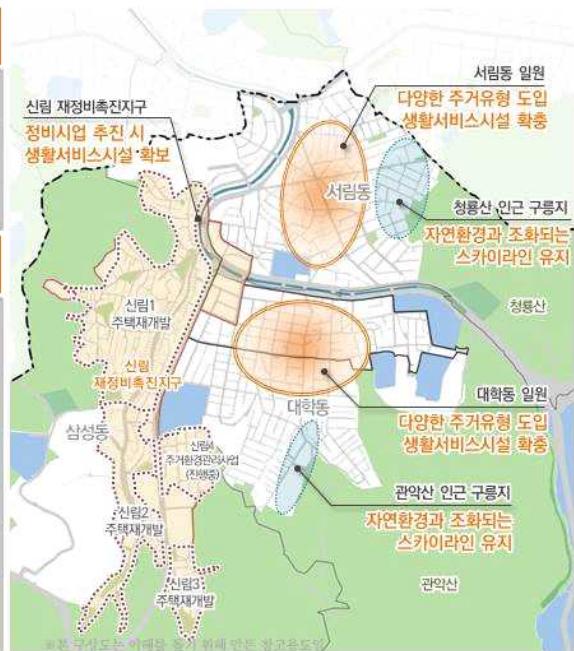
목표 3 : 지역 특성을 고려한 맞춤형 주거환경 관리

전략 6 신림 재정비촉진지구 사업추진을 통한 주거환경 개선

- 신림 재정비촉진지구 내 각 측진구역별 신속한 사업추진으로 낙후된 주거환경 개선
 - 신림1·신림2·신림3재정비촉진구역 : 주택재개발사업 추진
 - 정비사업 추진상 문제점 해소로 조속한 사업추진 유도(공공지원검토)
- 신림 재정비촉진지구 사업시행 시 생활서비스 시설 확보
 - 청소년시설, 어린이집, 소규모 문화시설 등 확보 방안 검토

전략 7 대학동, 서림동 일대 특성에 맞는 주거환경 개선 및 기반시설 공급방안 마련

- 다양한 주거유형 도입 및 기존 1인가구 특성을 고려한 생활서비스시설 확충
 - 대학동, 서림동 등에 향후 다양한 주거수요에 대응하는 주거유형을 도입하고, 1인가구가 많이 분포하는 지역에 대한 생활서비스시설 및 편의시설 등 확충 검토
- 관악산, 청룡산 주변 경사지형을 이루는 주거지 관리방안 마련
 - 산 인접지역(대학동, 서림동)은 산지경관 보호 및 자연환경과 조화 되도록 스카이라인 관리
 - 보행환경 개선, 급경사 보행로 계단 정비, 주차장 확보 등
 - 대규모 개발사업은 자양하며, 주변환경과 조화로운 개발 밀도 설정
- 저층주거 특성을 유지를 위하여 소규모 가로주택정비사업, 주거환경관리사업 등을 통한 재생 추진
 - 지역현황에 맞는 맞춤형 정비사업 검토 및 추진을 통한 생활서비스 시설 확보 유도



2. 실현 전략

지역발전구상

목표 4 : 관악산, 도림천 등 자연환경을 활용한 특화자원 육성

전략 8 도림천 복원과 연계한 신림로 가로 활성화

- 도림천 산책로와 연계한 신림로 보행환경 정비 검토
 - 서울대입구까지 도림천을 복원하여 관악산 야외식물원과 연계하며 보행환경 정비
 - 도림천으로의 접근체계 정비(경사로, 계단 등)
 - 신림로 건축물 리모델링, 재건축 시 공개공지 확보 유도, 버스정류장은 인접한 건축물의 공개공지와 연계하여 조성
- 신림로 가로변 고시촌 문화 특성화
 - 고시 박물관 설치, 고시체험관광 등을 육성하여 고시문화 관련 특성화
 - 신림로 가로변 대학문화 관련 용도 도입 유도 및 보행환경 개선



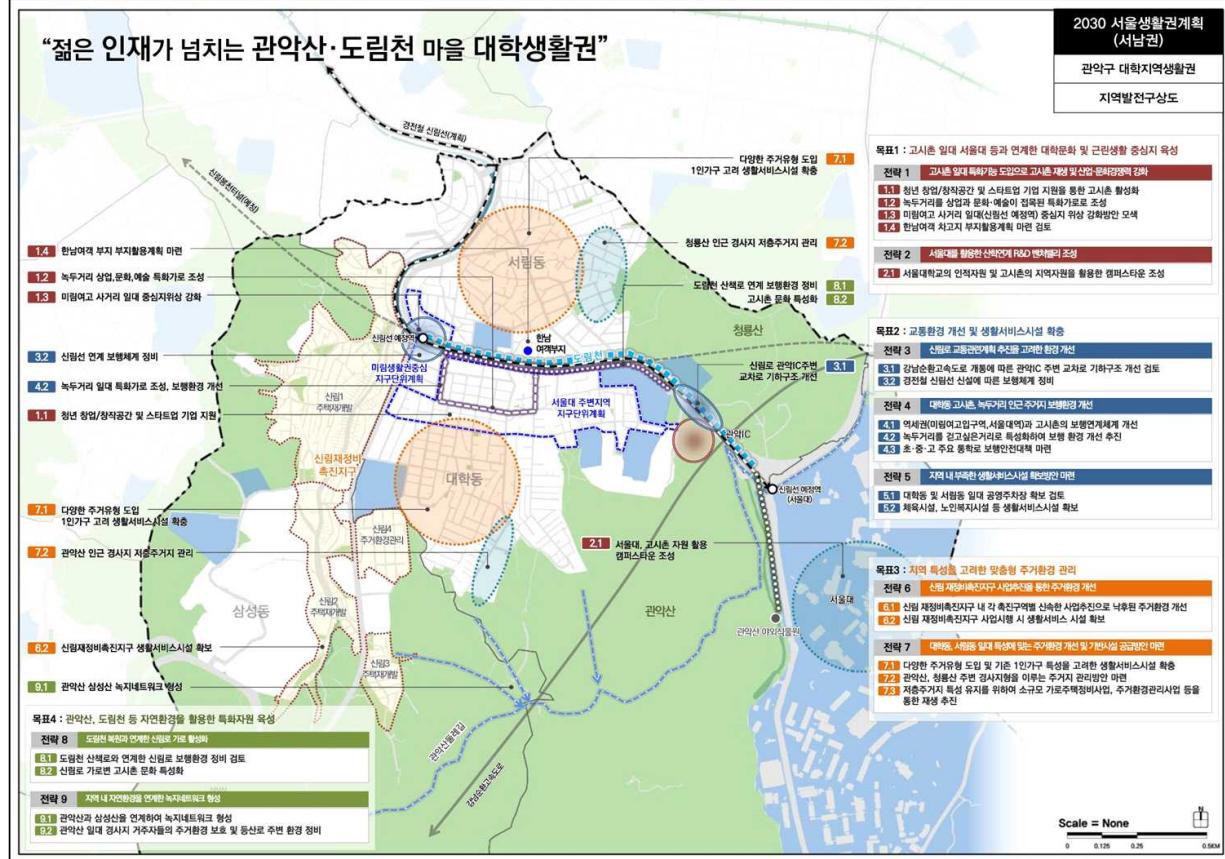
전략 9 지역 내 자연환경을 연계한 녹지네트워크 형성

- 관악산과 삼성산을 연계하여 녹지네트워크 형성
 - 대학동 및 삼성동에서 관악산 및 삼성산의 등산로와 관악산 둘레길 연계방안 마련
 - 관악산 주변 경사지에 대하여 조림, 사방사업 등을 통한 재해 예방 관리
- 관악산 일대 경사지 거주자들의 주거환경 보호 및 등산로 주변 환경 정비
 - 경사지에 무분별한 등산로 설치 지양(주거환경 보호)
 - 등산로 주변 재정비 및 조성을 통해 보행 안전성 확보

■ 대학 지역발전구상도

*본 구상도는 이해를 돋기 위해 만든 참고용도임

“젊은 인재가 넘치는 관악산·도림천 마을 대학생활권”



III. 생활권계획

공간관리지침

1. 중심지
 2. 특성주거지
 3. 경관
 4. 생활서비스시설

※ 공간관리자침도

공간관리지침 개요

공간관리지침

■ 계획항목

지역생활권계획 상 공간계획은
‘중심지, 특성주거지, 경관, 생활서비스시설’로 구성



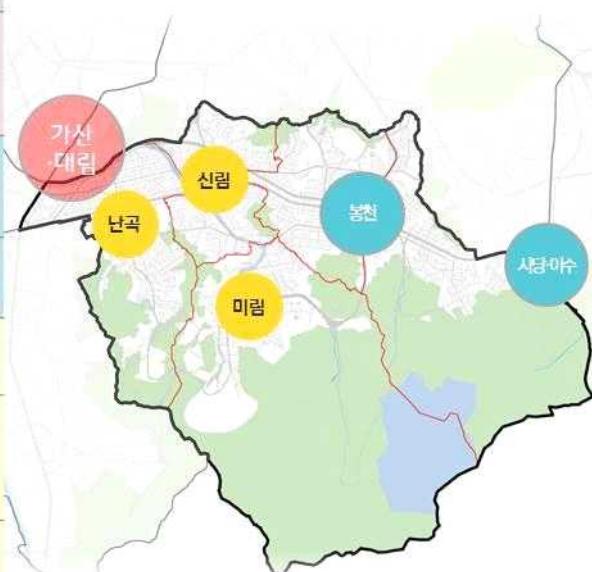
1. 중심지

공간관리지침

■ 관악구 중심지 체계

광역중심 1개소, 지역중심 2개소, 지구중심 3개소 위치

중심지	발전방향
기산·대림 광역중심	<ul style="list-style-type: none"> G밸리 및 배후지역 핵심을 통해 산업발전을 선도하는 신상장 산업의 중심지 - 산업단지 단지별 특성을 고려한 특화산업(산업구조 고도화) 육성 - G밸리 주변지역을 활용하여 산업단지 지원기능 강화
봉천 지역중심	<ul style="list-style-type: none"> 서남부 생활권의 R&D 및 산·학·연 위주 행정·상업·업무·교육·문화 중심지 - 서율대입구역 일대 행정·업무·상업기능 육성 - 봉천역 및 남부순환로 일대 교육관련시설 및 업무기능 육성
사당·이수 지역중심	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 남부지역과 연계되는 광역교통 환승체계 구축 및 상업·업무 복합기능 육성을 통한 고용기반 중심 - 광역환승 복합공간 및 도시안전 인프라 구축
난곡 사거리 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 경인철 계획 및 유류부지 활용을 통한 균형상업 중심지 육성 - 난곡사거리 주변지역 생활권 중심기능 강화 - 신내방역 환승역으로서의 기능 강화
미림 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 고시촌 재생 전략 및 경전철 신설과 연계한 대학문화 및 균형생활 중심지 - 대학동 고시촌 일대 특화기능 도입으로 고시촌 재생 및 산업·문화경쟁력 강화 - 미림여고사거리 주변지역에 대한 중심지 위상 강화
신림 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 신림역을 중심으로 신림선 건설과 연계한 서남권상업·문화 중심지 육성 - 신림역을 중심으로 한 상업 중심지 육성 - 경전철 신설역세권 주변 균형상업중심지 육성



1. 중심지

공간관리자침

■ 미림 지구중심(관악 청소년회관 일대)

서울대학교주변 지구단위계획

- 고시촌 밀집지역으로 시범가로의 종합적 환경정비를 통한 양호한 교육·문화환경 조성과 고시촌 특성화 도모

미림생활권중심 지구단위계획

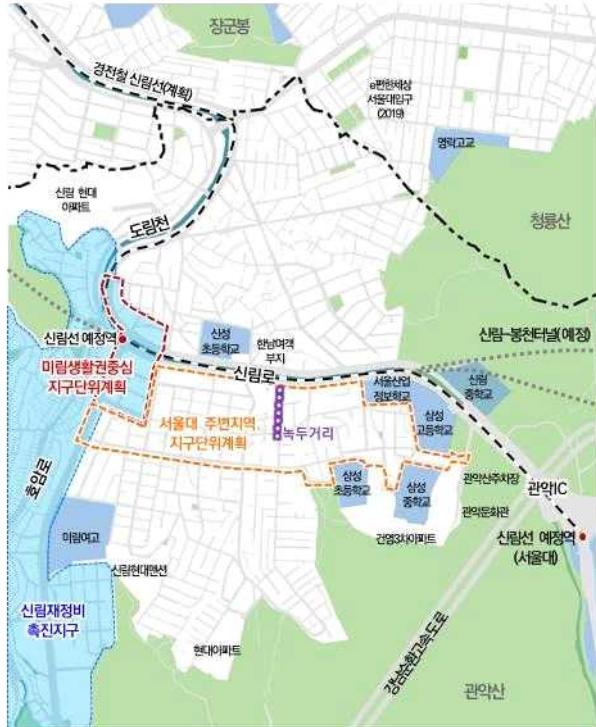
- 고시촌 밀집지역 특성을 반영하고, 신림재정비촉진계획과 연계한 계획 수립

중심지형성과정

- 1960년대 도심불량주거 철거민 이주
- 1970년대 토지구획정리사업(신림)으로 조성
- 1975 서울대학교 통합 이전
- 2008 서울대주변지역 환경정비형 지구단위계획 수립
- 2008 신림재정비촉진지구 결정
- 2009 미림생활권중심 지구단위계획 변경 결정
- 2014 도림천 명소화 기본계획 수립
- 2016 강남순환고속도로 개통

현황 및 지역이슈

- 고시촌 쇠퇴 및 인구 감소에 따른 재생방안 마련 필요
- 지구단위계획구역, 재정비촉진지구 등에 따른 도시환경 변화가 예상되며, 이를 포괄하는 계획적 중심지 관리 필요
- 강남순환고속도로 개통, 신림봉천터널(2021), 경전철 신림선(2022) 개통예정에 따른 교통환경 변화 예상
- 도림천 명소화사업 등 지역환경 여건 개선 기대



1. 중심지

공간관리자침

■ 미림 지구중심(관악 청소년회관 일대)

고시촌 재생 전략 및 경전철 신설과 연계한 대학문화 및 균린생활 중심지

발전방향

대학동 고시촌 일대 특화기능 도입으로 고시촌 재생 및 산업·문화경쟁력 강화

- 청년창업/창작공간 및 스타트업 기업 지원
- 대학동(녹두거리) 상업과 문화예술이 접목된 특화기능 조성
- 미림여고사거리 주변지역에 대한 중심지 위상 강화
- 유동인구 증기를 고려한 기반시설 및 편의시설 확충
- 도림천을 활용한 쾌적한 도시공간 조성

관리방안

대학동 일대 스타트업 기업 지원 및 특화기능 연계

- 대학동 일대 저이용 또는 공실인 고시원·원룸 등을 활용하여 스타트업 기업 지원, 창업지원센터 설치 검토
- 신림로 주변 소규모 산학협력단 등 대학기능 지원시설 및 학원, 아동 관련시설 등 도입, 1인가구 특성을 고려한 생활서비스시설 확충
- 대학동(녹두거리) 일대 변화하는 상권 및 지역특성을 고려하여 토론의 명소였던 과거기능을 바탕으로 한 특화문화공간 조성(고시박물관, 고시체험관 등)
- 녹두거리 보행로 내 Traffic Calming 기법 등 도입

미림여고사거리 일대 기반시설 확충 및 공공공간 개선

- 미림생활권중심 지구단위계획을 통하여 균린생활시설 확대
- 신설되는 경전철 출입구와 연계한 보행환경 개선 및 도림천으로의 접근체계 정비(경사로, 계단 등)
- 신림로 건축물 리모델링, 재건축 시 공개공지 확보 유도, 버스정류장은 안전한 건축물의 공개공지와 연계하여 조성



2. 특성주거지

■ 특성주거지의 개념 및 유형구분

특성 주거지 개념

- 특성주거지는 역사·문화적, 자연적 요건에 의해 특별한 관리가 필요한 지역과 양호한 주거 및 주변환경 등 주거지 특성을 관리하기 위한 지역으로 구분
- 역사도심은 역사적으로 보존·관리가 필요한 주거지
- 주요산 및 한강변은 서울의 중요한 자연환경자원인 내·외사산과 한강 등의 주변지역으로서 서울의 주요자원이 후대에도 지속적으로 남겨질 수 있도록 체계적인 관리가 필요한 주거지
- 구릉지는 자연지형의 혼선을 최소화하고 경관과 조화를 이루는 개발을 유도하기 위한 주거지
- 기타관리지역은 양호한 주거환경 유지, 도시경관 및 자연환경 보호 등을 위해 도시계획적 관리가 필요한 주거지

[특성주거지 유형 및 구분기준]

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

※ 특성주거지에 포함되는 아파트는 향후 계획수립 및 재정비 시 입지여건(지형, 경관 등)을 고려한 건축계획을 수립하여야 한다.

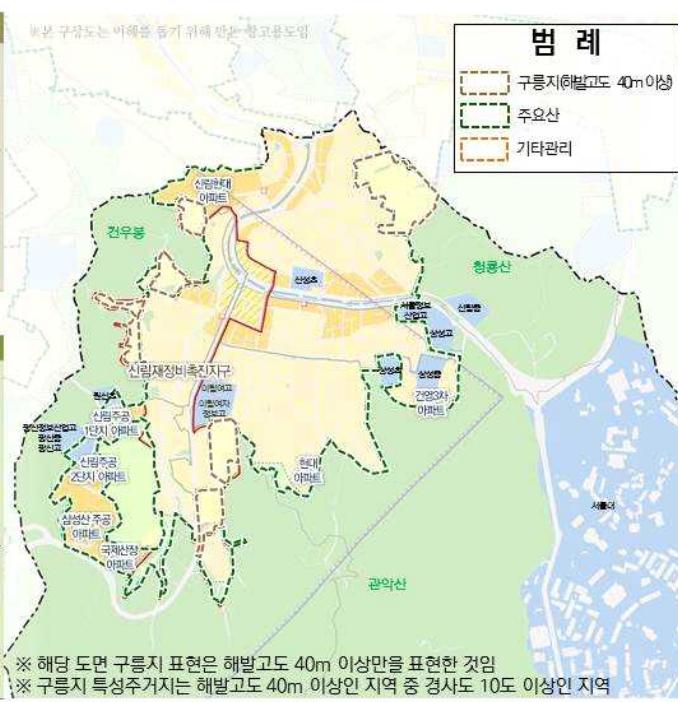
※ 공원, 학교, 도로 등 도시계획시설은 별도의 관련계획 원칙을 준용한다.

※ 구릉지 특성주거지 내 개별사업을 추진할 경우 해당 관련법규 및 관련계획에서 제시하는 기준 적용(개별사업단위 경사도 산정)

2. 특성주거지

■ 유형별 관리방안

구분	생활권 관리방안
구릉지	<ul style="list-style-type: none"> 산지 간을 연계하는 그린네트워크 구축 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 저층주거지는 구릉지 맞춤형 주거유형 도입 유도 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 노후아파트 정비시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보 자연녹지로의 보행접근성 확보



구분	생활권 관리방안
주요산	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 경관계획 준용 양호한 자연환경과 연계한 주거지 관리 유도 철거형 정비사업을 통한 고층·고밀개발 저지 자연에너지를 활용한 주거 및 녹색주차장 설치 등 친환경 건축 유도 주요 산으로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동간격 확보 유도 주거지 내 공원과의 연계를 통한 그린네트워크 구축(녹지축 조성) 자연녹지로의 보행 접근성 확보

2. 특성주거지

■ 유형별 관리방안

구분	생활권 관리방안
기타관리 공통	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 주거유형 개발 유도 • 주거지 특성 유지 및 관리방안 마련 • 양호한 주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리 • 주거환경관리사업 등 맞춤형 재생을 통한 관리방안 마련(기후진 사업 활성화, 신규 사업 추진) • 맞춤형 재생 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 주거 환경개선

범례

- 구릉지역별고도 40m 이상
- 주요산
- 기타관리

3. 경관

■ 경관의 개념 및 유형구분

생활권 계획의 경관개념

- 경관관련 계획을 지역생활권 단위로 종합화 하고, 주민이 느끼는 지역의 경관자원을 발굴·관리
- 서울플랜, 경관관련 계획을 지역생활권 단위로 종합화
- 주민참여단 워크숍을 통해 지역단위 경관자원 발굴 및 관리방안 제시

[유형 및 구분기준]	[계획항목]			
유 형	구 분 기 준	비 고	구 분	계 획 내 용
자연경관 (자연녹지/ 수변)	<ul style="list-style-type: none"> • 외사산, 내사산, 한강 등 자연자원 • 용도지구 중 자연경관지구, 최고고도지구 	<ul style="list-style-type: none"> • 경관계획 • 한강변관리기본계획 • 주민워크숍 	생활권 경관관리대상 유형구분	<ul style="list-style-type: none"> • 생활권 해당 관련계획, 용도지구 도출 및 유형구분 • 생활권 지역경관자원 도출 (주민워크숍)
역사경관	<ul style="list-style-type: none"> • 문화재, 주요경관자원 • 용도지구 중 역사문화미관지구 	<ul style="list-style-type: none"> • 경관계획 • 역사도심관리기본계획 • 주민워크숍 		
기로/시가지 경관	<ul style="list-style-type: none"> • 특화가로 등 • 용도지구 중 조망가로미관지구, 최고고도지구(일부) 	<ul style="list-style-type: none"> • 경관계획 • 경의선/경춘선공원 주변관리방안 • 주민워크숍 	생활권 경관관리대상 유형별 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> • 권역 경관관리방안을 바탕으로 생활권 경관관리대상에 대한 관리방안 도출

3. 경관

공간관리지침

■ 경관관리대상 유형구분

유형	경관관리대상	비고
자연 경관	• 관악산 • 도림천	• 관악산 연접부 (청룡동 일대) • 주민워크숍
	• 서울대학교 규장각	• 국가지정 /시지정 문화재
역사경관	• 천주교 삼성산성지	• 주민워크숍
	• 녹두거리	• 특화가로



3. 경관

공간관리지침

■ 경관관리대상 유형별 관리방안

유형	경관관리대상	관리방안
자연 경관	• 관악산	• 청룡동 일대 신규 개발행위가 시 건축물 등에 관한 계획은 서울시 경관계획에 따름
	• 도림천	• 도림천 주변 건축계획 수립 시 도림천 통경을 고려한 배치계획 유도
역사 경관	• 서울대학교 규장각	• 서울대학교 도시계획시설 세부시설조성계획 변경 시 문화재와의 조화를 고려한 건축물의 외관, 배치, 색채 등에 관한 계획 수립
	• 천주교 삼성산성지	• 역사지원과의 조화를 고려한 건축물의 높이, 외관, 색채 등에 관한 계획 수립
시가지	• 녹두거리	• 경관협정, 상인협정을 통한 주민참여 기반의 가로환경 관리



4. 생활서비스시설

공간관리자침

개요

[생활서비스시설의 개념]

생활서비스시설이란

- 주민의 일상생활과 밀접하게 연관되며, 보행으로 이용 가능한 시설을 '생활서비스시설'로 정의
- 생활서비스시설은 시민들의 삶의 질 제고를 위해서, '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
- '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 분석

- 지역생활권계획은 <지역 생활서비스시설>에 대하여 정성/정량 분석을 실시
- 분석결과를 바탕으로 해당 생활권 특성, 지역별 진구상 등과 연계하여 우선적 공급고려 대상 제시 등 분석종합실시

계획 수립 항목		계획 수립 항목	활용방안
정성분석	주민의견 분석	주민참여 워크숍 등 주민의견 수집을 통해 공급이 필요한 지역주민의 요구시설 및 필요사유 등을 분석	주민이 요구하는 필요시설 파악
정량분석	보행이용 분석	계획항목별 10분보행거리의 이용반경의 분석 통해 시설별 보행이용 접근에 대한 서비스소외지역을 도출	보행 이용의 서비스소외지역 파악
	공급불균형 분석	계획항목별 지표분석(이용인구 대비 기공급 수준) 통해 부족, 충분 등 서울시 시설공급 수준(지표)의 도달 여부를 파악	시 공급수준 대비 부족시설 파악

4. 생활서비스시설

공간관리자침

개요

[생활서비스시설의 종류 및 수요분석 방법]

구 분	계획 항목	세부 분석 대상	수요분석		
			주민의견 (의견 수집)	보행이용 (보행 거리)	공급불균형 (평균 지표)
지역 생활서비스시설 (7개 항목)	공원	이용반경 800m : 국립공원, 도시자연공원, 생활면밀원, 중 균린공원, 주제공원, 중 모자공원, 역사공원, 기타공원, 한강 및 4대 자연생태공원, 불교현, 안양현, 단성 이용반경 250m : 생활면, 금월 등 어린이집, 소규모 창개천, 살내천 등 지역 하천 ※제외 : 노지자역, 개발제한구역 및 도로, 길장, 철도기지, 광장 등 도시계획시설부지, 시설제작관, 원총, 연못, 녹지, 마을마을, 정자마당, 유원지, 광장 등	참여 단위 총 주 민 요구 시설 (종구모 / 소규모 사업 상위 3 시설 구분)	250m/500m ※서울플랜 '공원소외지역' 분석 기준과 대상	시설면적(%) / 인구 1천명
	주차장	노상 및 노외 주차장 중 공영주차장 - 시설 및 구역 포함 ※(이용반경 분석)에 원하여, 지역 특성에 따라 서비스소외지역 제외대상 탄력적 확대 가능 (제외대상 선별사유 제시)	참여 단위 총 주 민 요구 시설 (종구모 / 소규모 사업 상위 3 시설 구분)	노약자 400m	노상노외 공영주차장면수 / 10세대
	도서관	공공도서관/사립도서관 - 공공도서관 중 학도도서관/어린이도서관/장애인도서관 포함 ※제외 : 병원/병원(고도/대한/학교/전문) 도서관	참여 단위 총 주 민 요구 시설 (종구모 / 소규모 사업 상위 3 시설 구분)	일반인 800m	시설개소 / 1만명
	노인여가복지시설	노인종합복지관, 소규모 노인복지센터, 경로당, 노인교실 ※제외 : 경로당 및 노인교실은 활용하는 나이대일 내 세부분류 없음	참여 단위 총 주 민 요구 시설 (종구모 / 소규모 사업 상위 3 시설 구분)	노약자 400m	시설개소 / 65세 이상 고령자 1천명
	청소년아동복지시설	청소년 수련, 청소년 토성실 생활시설(아동양육), 아동임시보호시설, 아동보호처로전문기관, 자립지원시설, 아동간기보호시설, 공동생활가정, 지역아동복지센터(아동종합시설), 지역아동센터	참여 단위 총 주 민 요구 시설 (종구모 / 소규모 사업 상위 3 시설 구분)	일반인 800m	시설개소 / 청소년(10~24세) 인구 1천명
	보육시설	국립어린이집 및 협인/법인/법인단체/민간 어린이집 ※제외 : 시설이용 자격을 갖는 직장어린이집 및 부모동등 어린이집	참여 단위 총 주 민 요구 시설 (종구모 / 소규모 사업 상위 3 시설 구분)	일반인 400m	시설개소 / 5세 미만 1백명
	공공체육시설	체육시설업 외의 공공의 다른 체육시설 등 ※제외 : 법상 전문 생활 직장 체육시설로 세분된다. 활용하는 나이대일 내 세부분류 없음 ※추가 : 본식 한식당, 고현(운동장)이나 구장 등의 생활체육시설 포함	참여 단위 총 주 민 요구 시설 (종구모 / 소규모 사업 상위 3 시설 구분)	일반인 800m	시설개소 / 인구 1만명

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 분석 종합

구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	■ 주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중, 소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	■ 보행이용 분석	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생
	■ 공급불균형 분석	충분	부족	충분	부족	충분	부족

분석결과 (참고사항)

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설

(주민의견의 필요시설, 이용빈경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당)

- 주차장 : 대학 등 주택가에 이용빈경 소외지역이 발생하므로 저층주거지를 중심으로 그린파킹-(거주자주차, 종교시설 등)공유 주차장-근린공원 등의 시설복합화 검토
- 노인여가복지시설 : 생활권 내 부재하여 전역 소외지역이 발생하므로 관악구 단위의 단계별 공급/운영계획 수립 필요
- 공공체육시설 : 생활권 내 3개소가 분포하여 시 평균 대비 매우 부족하며 생활권 동측에 이용빈경 소외지역이 나타나므로, 학교 운영의 운동장 및 체육관 연계 등 검토, 관악산 내 생활체육 기구 확대방안 등 모색 필요

수요분석

■ 주민의견 분석 : 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악

■ 보행이용 분석 : 보행거리 내 서비스소외지역 여부 파악

■ 공급불균형분석 : 서울시 공급수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 주민의견 분석 (주민참여단 워크숍 '주민요구 필요시설 조사' 결과 중 '중규모시설')

중규모시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
공영주차장(15표)	<ul style="list-style-type: none"> • 관악구민들 인구밀도에 비해 주차장 부족 • 주차시설이 부족하여 아무 곳이나 장기주차하는 사람 다수 발생 • 주차장 부족으로 이웃간의 다툼이 많으며 화재발생시 소방차 진입 어려움 발생 	
다목적체육센터(9표)	<ul style="list-style-type: none"> • 관악구청 체육센터 신설 필요 • 여가선용을 위한 체육시설 부족으로 주민 불편 • 관악산내 무분별하게 불법 무허가 체육시설이 난립해 환경이 좋지 않아 체육관 건립 필요 	
문화예술회관(공연장)(8표)	<ul style="list-style-type: none"> • 문화를 즐길만한 인프라 부족 • 구민들이 문화생활을 폭넓게 할 수 있는 동기부여 필요 • 삶의 질을 높이기 위해 필요 	
근린공원(5표)	<ul style="list-style-type: none"> • 공원이 많을수록 쾌적하고 건강해질 것으로 예상 • 공원이 부족하여 휴식 할 수 있는 공간 부재 	
도서관(3표)	<ul style="list-style-type: none"> • 다른 동네에 도서관이 많지만 생활권내 도서관 부족 • 학생들에게 편리 • 관악문화도서관이 있지만 서림동의 주택단지 주변에는 아이들이나 학생들이 사용할 수 있는 도서관 부재 	
노인종합복지관(2표)	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 노인을 위한 복지관 시설 필요 	
청소년수련관(1표)	<ul style="list-style-type: none"> • 서림동 일대 청소년을 위한 시설 부족 	
미술관(0표)		
기타	<ul style="list-style-type: none"> • (어린이집)아이들을 보내기 위해서는 대기시간이 너무 길다 • (청소년쉼터)배회하는 청소년들이 비동부당없이 자유롭게 이용할 수 있는 쉼터가 있어야 청소년들의 안전이 확보 된다 	

주민참여(중규모시설)에 의한 주민의견 분석결과

- 주민의견 상위 3개 시설은 공영주차장, 다목적체육센터, 문화예술회관(공연장)
- 상위 3개 시설은 공공시설 복합화 등을 통한 공급 필요

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 주민의견 분석 (주민참여단 워크숍 '주민요구 필요시설 조사' 결과 중 '소규모시설')

소규모시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
소규모 노인복지센터(8표)	<ul style="list-style-type: none"> 각 동네의 저소득 노인들이 이용할 복지 센터가 없어 노인들이 더 외롭게 생활하는 실정 서립동 어르신 복지 사업 부족 	
소규모 공영주차장(6표)	<ul style="list-style-type: none"> 주차공간이 협소하여 이 문제로 주민 간 언쟁이 나는 경우가 많아 주민화합에 걸림돌 주차장이 부족하여 골목 아래나 주차하여 소방차 통행에 불편 가구 수에 비해 주차장이 턱없이 부족 	
어린이집(6표)	<ul style="list-style-type: none"> 어린이 집이 부족하여 맞벌이 부부의 고충 발생 주거지역에 어린이집 부족 	
소공원(5표)	<ul style="list-style-type: none"> 근거리에 소공원이 많아야 도시가 쾌적하고 사illard도 건강해질 어르신들이 쉴 공간 부족 	
청소년독서실(5표)	<ul style="list-style-type: none"> 현재 청소년 독서실까지 거리가 있을 영락고~관악고 등의 교육시설 주변 청소년 독서실 부족 	주민요구 하위시설
작은도서관(2표)	<ul style="list-style-type: none"> 문화적 시설이 상대적으로 적어 이용률 또한 낮음 동네별로 작은 도서관이 많아야 독서 인구도 많아지고 청소년들이 인성교육에 도움 	
기타	<ul style="list-style-type: none"> (청소년 상담시설)청소년을 위한 상담시설 등이 많아야 청소년들을 옮바로 육성할 수 있음 (율악관)음악을 듣고 쉴 수 있는 시설이 없음 (문화공간)자유롭게 주민이 이용 할 수 있는 문화공연장 부족 	

주민요구
필요시설

주민참여(소규모시설)에 의한 주민의견 분석결과

- 주민의견 상위 3개 시설은 소규모 노인복지센터, 소규모 공영주차장, 어린이집
- 중규모시설 상위3개 시설과 중복되는 시설은 주차장으로, 공공시설 복합화 등 방안 모색을 통한 주민불편 해소 필요

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 보행이용 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)



서비스소외지역

이용반경 서비스소외지역에 의한 보행이용 분석 결과

- 저층 주거지의 주차장은 '공유 주차장 시스템'을 활용하여 시간대별 유휴 거주자 주차공간의 공유를 활용
- 노인여가복지시설은 생활권 전역에 소외지역 분포, 관악구의 단계별 공급계획 수립 통해 체계적 공급을 요함
- 청소년아동복지시설은 미활용부지 또는 노후주택 매입을 통한 도입 검토
- 공공체육시설은 소외지역 내 학교 운동장과 체육관 활용과 관악산 내 체육기구 확대 등을 검토

4. 생활서비스시설

공간관리자침

공급 불균형 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

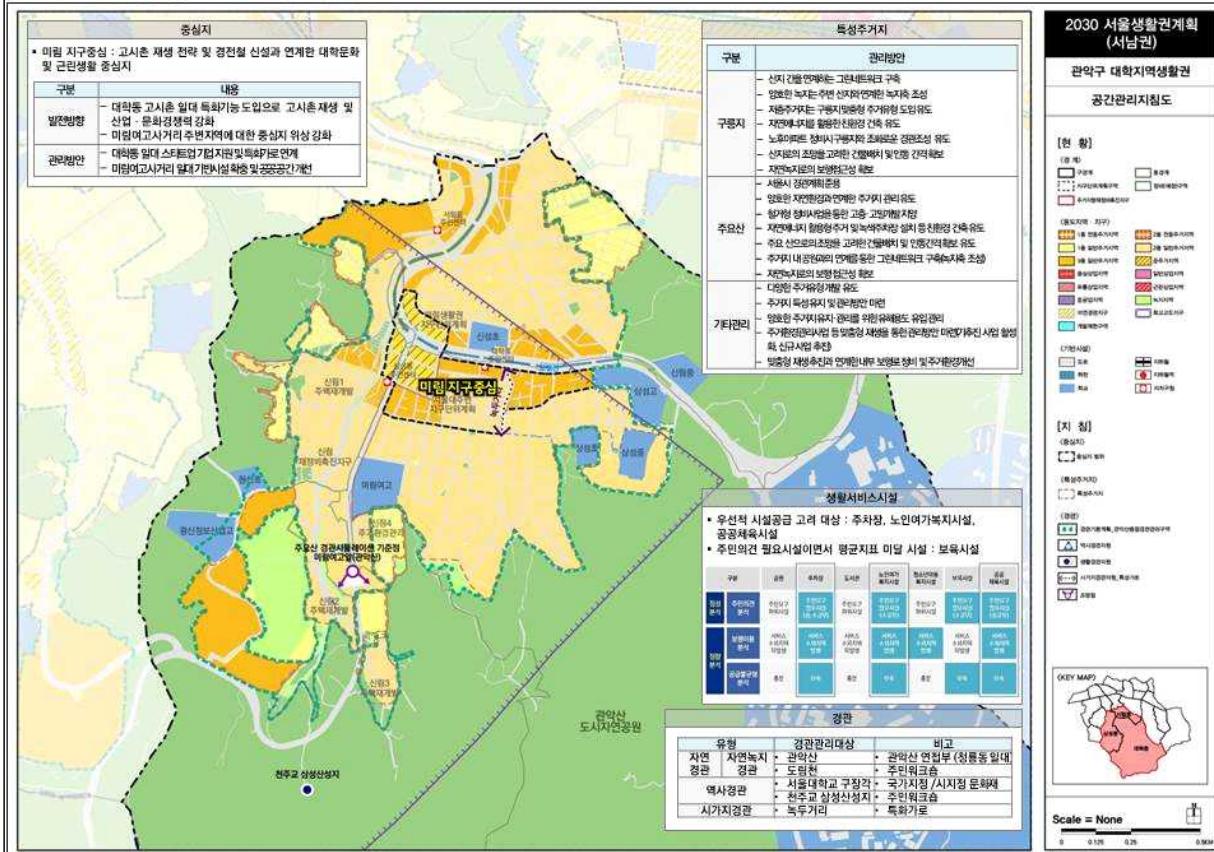
구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공체육 시설
지표	시설면적(ha)/ 인구1천명	노인·공영주차장 면 수/10세대	시설개소/인구 1만명	시설개소/65세이 상 고령자 1천명	시설개소/청소년 인구(9~24세) 1천명	시설개소/5세미만 1백명	시설개소/인구 1만명
서울시 평균 (자치구 평균)	1.31 (2.69)	0.16 (0.08)	0.93 (0.96)	0.05 (0.02)	0.33 (0.60)	1.61 (1.57)	0.41 (0.02)
대학 생활권	8.74	0.12	1.02	0.00	0.64	1.55	0.04
인구 현황	78,502명	39,581세대	78,502명	8,245명	12,547명	2,069명	78,502명
시설 현황	686.5ha	463면	8개소	0개소	8개소	32개소	3개소
결과	중분	부족	중분	부족	중분	부족	부족

평균 지표에 의한 공급 불균형 분석 결과

- 서울시 평균값에 미달하는 시설은 주차장, 노인여가복지시설, 보육시설, 공공체육시설
 - 주차장은 중자층 주거 밀집으로 가용지 확보 어려움, 자투리공간 활용 통한 공간 확보 유도
 - 공공체육시설은 관악반 내 유기공간의 활용과 학교 운동장 및 체육관 등 활용 프로그램 도입 검토
 - 보육시설과 노인여가복지시설은 자치구 재정여건이 가능한 경우 미활용보지 또는 노후주택 매입을 통한 도입 검토

* 인구 및 세대수 출처: 2013년 서울통계 기준(2014 서울통계연보, 13년 12월31일 기준) / 시설 개소 및 면적 출처: 서울시 GIS 데이터(각 소관부서 제공)

■ 대학 공간관리지침도





봉천 지역생활권계획

I

개요

1. 지역생활권의 구분
2. 지역생활권의 개요



1. 지역생활권의 구분

I. 개요

관악구 지역생활권 개요

구분	행정동	인구	면적
관악구	총 21개	546,350명	2,956ha
낙성대생활권	5개동 (청림동, 행운동, 낙성대동, 인현동, 남현동)	113,218명	764ha
난곡생활권	5개동 (신사동, 난향동, 조원동, 미성동, 난곡동)	129,196명	445ha
대학생활권	3개동 (서림동, 대학동, 삼성동)	78,502명	1,194ha
봉천생활권	4개동 (중앙동, 은천동, 서현동, 청룡동)	122,255명	303ha
신림생활권	4개동 (보라매동, 서원동, 신원동, 신림동)	103,179명	250ha

※ 자료출처 : 2014년 관악구 통계연보



※ 관악구 생활권구분

서울시 도시기본계획상 5대권역 중의 서남생활권

- 면적: 약 163km² (서울시 면적의 26.9%)
 - 인구: 317만명 (서울시 인구의 30.4%)
 - 행정구역 : 7개 자치구(강서, 양천, 영등포, 구로, 동작, 관악, 금천)
- ※ 봉천 지역생활권은 서남권의 33개 지역생활권 중 하나

2. 지역생활권의 개요

■ 개요

- 위치 : 관악구 중앙동, 은천동, 성현동, 청룡동 일대
- 면적 : 303ha (관악구 면적의 약 10.2%)
중앙동 39ha, 은천동 78ha, 성현동 68ha, 청룡동 118ha
- 인구 : 약 12만2천인 (관악구 인구의 약 22.4%)

■ 생활권 주요이슈

여건변화 기능성	2030 서울플랜에서 봉천지역 중심의 신규지정으로 중심지에 대한 발전방향 제시 필요
계획관리 필요	과거 토지구획정리사업으로 조성된 노후주거지에 대한 계획적 관리방안 마련 필요
공간계획 관련 주요 이슈 포함	구릉지 주거지 관리 필요

봉천생활권은 중심지 위상 변화에 대응하고,
노후된 주거환경을 개선하는 관리체계 마련 필요



II

현황조사 및 분석

- 상위 및 관련계획
 - 기초현황
 - 주민참여단 워크숍
 - 지역현안과제
 - 과제도출
- ※ 현황분석도

1. 상위 및 관련계획

II. 현황조사 및 분석

2030서울플랜(2014, 서울시)

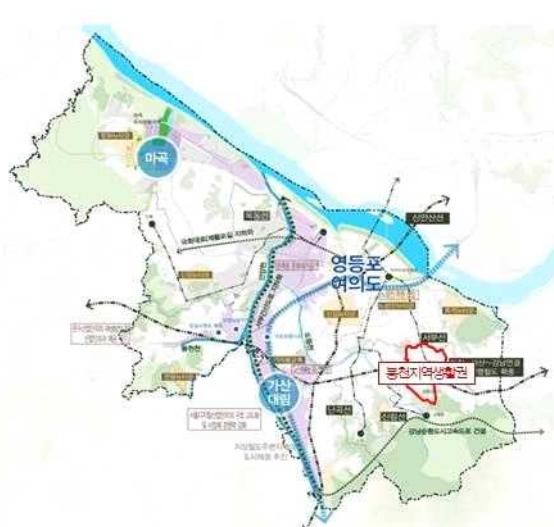
서울의 핵심이슈와 공간계획을 실현하기 위해

봉천지역중심- 지역 혁신을 위한 신성장산업거점육성 및 주민생활기반강화

서남권 계획과제

중심지	• 지역혁신을 위한 신성장 산업 거점 육성
주거지 관리	• 노후화된 대규모 계획시가지 및 정비사업 관리 등을 통한 주거환경 개선 • 구릉지, 준공업지역 배후주거지, 외국인 밀집지역 등 관리
교통 체계	• 교통망 개선 및 확충을 통한 지역연계 강화
생활 기반	• 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치 • 도로지하화를 통한 상부 친환경 공간 확충 • 생태 하천으로 복원
지역 특화	• 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치 • 준공업지역 계획적 산업입지 도모, 관리방안 마련

- 행정, 상업, 대학, 문화 등 다양한 입지적 특화기능을 융복합하여 서남권의 새로운 복합업무공간으로 육성
- 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치
- 구릉지 주변 주거지의 마을단위 지속 가능한 주거환경 개선



1. 상위 및 관련계획

II. 현황조사 및 분석

■ 2020 남부순환로변 활성화 발전계획

교통망확충을 통한 도시공간정비와 서울대와 연계한 국제 R&D지구 육성



2020 남부순환로변 활성화 발전계획

봉천지구- 교육·벤처 비즈니스 지구

- 교육으로 형성 및 교육 지원시설 관련 중심 비즈니스타운 조성
- 기업인재 양성 교육 및 벤처협력센터 조성
- 교육시설과 벤처비즈니스시설의 연계를 위한 저층부 상업·커뮤니티 시설 형성



II. 현황조사 및 분석

2. 기초현황

인구 및 가구

서울시 대비 1인가구 관련 지표 높음

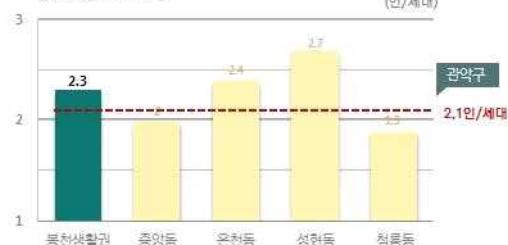
- 1인가구 비율이 관악구보다는 낮으나, 서울시 평균보다 높음 -

▶ 인구 및 세대현황

구분	총인구(인)	인구밀도 (인/㏊)	세대수	세대당 인구수 (인/세대)
관악구	546,350	184.8	246,979	2.1
봉천생활권	122,255	403.5	53,040	2.3
중앙동	15,244	390.9	7,452	2.0
은천동	37,326	478.5	14,965	2.4
성현동	35,118	516.4	12,855	2.7
청룡동	34,567	292.9	17,768	1.9

※ 자료출처 : 2014년 관악구 통계연보

[세대당 인구수]

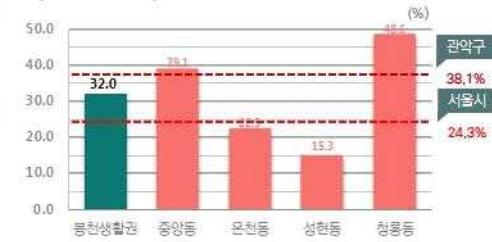


▶ 인구구성 및 1인가구 현황

구분	외국인인구(%)	노령인구(%)	핵심생산인구 (25~49세)(%)	1인가구(%)
서울시	2.4	11.2	42.4	24.3
관악구	3.7	9.7	41.9	38.1
봉천생활권	2.1	10.2	43.6	32.0
중앙동	2.5	11.1	45.8	39.1
온천동	2.4	10.0	42.6	22.5
성현동	0.4	10.9	40.5	15.3
청룡동	3.3	9.6	47.0	48.6

※ 자료출처 : 2014년 관악구 통계연보, 2010 인구주택총조사

[1인가구 비율]



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

산업·일자리

도·소매업, 운수업의 사업체 및 건설업, 공공행정 종사자 비율 높음

- 관악구 대비 공공행정종사자수가 상당히 높음 -

▶ 사업체 수_주요산업

구분	봉천 생활권		관악구 전체	관악구 대비 생활권(%)
	개소	비율(%)		
소 계	5,922	100.0	26,309	22.5
도매 및 소매업	1,183	20.0	5,650	20.9
운수업	1,157	19.5	4,032	28.7
숙박 및 음식점업	958	16.2	5,380	17.8
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	775	13.1	3,212	24.1
교육서비스업	312	5.3	1,217	25.6
기타	1,537	26.0	6,818	22.5

[생활권 내 가장 많은 사업체의 산업 비율]



▶ 종사자 수_주요산업

구분	봉천 생활권		관악구 전체	관악구 대비 생활권(%)
	인	비율(%)		
소 계	27,128	100.0	109,055	24.9
건설업	3,960	14.6	7,625	51.9
공공행정	3,503	12.9	4,618	75.9
도매 및 소매업	3,301	12.2	15,803	20.9
보건·사회복지 서비스업	2,716	10.0	8,767	31.0
숙박 및 음식점업	2,685	9.9	16,474	16.3
기타	10,963	40.4	55,768	19.7

[생활권 내 가장 많이 종사하는 산업의 비율]



※ 자료출처 : 2013년기준 서울시사업체조사

2. 기초현황

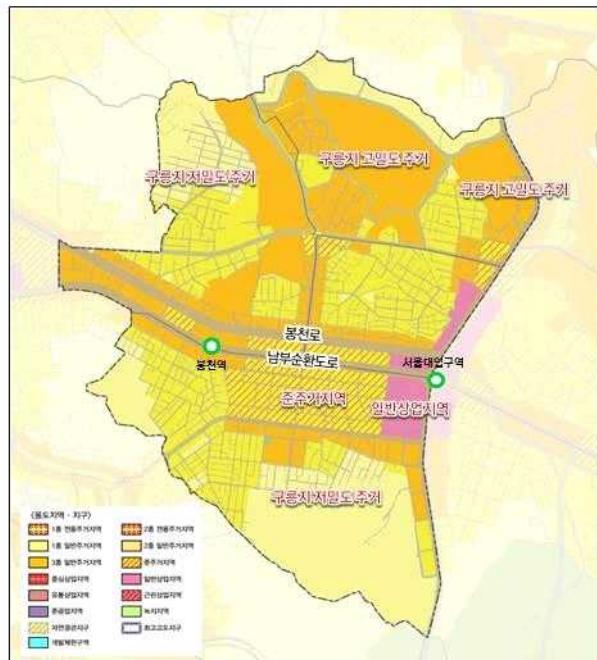
도시공간·정비

남부순환로, 관악로 중심으로 상업지역, 준주거지역 분포

▶ 용도지역

- 봉천생활권 내 용도지역은 일반주거지역이 89.5%로 가장 많음
- 생활권 중심인 남부순환로, 관악로 및 역세권 주변으로 상업·준주거지역이 분포하며, 주변으로 일반주거지역이 위치함

구분	총면적(m ²)	일반 주거지역(%)	준주거(%)	상업(%)
관악구	29,570,000	36.6	2.5	1.3
봉천생활권	3,019,669	89.5	8.0	2.5



▶ 용도지구

- 남부순환로변 양 옆으로 폭 15m 중심지미관지구 지정
- 관악로, 봉천로변 양 옆으로 폭 10~15m 일반미관지구 지정

2. 기초현황

도시공간·정비

지구단위계획구역 2개소 및 정비구역 5개소

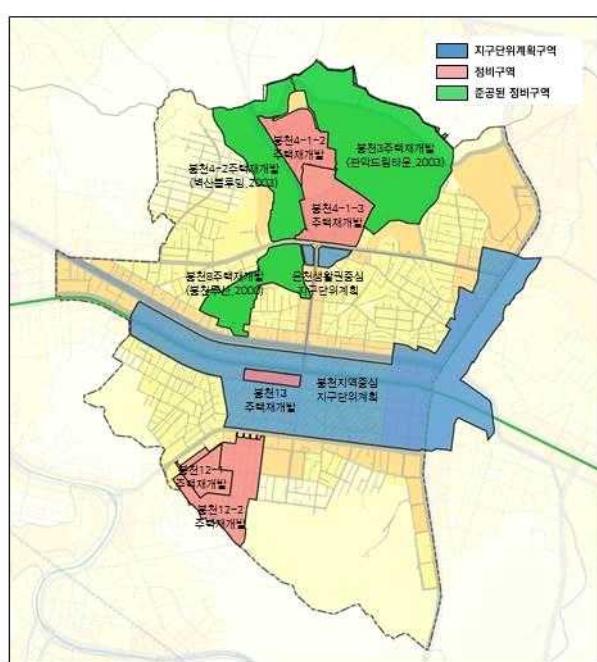
▶ 지구단위계획

- 생활권 내 지구단위계획구역은 2개소가 지정되어 있음
- 전체 생활권 면적의 15%가 지구단위계획으로 관리됨
- 생활권 내 일반상업지역 및 준주거지역은 모두 지구단위계획 구역으로 지정되어 계획적으로 관리가 되고 있음

지구명	면적(m ²)	구역결정고시일	비고
봉천지역중심	573,347	서고2016-202	지구단위계획
봉천생활권중심	12,062	서고2008-273	지구단위계획

※ 출처 : 서울도시계획포털

II. 현황조사 및 분석



▶ 정비계획

- 생활권 내 주택재개발정비구역 5개소 지정

구분	구역명	면적(m ²)	구역결정고시일	비고
재개발	봉천12-1	28,322	서고2007-397	관리차분인가
재개발	봉천12-2	80,836	서고2007-397	분양
재개발	봉천13	12,273	서고2009-537	추진위원회승인
재개발	봉천4-1-2	55,513	건고 470	조합설립인가
재개발	봉천4-1-3	79,827	서고2009-461	조합설립인가

※ 출처 : 클린업시스템

2. 기초현황

주거 및 건축물

관악구 평균과 비슷한 토지 특성 및 건축물 입지

▶ 토지규모 및 지가(2014)

- 관악구 대비 소규모 토지 비율이 높고 공시지가가 높음

구 분	토지규모(200㎡이하)	공시지가(1㎡당)
관악구	13.4%	113만원
봉천생활권	20.6%	203만원

※ 자료출처 : 서울시 GIS 자료

▶ 건축물 용도

- 관악구 대비 비주거비율이 약간 높음

구 분	주거		비주거	
	동수	비율(%)	동수	비율(%)
관악구	23,289	79.9	5,865	20.1
봉천생활권	5,537	78.2	1,544	21.8

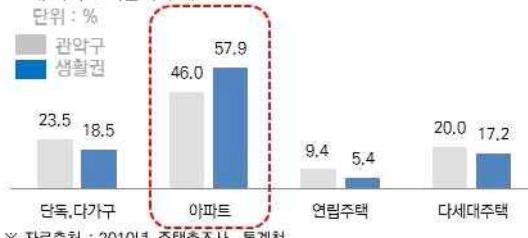
※ 자료출처 : 서울시 GIS 자료

- 서울대입구역 주변 상업 및 준주거지역은 주거, 숙박 등 여려 용도가 혼재되어 있음



▶ 주택유형

- 정비사업으로 형성된 아파트단지로 인하여 관악구 대비 봉천생활권 내 아파트 비율이 우세



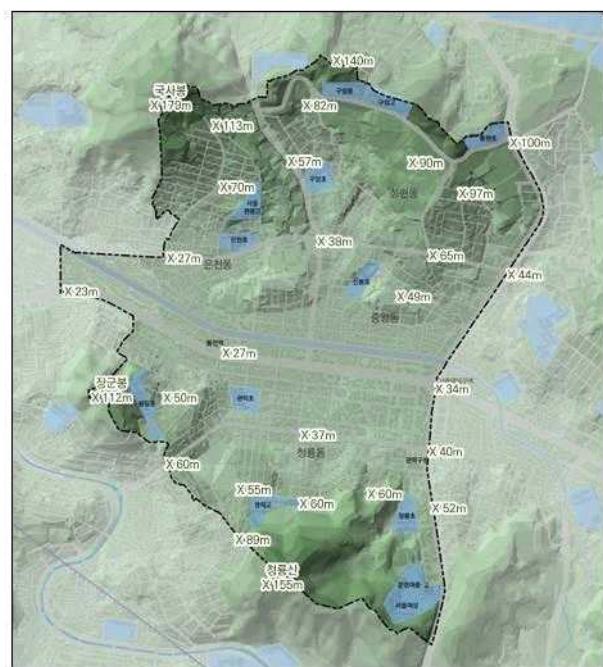
2. 기초현황

표고 분석

중앙에서 남북측으로 높아지는 지형

▶ 표고 분석

- 봉천천의 북개도로인 봉천로가 생활권을 관통하면서 가장 낮은 표고를 나타냄
- 북측은 국사봉, 상도근린공원이 위치하며 140~179m의 표고를 나타냄
- 남측은 장군봉, 청룡산이 위치하며 112~155m의 표고를 나타냄
- 생활권 남북측으로 구릉지에 주거지 형성



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

교통

남부순환로가통과, 지하철2호선 / 경전철 신설 예정

▶ 도로현황

- 동서로 남부순환로가, 남북으로는 관악로가 생활권을 관통함
- 과거 신림토지구획정리사업을 통해 격자형 세가로망을 형성함

구분		도로명
주요간선망	남부순환로, 봉천로, 관악로	
내부자선망	은천로, 양녕로, 쑥고개로 등	



▶ 대중교통(지하철)

구분	역명	노선	일평균승하차인원 (2014년 기준)		비 고
			승차	하차	
지하철	서울대입구	2호선	54,791	53,772	
	봉천		25,202	23,171	

노선개요	기점	종점	생활권 통과 역
서부선 (16개역, 15.77km)	새절역	서울대입구역	은천삼거리주변, 현대시장주변, 서울대입구역

- 경전철 서부선 연장계획이 서울시 10개년 도시철도망 구축계획 (2015)에 포함

※ 자료출처 : 서울메트로

2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

생활서비스시설

주차장이 매우 부족하고, 공원면적이 관악구와 서울시 지표보다 낮음

▶ 1인당 공원면적

단위 : m²/인, 자료 : 서울시 공민녹지정책과 2014년 자료



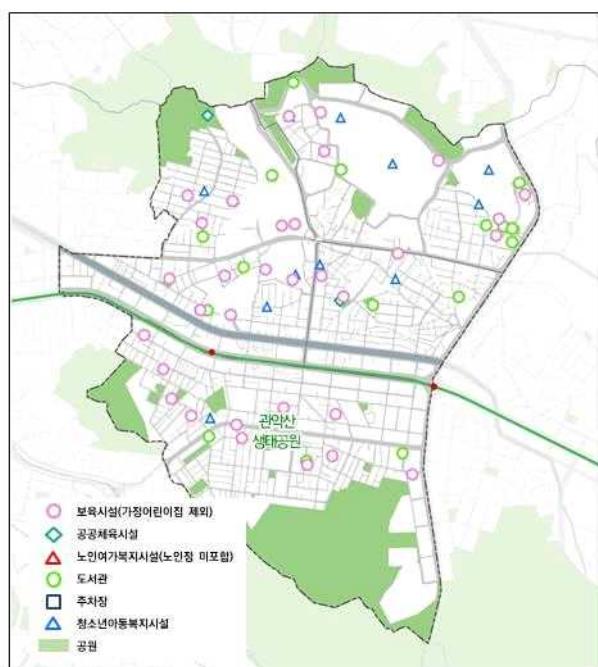
▶ 주차장

단위 : 면수/10세대, 자료 : 서울시 주차정보안내시스템 2014년 자료



▶ 도서관

단위 : m²/인, 자료 : 서울도서관 2014년 자료



2. 기초현황

생활서비스시설

공공체육시설과 노인여가복지시설의 지표가 매우 낮음

▶ 노인여가복지시설

단위 : 개소/65세인구 1천명, 노인종합복지관, 소규모노인복지센터 대상



▶ 청소년아동복지시설

단위 : 개소/청소년인구 1천명



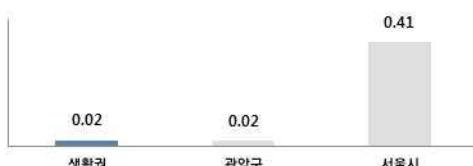
▶ 보육시설

단위 : 개소/5세미만인구 1백명



▶ 공공체육시설

단위 : 개소/1천명



2. 기초현황

지역 특화자원

국사봉, 장군봉 등 자연경관 자원 보유

- 주거지와 인접한 문화시설, 지역명소를 보유하고 있음

▶ 국사봉



▶ 장군봉



3. 주민참여단 워크숍

개요

구 분	일자	참여인원	비고
1차 워크숍	2015. 09. 16	28명	
2차 워크숍	2015. 10. 01	23명	



II. 현황조사 및 분석

▶ 워크숍 진행순서



3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍: 생활서비스 및 교통 분야 주요이슈 및 개선방안

II. 현황조사 및 분석

구분	주요이슈	개선대상 및 방안	특징
A 생활서비스	<ul style="list-style-type: none"> 주택이 많은데 비해 주차공간이 부족 전봇대가 주택하고 너무 가까워 보행에 위험 발생. 전선 및 전신주 지중화 사업 필요 무속인들로 인한 주거환경 저해 노후된 건물로 인한 미관저해 및 상업용도 전환 필요 재개발지역의 신속 추진 필요 자동차 소음 심각 	<ul style="list-style-type: none"> 학교운동장을 활용한 주차난 해소 전선 및 전신주의 지중화 사업을 통한 보행환경 개선 노후화된 건물을 정비하여 도시환경 개선 무속인 거주지 개선방안 마련 정비구역 별 진행 현황 파악후 구역별 향후 대응방안 마련 방음벽 또는 방음림 설치를 통한자동차소음 저감대책 마련 	기반시설 확보 및 정비를 통한 도시환경 개선
B 교통	<ul style="list-style-type: none"> 남부순환로의 정체 심각 숙고개로 출퇴근시간에 상습 정체 심각 거주자주차구획이나 불법노점상등의 영향으로 소방차 진입이 어려울 정도로 좁은 도로 다수 불법주정차로 인한 상습 정체 도로가 좁아 위험 발생 	<ul style="list-style-type: none"> 남부순환로 교통체계 개선을 통한 교통정체 해소 숙고개로 교통체계 개선을 통한 교통정체 해소 도로 환경 정비를 통한 소방도로 확보 불법주정차 단속을 통한 상습정체 해결 향후 재개발 시 도로 및 주차장 등 충분한 기반시설 확보 	교통체계 개선을 통한 정체구간 해소 도로 및 주차장 등 기반시설 확보

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석

A. 생활서비스

자원활용

- 1.1 주택이 많은데 비해 주차공간이 부족
- 1.2 전봇대가 주택하고 너무 가까워 보행에 위험 발생. 전선 및 전신주 지중화 사업 필요
- 1.3 무속인들로 인한 주거환경 저해
- 1.4 노후된 건물로 인한 미관저해 및 상업용도 전환 필요
- 1.5 재개발지역의 신속 추진 필요
- 1.6 자동차 소음 심각

개선대상 및 방안

- 2.1 학교운동장을 활용한 주차난 해소
- 2.2 전선 및 전신주의 지중화 사업을 통한 보행환경 개선
- 2.3 무속인 거주지 개선방안 마련
- 2.4 노후화된 건물을 정비하여 도시환경 개선
- 2.5 정비구역 벌 진행현황 파악 후 구역별 향후 대응방안 마련
- 2.6 방음벽 또는 방음림 설치를 통한 자동차 소음 저감대책 마련

B. 교통

자원활용

- 1.1 남부순환로의 정체 심각
- 1.2 쑹고개로 출퇴근시간에 상습 정체 심각
- 1.3 거주자주차구획이나 불법노점상등의 영향으로 소방차 진입이 어려워 정도로 좁은 도로 다수
- 1.4 불법주정차로 인한 상습 정체
- 1.5 도로가 좁아 위험 발생

개선대상 및 방안

- 2.1 남부순환로 교통체계 개선을 통한 교통정체 해소
- 2.2 쑹고개로 교통체계 개선을 통한 교통정체 해소
- 2.3 도로환경 정비를 통한 소방도로 확보
- 2.4 불법주정차 단속을 통한 상습정체 해결
- 2.5 향후 재개발 시 도로 및 주차장 등 충분한 기반시설 확보

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석

주민참여단 워크숍: 안전, 교육·복지 및 기반시설, 기타분야 주요이슈 및 개선방안

구분	주요 이슈	개선대상 및 방안	특징
C 안전	<ul style="list-style-type: none"> • 거울철 경사길이 미끄러워 위험 발생 • 급경사 내리막길 사고 위험 	<ul style="list-style-type: none"> • 거울철 경사로에 대한 제설 및 안전대책 마련 • 급경사로에 대한 안전시설 확보 	급경사로에 대한 안전대책 마련
D 교육 · 복지	<ul style="list-style-type: none"> • 학교 주변이 너무 어둡고, 재개발 지역 공지들이 불량 청소년들의 우범지대로 변모 • 노인정이 부족하고 노인복지 프로그램도 구청에서만 개최하는 등 노인복지 부족 • 은천동 자치회관의 활용도가 낮아 복지시설이나 독서실, 스포츠시설로 활용하거나 재건축 필요 • 소공원 및 놀이터 부족 • 구립어린이집, 중학교 및 도서관 부족 	<ul style="list-style-type: none"> • 학교주변지역에 대한 환경 정비 • 노인정, 어린이집 등 복지시설 확대 필요관악구 자치회관 활용방안 마련 • 은천동 자치회관의 활용도 제고 방안 검토 • 공원 및 어린이 놀이시설, 체육시설 등의 확충을 통한 쾌적한 생활환경 조성 • 교육시설, 복지시설 확충을 통한 삶의질 향상 도모 	교육시설 및 복지시설 등의 확보를 통한 생활여건 개선
E 기반시설 기타	<ul style="list-style-type: none"> • 오피스텔, 원룸 등 1인가구가 많아 경제침체 (타지에서 돈 소비) • 음식점(식당가) 활성화 • 장군봉의 강감찬장군 터 홍보 미흡 	<ul style="list-style-type: none"> • 음식점 등의 활용도를 높여 지역경제 활성화 도모 • 강감찬 장군 터 홍보를 통한 지역 관광자원 활용 	지역 경제 활성화 방안 마련

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석

C. 안전
자원활용
1.1 거울철 경사길이 미끄러워 위험 발생 1.2 금경사 내리막길 사고 위험
개선대상 및 방안
2.1 거울철 경사로에 대한 제설 및 안전대책 마련 2.2 금경사로에 대한 안전시설 확보
D. 교육·복지
자원활용
1.1 학교 주변이 너무 어둡고, 재개발 지역 공지들이 불량청소년들의 우범지대로 변모 1.2 노인정이 부족하고 노인복지 프로그램도 구청에서만 개최하는 등 노인복지 부족 1.3 은천동 자치회관의 활용도가 낮아 복지시설이나 독서실, 스포츠 시설로 활용하거나 재건축 필요 1.4 소공원 및 놀이터 부족 1.5 구립어린이집, 중학교 및 도서관 부족
개선대상 및 방안
2.1 학교주변지역 및 우범지역에 대한 환경정비 2.2 노인정, 어린이집 등 복지시설 확대 필요 2.3 은천동 자치회관의 활용도 제고 방안 검토 2.4 공원 및 어린이 놀이시설, 체육시설 등의 확충을 통한 쾌적한 생활환경 조성 2.5 교육시설, 복지시설 확충을 통한 지역 특화방안 마련
E. 기반시설 및 기타
자원활용
1.1 오피스텔, 원룸 등 1인가구가 많아 경기침체(타지에서 돈 소비) 1.2 음식점(식당가) 활성화 1.3 장군동의 강감찬장군 터 흥보 미흡
개선대상 및 방안
2.1 음식점 등의 활용도를 높여 지역경제 활성화 도모 2.2 강감찬 장군 터 흥보를 통한 지역 관광자원 활용

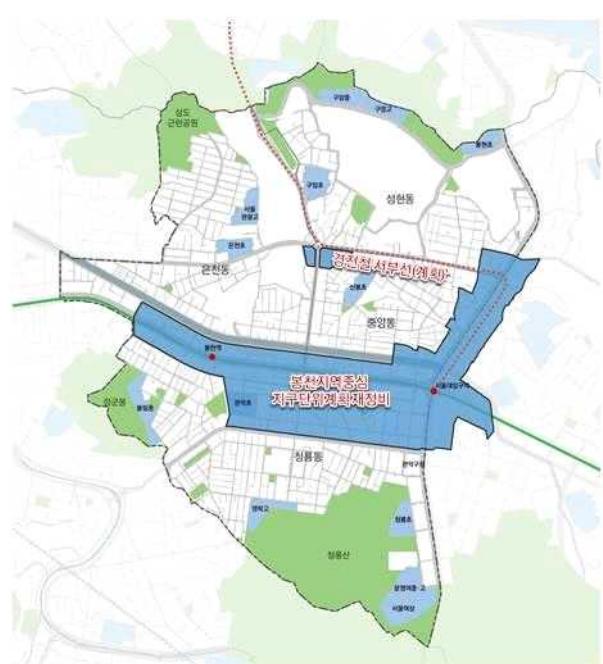
4. 지역현안과제

남부순환로의 서남권 중심지화 사업 추진

▶ 공약 및 주요업무계획

구 분	비 고
중심지	남부순환로의 서남권 중심지화 사업 - 봉천지역중심 지구단위계획 재정비 및 생활권계획 수립
기반시설	경전철 서부선 건설 - 2024년까지 단계별 추진
재난·안전	어린이 등 하굣길 안전강화를 위한 시설정비 및 확충 - 관내 어린이보호구역 66개소 대상
	산림절개지 및 산사태 취약지구 중점관리 - 관내 산사태 취약지역 120개소
	범죄예방디자인 대상지 확대사업 - 범죄예방디자인(CPTED)을 통한 안전한 골목길 조성

※ 일부 원료된 사항 등 제외



II. 현황조사 및 분석

구분	계획내용	지역과제
상위계획 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> 행정, 상업, 대학, 문화 등 다양한 입지적 특화기능 융복합하여 서남권의 새로운 복합업무공간 육성 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치 구릉지 주변 주거지 주거환경 개선 및 생활편익시설 확충방안 마련 노후된 주거환경개선을 위한 공공 지원의 확대 	<p>✓ 남부순환로를 축으로 다양한 기능의 융복합을 통한 복합업무공간 육성</p>
관련계획 (관악구)	<ul style="list-style-type: none"> 교육가로 형성 및 교육지원시설 관련 중심 비즈니스타운 조성 기업인재 양성 교육 및 벤처협력센터 조성 교육시설과 벤처비즈니스 시설의 연계를 위한 저층부 상업·커뮤니티시설 형성 	<p>✓ 국사봉 주변 저층주거지 생활기반시설 확충 및 주거 환경 개선</p> <p>✓ 교육 및 벤처비즈니스 타운 조성을 통한 중심가로 형성</p>

구분	권역 이슈	권역 목표	봉천 생활권 해당
도시공간	서울 미래성장을 선도하는 중심지의 전략적 육성	목표1. 서남권의 혁신과 산상장동력 강화를 위한 공간구조 구상 목표2. 글로벌 경제기반으로 영등포·여의도 도심의 위상 강화 목표3. 산상장산업과 일자리기반의 광역중심기반·대림·마곡 육성 목표4. 서남권내 지역중심(목동, 봉천, 사당·이수)의 기능별 특화 및 연계 목표5. 서울대도시권을 연계하는 관문지역의 전략적 육성 목표6. 서남권의 관역별 전략산업 선정 및 육성 목표7. 산업단지(G밸리, 미국·온수)의 위상정립 및 재생활성화 목표8. 전략적 성장기점 조성 및 기존 산업생태계 보호·육성 목표9. 입지특성에 따른 맞춤형 주거지 관리 목표10. 지역여건을 고려한 주거지 특성 관리 목표11. 사회경제적 특성을 반영한 주거환경 개선 목표12. 개발·정비사업 유형에 따른 주거지 정비관리 목표13. 간선도로의 교통소통 기능 회복 목표14. 수도권 서남부를 이루는 광역·도시철도망 구축 목표15. 대중교통 및 보행자 중심의 교통체계 구축 목표16. 공원·녹지의 유기적인 연계를 위한 그린네트워크 구상 목표17. 공원 확충 및 하천 정비를 통한 공원서비스의 질 향상 목표18. 도시안전 인프라 개선을 통한 생활안전성 향상 목표19. 지역자산의 발굴·보전·활용을 통한 지역 명소화 목표20. 지역문화 활성화를 위한 문화기반 조성 목표21. 지역 문화자원을 활용한 도시재생 추진 목표22. 생활·분비시설의 지역격차 해소 및 맞춤형 공급 목표23. 창의교육을 통한 인재육성 및 안성교육 기반 조성	●
산업·일자리	신성장산업 육성 및 산업체생을 통한 일자리기반 구축		●
정비(주거)	서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리		●
교통	간선교통기능 강화 및 대중교통 보행연계체계 구축		●
환경·안전	공원·녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보		●
역사·문화·관광	서남권의 정체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전·활용		●
복지·교육	맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대		●

5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

「기초현황」을 통한 지역과제 도출

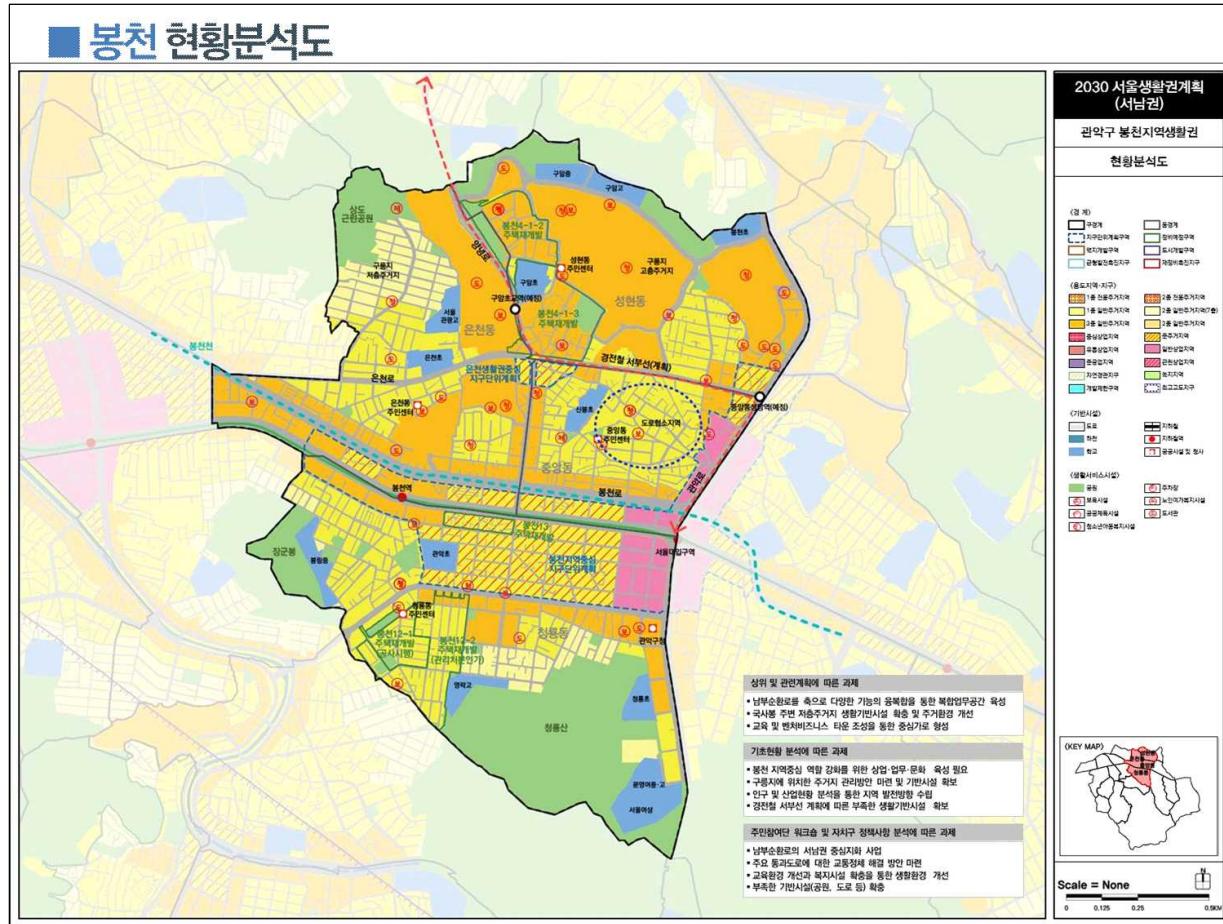
구분	현황	지역과제
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 남부순환로가 생활권을 관통 ▪ 지역중심의 역할 담당 	✓ 봉천 지역중심 역할 강화를 위한 상업·업무·문화 육성 필요
자연환경	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주변지역이 산으로 둘러싸임 <ul style="list-style-type: none"> - 국사봉, 청룡산, 장군봉 	
도시계획사항	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 역세권주변 일반상업지역, 준주거지역 ▪ 대부분 주거지역 분포 	
인구 및 가구	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 서울시 평균 대비 1인가구 비율 높음 	✓ 구릉지에 위치한 주거지 관리방안 마련 및 기반시설 확보
토지 및 건축물	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 관악구 평균 대비 아파트 비율 높음 	
산업	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건설업 및 공공행정 종사자가 많음 	✓ 인구 및 산업현황 분석을 통한 지역 발전방향 수립
교통	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지하철2호선 통과 및 경전철 서부선 계획 	
공공시설	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공원·녹지 부족 	
각종 개발동향	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 정비사업 추진여부 불투명 	✓ 경전철 서부선 계획에 따른 부족한 생활기반시설 확보

5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

「주민참여단 워크숍 및 자치구 정책사항」을 통한 지역과제 도출

구분	의견내용	지역과제
주민의견	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 노후화된 건물로 인한 주거환경 저해 	✓ 남부순환로의 서남권 중심지화 사업
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 남부순환로, 쑥고개로 등 주요 도로의 교통 정체 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 급경사로에 대한 안전대책 마련 	✓ 주요 통과도로에 대한 교통정체 해결 방안 마련
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 교육시설 및 복지시설 등 확대 필요 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지역 경제 활성화 방안 마련 	✓ 교육환경 개선과 복지시설 확충을 통한 생활환경 개선
자치구 정책사항	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 남부순환로의 서남권 중심지화사업 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 경전철 서부선 건설 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 어린이 등교길 안전강화를 위한 시설정비 및 확충 	✓ 부족한 기반시설(공원, 도로 등) 확충
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 범죄예방디자인 대상지 확대사업 	



생활권 계획

- 발전방향
 - 지역발전구상
 - 공간관리지침

발전방향

1. 이슈 도출
2. 미래상 설정
3. 목표 설정
4. 미래상 및 목표

1. 이슈도출

발전방향

「지역 과제」를 통한 지역이슈

구분	지역 과제	지역이슈
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> 남부순환로를 축으로 다양한 기능의 융복합을 통한 복합업무공간 육성 국사로 주변 저층주거지 생활기반시설 확충 및 주거환경 개선 교육 및 엔터테인먼트 터운 조성을 통한 중심가로 형성 경진철 서부선 계획에 따른 부족한 생활기반시설 확보 	✓ 다양한 기능의 융복합을 통한 복합업무공간 육성 필요
해당 권역 이슈	<ul style="list-style-type: none"> 서울 미래성장을 선도하는 중심지의 전략적 육성 서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리 간선고속기능 강화 및 대중교통 보행연계 체계 구축 공원 녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보 서남권의 경제성 회복을 위한 자연자원의 발굴·보전 활용 맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대 	✓ 경진철 서부선 계획과 연계한 교통환경 개선 필요
기초현황	<ul style="list-style-type: none"> 봉천 지역중심 역할 강화를 위한 상업·업무·문화 육성 필요 구릉지역 특성화 주거지 관리방안 마련 및 기본시설 확보 인구 및 산업현황 분석을 통한 지역 발전방향 수립 	✓ 주거, 상업지역의 특성에 맞는 주거지 관리방안 마련 필요
주민의견 및 자치구 정책사항	<ul style="list-style-type: none"> 남부순환로의 서남권 중심지화 사업 주요 통과도로에 대한 교통체계 해결 방안 마련 교육환경 개선과 복지시설 확충을 통한 생활환경 개선 부족한 기본시설(공원, 도로 등) 확충 	✓ 봉천시장, 현대시장, 봉천천 등 자원을 활용한 지역경제 활성화 방안 마련 필요

1. 이슈도출

발전방향

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

봉천 지역생활권

글로벌 청소년 육성 혁신도시



미래상	의미해석	평가(득표)
글로벌 청소년 육성 혁신도시	▪ 세계의 청소년이 한국의 지식과 문화를 습득하여 한국 문화를 역수출하는 인재도시	22
관악의 정기지식의 허브도시	▪ 모든 교육의 시작은 관악 봉천에서 시작되어 전세계적으로 지식이 허브처럼 뻗어나감	12
미래인재 육성의 요람 봉천생활권	▪ 국내 최고 명문대 서울대가 있음 ▪ 서울대와 지역주민이 공존한다는 의미	10
벚꽃아래 책읽는 마을 봉천생활권	▪ 최초로 관악구에서 북페스티벌을 개최함 ▪ 관악구 전 지역에 벚꽃이 많이 심어져 있음	9
명문 서울대학이 있는 명품도시	▪ 우리나라 제일의 대학처럼 관악은 우리나라 제일의 도시라는 뜻	7

2. 미래상 설정

발전방향

「지역이슈」를 고려한 지역 미래상 설정

글로벌 청소년 육성 혁신도시 “봉천생활권”

지역이슈

「지역과제」를 통한 지역이슈

- 다양한 기능의 융복합을 통한 복합업무공간 육성 필요
- 경전철 서부선 계획과 연계한 교통환경 개선 필요
- 주거, 상업지역의 특성에 맞는 지역 관리방안 마련 필요
- 봉천시장, 현대시장, 봉천천 등 자원을 활용한 지역경제 활성화 방안 마련 필요

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

지역 미래상	Keyword
글로벌 청소년 육성 혁신도시	▪ 한국의 지식과 문화를 습득하여 한국 문화를 역수출하는 인재도시
관악의 정기지식의 허브도시	▪ 전세계적으로 지식이 허브처럼 뻗어나감
미래인재 육성의 요람 봉천생활권	▪ 국내 최고 명문대 서울대가 있음 ▪ 서울대와 지역주민이 공존
벚꽃아래 책읽는 마을 봉천생활권	▪ 최초로 관악구에서 북 페스티벌을 개최 ▪ 관악구 전 지역에 벚꽃이 많이 심어져 있음
명문 서울대학이 있는 명품도시	▪ 우리나라 제일의 대학처럼 관악은 우리나라 제일의 도시라는 뜻

3. 목표설정

발전방향

「지역이슈」를 통한 목표 설정

지역 이슈	목 표
✓ 다양한 기능의 융복합을 통한 복합 업무공간 육성 필요	<ul style="list-style-type: none"> • 간선도로를 중심으로 한 지역중심기능 강화
✓ 경전철 서부선 계획과 연계한 교통환경 개선 필요	<ul style="list-style-type: none"> • 경전철 서부선 계획에 따른 교통환경 개선 및 생활서비스시설 확보
✓ 주거, 상업지역의 특성에 맞는 주거지 관리방안 마련 필요	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지 특성별 정비방안 도입을 통한 계획적 관리
✓ 봉천시장, 현대시장, 봉천천 등 자원을 활용한 지역경제 활성화 방안 마련 필요	<ul style="list-style-type: none"> • 지역이 보유한 문화자원 발굴 및 활성화방안 마련

4. 미래상 및 목표

발전방향

지역주민과 함께 만든 미래상

“인재를 양성하는 교육 · 벤처산업 중심 봉천생활권”



목표1 : 간선도로를 중심으로 한 지역중심기능 강화

목표2 : 경전철 서부선 계획에 따른 교통환경 개선 및 생활서비스시설 확보

목표3 : 주거지 특성별 정비방안 도입을 통한 계획적 관리

목표4 : 지역이 보유한 문화자원 발굴 및 활성화방안 마련

지역발전구상

1. 목표별 전략

2. 실현전략

※ 지역발전구상도

1. 목표별 전략

지역발전구상

「인재를 양성하는 교육 · 벤처산업 중심 봉천생활권」 조성을 위해

4 목표 + 11 전략 마련

목표 1 간선도로를 중심으로 한 지역중심
기능 강화

전략 1. 서울대입구역 일대 행정 · 업무 · 상업기능 육성

전략 2. 봉천역 및 남부순환로 일대 교육관련시설 및 업무기능 육성

목표 2 경전철 서부선 계획에 따른 교통환경
개선 및 생활서비스시설 확보

전략 3. 경전철 서부선 계획과 연계한 교통환경 개선

전략 4. 지역내 부족한 생활서비스시설 확보

전략 5. 자연재해 및 범죄 예방시설 확충

목표 3 주거지 특성별 정비방안 도입을 통한
계획적 관리

전략 6. 정비사업 추진으로 노후 주거지 개선

전략 7. 국사봉, 청룡산 인접 주거지 관리방안 마련

전략 8. 서울대입구역 주변 문화가 있는 정주환경 형성

목표 4 지역이 보유한 문화자원 발굴 및
활성화방안 마련

전략 9. 봉천현대시장 등 전통시장 활성화를 통한 지역경제 활성화 도모

전략 10. 봉천천을 생태하천으로 복원하여 지역 명소화

전략 11. 관악구민회관을 활용한 지역문화중심지 육성

2. 실현 전략

지역발전구상

목표1 : 간선도로를 중심으로 한 지역중심 기능 강화

전략 1 서울대입구역 일대 행정·업무·상업기능 육성

- 관악구청, 서울대학교 등과 연계한 복합업무공간 조성
 - 지구단위계획 재정비 시 공연장, 전시장 등 문화시설, 교육연구시설(학원, 연구소) 도입 유도로 중심기능 강화 도모
 - 업무시설 및 전시장 등의 용도 도입으로 기존 시설인 관악구청, 서울대와 연계한 효과 극대화
- 판매시설 및 공연·전시장 등 문화시설 조성을 통한 중심지 기능 수행
 - 저이용되는 공간을 활용하여 문화시설 등 우선적 고려
 - 보행자의 편의를 고려한 공간조성으로 보행친화적 상업가로 조성



전략 2 봉천역 및 남부순환로 일대 교육관련시설 및 업무 기능 육성

- 남부순환로변 교육·벤처·업무 특화공간 조성 검토
 - 특별계획구역 개발사업시 공공시설 및 커뮤니티시설을 도입하여 교육시설과 벤처비즈니스 시설의 연계 등 주변지역 지원 도모
 - 기업지원시설로서 상업, 기업교육원, 벤처협력센터 등 시설을 유치하여 기업활동에 강점을 가진 지역으로 육성
- 남부순환로변 저층부 가로활성화 용도 유도

2. 실현 전략

지역발전구상

목표2 : 경전철 서부선 계획에 따른 교통환경 개선 및 생활서비스시설 확보

전략 3 경전철 서부선 계획과 연계한 교통환경 개선

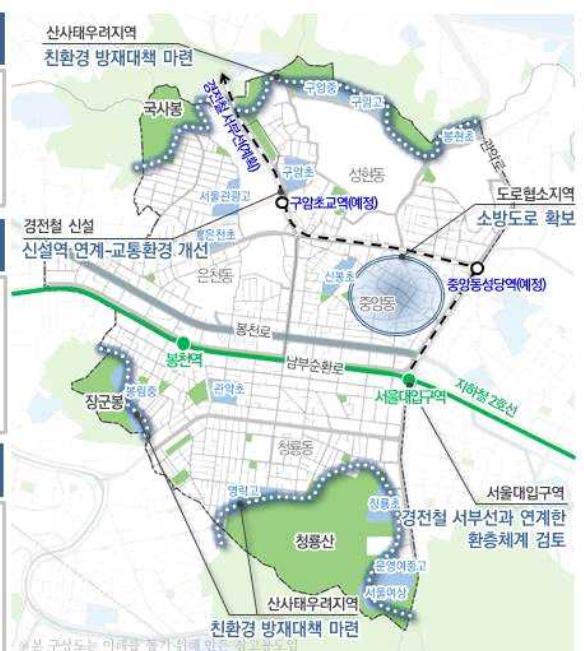
- 은천동, 중앙동, 성현동 일대 경전철역 인근 연계교통 및 보행 환경 개선
 - 서부선 계획으로 환승역이 되는 서울대입구역 등 예정역을 중심으로 마을버스 노선 조정 등을 통한 교통개선
 - 경전철 예정역 진출입구 주변 보행체계 정비로 접근성 개선

전략 4 지역내 부족한 생활서비스시설 확보

- 성현동, 중앙동 일대 도로 협소지역 소방도로 확보
 - 주거환경개선사업, 가로주택정비사업 등을 통한 소방도로 확보 검토
 - 건축협정 등을 통한 도로 추가 확보방안 마련(건축선 후퇴, 공개공지 확보 등)
- 정비사업 추진 시 생활서비스시설 확보
 - 주차장, 노인복지시설, 보육시설 등 필요 생활서비스시설 설치 유도

전략 5 자연재해 및 범죄예방시설 확충

- 청룡산, 장군봉 등 산림 절개지 및 산사태 우려지역 집중점검
 - 주거지 산사태 방지를 위한 통합적 친환경 방재대책 마련
 - 산사태위기 대응훈련의 확대를 통한 거주민 생활안전 강화 (주기적 위험지역 점검을 통해 사전 예방체계 구축)
- 학교 주변지역의 아동 및 청소년 대상 범죄 예방
 - 학교 및 통학로 주변 CCTV 설치, 순찰강화 등을 통한 범죄 예방



2. 실현 전략

목표3 : 주거지 특성별 정비방안 도입을 통한 계획적 관리

전략 6 정비사업 추진으로 노후 주거지 개선

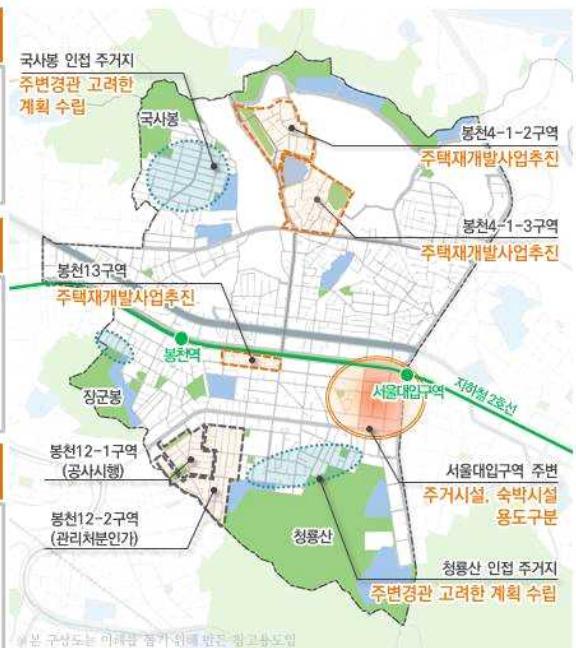
- 봉천4-1-2, 봉천4-1-3, 봉천13구역 주택재개발·재건축사업 추진으로 노후주거지 환경 개선
 - 정비사업 추진시 주변환경과 조화로운 정비계획 수립 유도 및 필요 기반시설 확보
 - 정비사업 추진의 문제점 해소를 통해 조속한 사업추진 유도

전략 7 국사봉, 청룡산 인접 주거지 관리방안 마련

- 국사봉, 청룡산, 장군봉 인근 경사지 내 주거환경 정비 시 주변 경관을 고려한 계획 수립
 - 경사로에 대한 안전대책 마련(경사지 골목길 가로 환경 정비, 계단 및 전신주 등의 가로시설물 개선을 통한 보행 안전성 확보)
 - 생활가로 중심의 Open-space를 확보하여 주거지 내 커뮤니티공간 마련

전략 8 서울대입구역 주변 문화가 있는 정주환경 형성

- 주거시설과 숙박시설 혼재지역에 대한 용도관리
 - 지구단위계획 재정비를 통한 용도구분 검토
- 역세권 소규모 문화시설 도입 등 문화환경 조성
 - 소규모 문화공간 조성 및 지원방안 마련(사로수길 등 대학가와 연계)
- 역세권 도시형생활주택, 다세대 주택 등에 대한 관리방안 마련
 - 공공임대주택 등 도입을 통한 역세권주거기능 강화 검토



2. 실현 전략

목표4 : 지역이 보유한 문화자원 발굴 및 활성화방안 마련

전략 9 봉천현대시장 등 전통시장 활성화를 통한 지역경제 활성화 모색

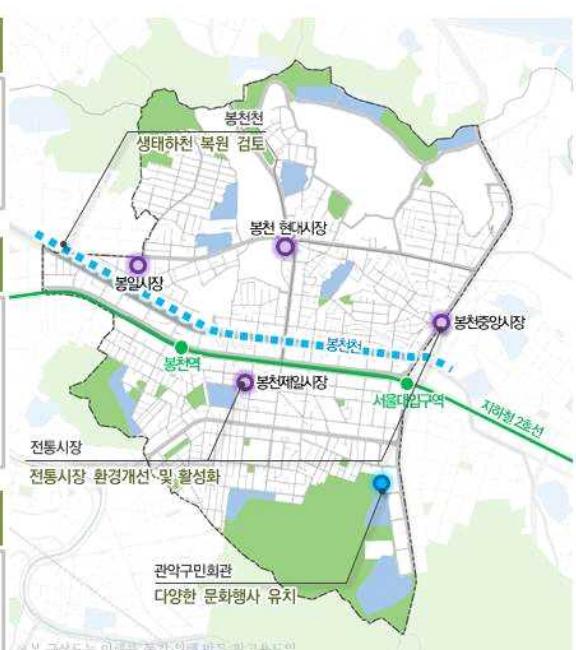
- 봉천현대시장, 봉천중앙시장, 봉천제일시장 등 전통시장 이용 환경 개선
 - 시장 주변 공영주차장 확보 및 보행환경 개선을 통한 접근성 개선
 - 봉천 현대시장, 봉천 중앙시장, 봉천 제일시장에 대한 시장환경 개선

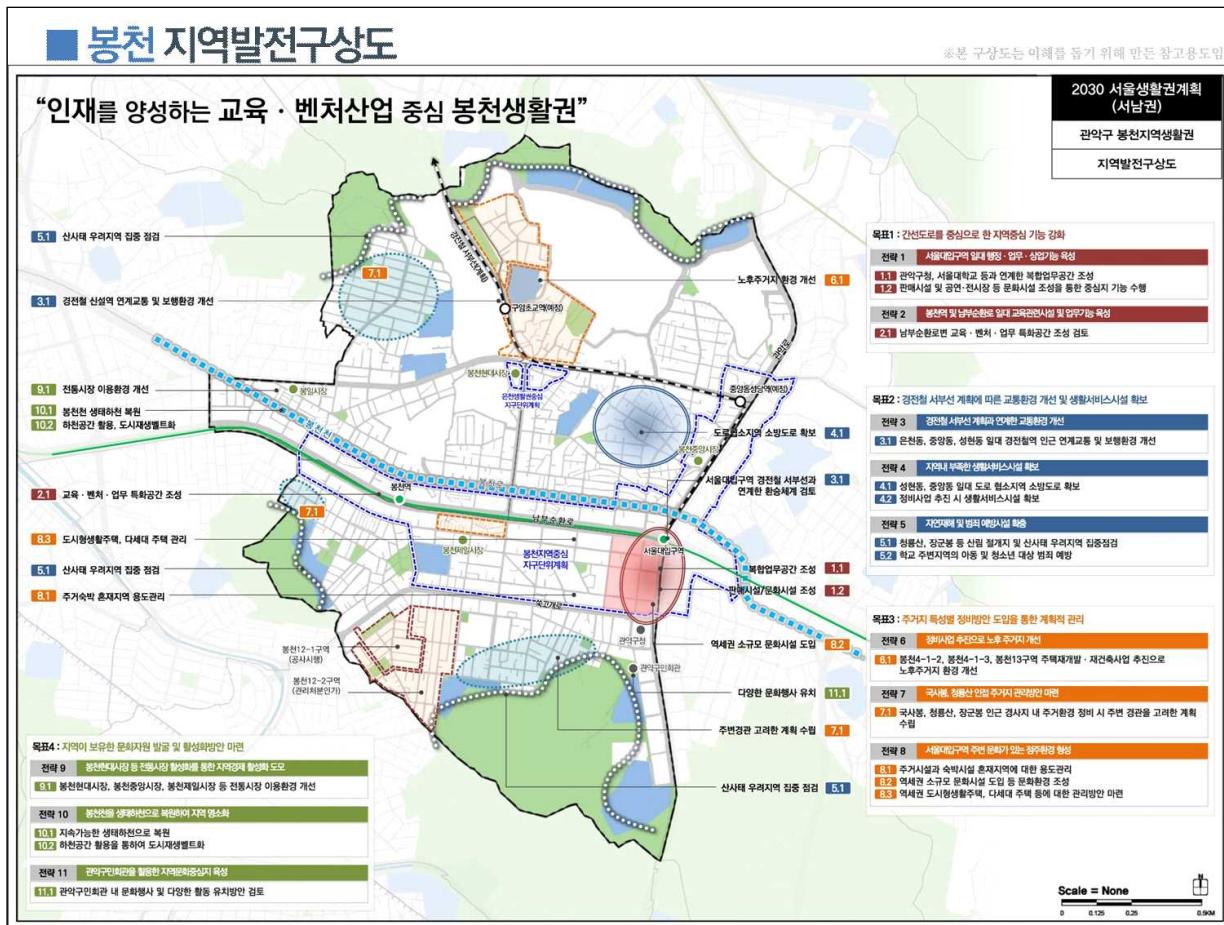
전략 10 봉천천을 생태하천으로 복원하여 지역 명소화

- 지속 가능한 생태하천으로 복원
 - 서울대입구역 ~ 보라매공원 구간 생태하천 복원 및 건천화 방지 등 수령확보를 통한 재해안전성 검토
- 하천공간 활용을 통하여 도시재생밸트화
 - 벚꽃길 조성, 주기적인 문화행사 운영 등을 검토하여 지역 명소화

전략 11 관악구민회관을 활용한 지역문화 중심지 육성

- 관악구민회관 내 문화행사 및 다양한 활동 유치방안 검토
 - 리모델링 등을 통한 문화기능 강화로 지역 주민의 삶의 질 향상에 이 바지 할 수 있도록 관리



**III. 생활권계획****공간관리지침**

- 1. 중심지**
- 2. 특성주거지**
- 3. 경관**
- 4. 생활서비스시설**

*** 공간관리지침도**

공간관리지침 개요

■ 계획항목

지역생활권계획 상 공간계획은
‘**중심지, 특성주거지, 경관, 생활서비스시설**’로 구성

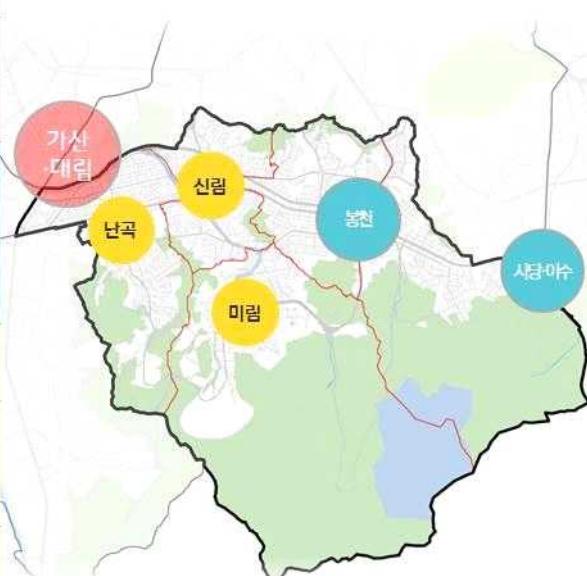
중심지	특성주거지	경관	생활서비스시설
<ul style="list-style-type: none"> 현황분석 육성방향 구체화 (범위제시) 	<ul style="list-style-type: none"> 특성주거지도출 유형별 관리방안 제시 <p>※ 용도지역별 관리방안은 권역생활권계획 참고</p> 	<ul style="list-style-type: none"> 경관대상지역 도출 대상지별 관리방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 주민의견, 보행이용 및 공급불균형 등 수요분석 지역특성 연계의 분석종합 

1. 중심지

■ 관악구 중심지 체계

광역중심 1개소, 지역중심 2개소, 지구중심 3개소 위치

중심지	발전방향
가산·대림 광역중심	<ul style="list-style-type: none"> G밸리 및 배후지역 혁신을 통해 신산업발전을 선도하는 산성장 산업의 중심지 산업단지 단지별 특성을 고려한 특화산업(산업구조 고도화) 육성 G밸리 주변지역을 활용하여 산업단지 지원기능 강화
봉천 지역중심	<ul style="list-style-type: none"> 서남부 생활권의 R&D 및 산·학·연 위주 행정·상업·업무·교육·문화 중심지 서울대입구역 일대 행정·업무·상업기능 육성 봉천역 및 남부순환로 일대 교육관련시설 및 업무기능 육성
사당·이수 지역중심	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 남부지역과 연계되는 광역교통 환승체계 구축 및 상업·업무 복합기능 육성과 고용기반 중심 광역환승 복합공간 및 도시안전 인프라 구축
난곡 사거리 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 경전철 계획 및 유동부지 활용을 통한 근린상업 중심지 육성 난곡사거리 주변지역 생활권 중심기능 강화 신대방역 환승역으로서의 기능 강화
미림 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 고시촌 재생 전략 및 경전철 신설과 연계한 대학문화 및 균린생활 중심지 대학동 고시촌 일대 특화기능 도입으로 고시촌 재생 및 산업·문화경쟁력 강화 미림여고사거리 주변지역에 대한 중심지 위상 강화
신림 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 신림역을 중심으로 신림선 건설과 연계한 서남권 상업·문화 중심지 육성 신림역을 중심으로 한 상업 중심지 육성 경전철 신설역세권 주변 균린상업 중심지 육성



1. 중심지

■ 봉천 지역중심(봉천역/서울대입구역 일대)

2030 서울플랜

- 상업 및 업무기능 활성화를 통한 생활권 자족기능 확대
- “행정, 상업, 문화, 대학 등의 특화된 기능의 융복합을 통하여 서남권의 복합업무거점으로 육성”

관악구 남부순환도로변 활성화 발전계획

- 서남권 벤처 업무·상업의 중심 “에듀 벤처 벨리(제2테헤란로벨리)”

중심지형성과정

- 1975년 서울대학교 관악캠퍼스 이전
- 1983년 서울대입구역 지하철 2호선 개통(교대~서울대입구간)
- 1984년 봉천역 지하철2호선 개통(서울대입구~을지로입구간)
- 1996년 봉천지구중심 지구단위계획 결정
- 2007년 관악구청 신청사 준공
- 2016년 봉천지역중심 지구단위계획 재정비

현황 및 지역이슈

- 관악구청이 위치하고, 서울대학교와 연계되는 업무 및 대학문화의 중심지
- 2호선 서울대입구역 중심으로 유동인구가 많고, 향후 경전철 서부선 추진으로 교통접근성이 향상될 것으로 예상됨
- 서울대입구역 사거리 주변 도로교통 상습 혼잡
- 남부순환도로 이면부 상업지역 주변 주거용도와 숙박시설, 유흥주점 등 유해업소 혼재
- 낙성대동 지역 사로수길 상업 활성화
- 서울대입구역~원당초교 틀럭 저개발지역 환경정비 필요



1. 중심지

■ 봉천 지역중심(봉천역/서울대입구역 일대)

서남부 생활권의 R&D 및 산·학·연 위주 행정·상업·업무·교육·문화 중심지

발전방향

서울대입구역 일대 행정·업무·상업기능 육성

- 관악구청, 서울대학교 등과 연계한 복합업무공간 조성
- 판매시설 및 공연·전시장 등 문화시설 조성을 통한 중심지 기능 수행
- 봉천역 및 남부순환로 일대 교육관련시설 및 업무기능 육성
- 교육 및 업무기능 육성과 이를 연계하는 지원시설 확충

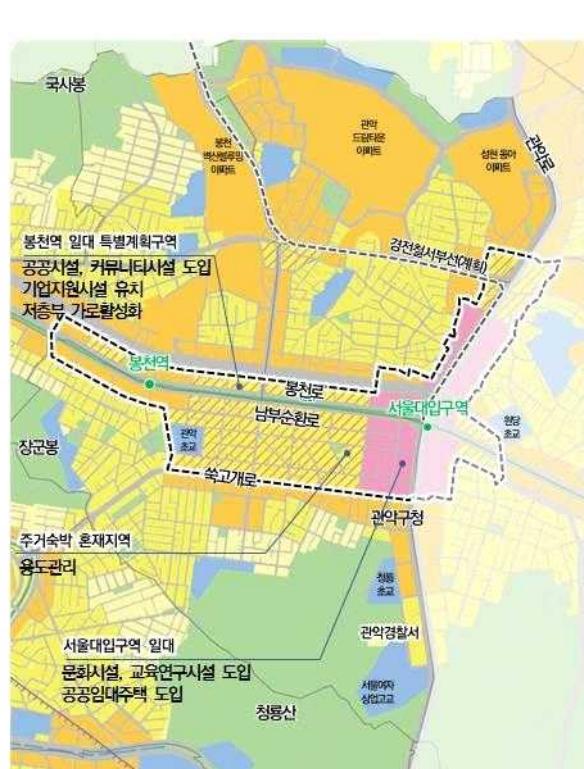
관리방안

서울대입구역 일대 지구단위계획 재정비를 통한 지역중심기능 강화

- 지구단위계획 재정비 시 공연장, 전시장 등 문화시설, 교육연구시설(학원, 연구소) 도입 유도로 중심기능 강화 도모
- 공공임대주택 등 도입을 통한 역세권 주거기능 강화 검토
- 상업지역 주변 주거 및 숙박시설 혼재지역의 용도관리 필요

봉천역 및 남부순환로 일대 교육, 기업지원기능 도입

- 특별계획구역 개발사업시 공공시설 및 커뮤니티시설을 도입하여 교육시설과 벤처비즈니스 시설의 연계 등 주변지역 지원 도모
- 기업지원시설로서 상업, 기업교육원, 벤처협력센터 등 시설 유통
- 남부순환로변 저층부 가로활성화 용도 유도



2. 특성주거지

■ 특성주거지의 개념 및 유형구분

특성 주거지 개념

- 특성주거지는 역사·문화적, 자연적 요건에 의해 특별한 관리가 필요한 지역과 양호한 주거 및 주변환경 등 주거지 특성을 관리하기 위한 지역으로 구분
- 역사도심은 역사적으로 보존·관리가 필요한 주거지
- 주요산 및 한강변은 서울의 중요한 자연환경자원인 내·외사산과 한강 등의 주변지역으로서 서울의 주요자원이 후대에도 지속적으로 남겨질 수 있도록 체계적인 관리가 필요한 주거지
- 구릉지는 자연지형의 훼손을 최소화하고 및 경관과 조화를 이루는 개발을 유도하기 위한 주거지
- 기타관리지역은 양호한 주거환경 유지, 도시경관 및 자연환경 보호 등을 위해 도시계획적 관리가 필요한 주거지

[특성주거지 유형 및 구분기준]

	유형	구분 기준
특성 주거지	역사도심	
	주요산	- 「서울시 경관계획」상 중점경관관리구역 중 주거지역 대상
	한강변	
	구릉지	- 해발고도 40m 이상인 지역 중 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 개별사업을 추진할 경우 해당 관련법규 및 관련계획에서 제시하는 기준 적용(개별사업단위 경사도 산정)

2. 특성주거지

■ 유형별 관리방안

구분	생활권 관리방안
구릉지 · 종통	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 산지 간을 연계하는 그린네트워크 구축 ▪ 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 ▪ 저층주거지는 구릉지 맞춤형 주거유형 도입 유도 ▪ 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 ▪ 노후아파트 정비시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 ▪ 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보 ▪ 자연녹지로의 보행 접근성 확보

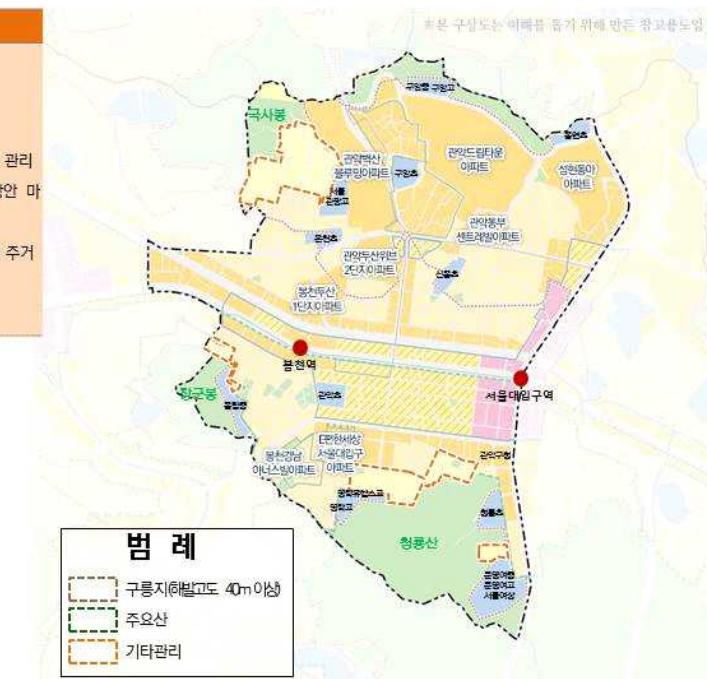


구분	생활권 관리방안
주요산 · 종통	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 서울시 경관계획 준용 ▪ 양호한 자연환경과 연계한 주거지 관리 유도 ▪ 철거형 정비사업을 통한 고층·고밀개발 저지 ▪ 자연에너지를 활용한 주거 및 녹색주차장 설치 등 친환경 건축 유도 ▪ 주요 산으로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보 유도 ▪ 주거지 내 공원과의 연계를 통한 그린네트워크 구축(녹지축 조성) ▪ 자연녹지로의 보행 접근성 확보

2. 특성주거지

■ 유형별 관리방안

구분	생활권 관리방안
기타관리 ▶ 공통	<ul style="list-style-type: none"> 다양한 주거유형 개발 유도 주거지 특성 유지 및 관리방안 마련 양호한 주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리 주거환경관리사업 등 맞춤형 재생을 통한 관리방안 마련(기후진 사업 활성화, 신규 사업 추진) 맞춤형 재생 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 주거 환경개선



공간관리지침

3. 경관

■ 경관의 개념 및 유형구분

생활권 계획의 경관개념

- 경관관련 계획을 지역생활권 단위로 종합화 하고, 주민이 느끼는 지역의 경관자원을 발굴·관리
- 서울플랜, 경관관련 계획을 지역생활권 단위로 종합화
- 주민참여단워크숍을 통해 지역단위 경관자원 발굴 및 관리방안 제시

공간관리지침

[유형 및 구분기준]

[계획항목]

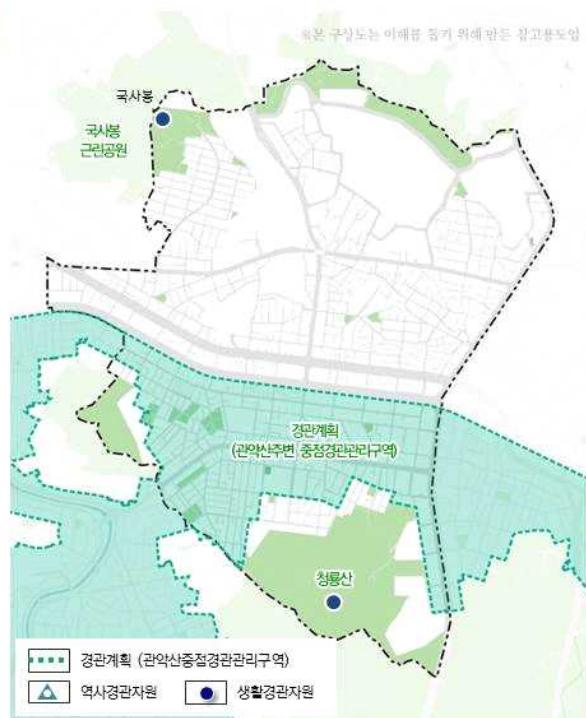
유형	구분기준	비고	구분	계획내용
자연경관 (자연녹지/ 수변)	<ul style="list-style-type: none"> 외사산, 내사산, 한강 등 자연자원 용도지구 중 자연경관지구, 최고고도지구 	<ul style="list-style-type: none"> 경관계획 한강변관리기본계획 주민워크숍 	생활권 경관관리대상 유형구분	<ul style="list-style-type: none"> 생활권 해당 관련계획, 용도지구 도출 및 유형구분 생활권 지역경관자원 도출 (주민워크숍)
역사경관	<ul style="list-style-type: none"> 문화재, 주요경관자원 용도지구 중 역사문화미관지구 	<ul style="list-style-type: none"> 경관계획 역사도심관리기본계획 주민워크숍 		
가로/시가지 경관	<ul style="list-style-type: none"> 특화가로 등 용도지구 중 조망가로미관지구, 최고고도지구(일부) 	<ul style="list-style-type: none"> 경관계획 경선/경춘선공원 주변관리방안 주민워크숍 	생활권 경관관리대상 유형별 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> 권역 경관관리방안을 바탕으로 생활권 경관관리대상에 대한 관리방안 도출

3. 경관

공간관리지침

■ 경관관리대상 유형구분

유형	경관관리대상	비고
	• 관악산	• 관악산 연접부 (청룡동 일대)
자연 경관	자연 녹지 경관 • 국사봉 • 청룡산	• 주민워크숍

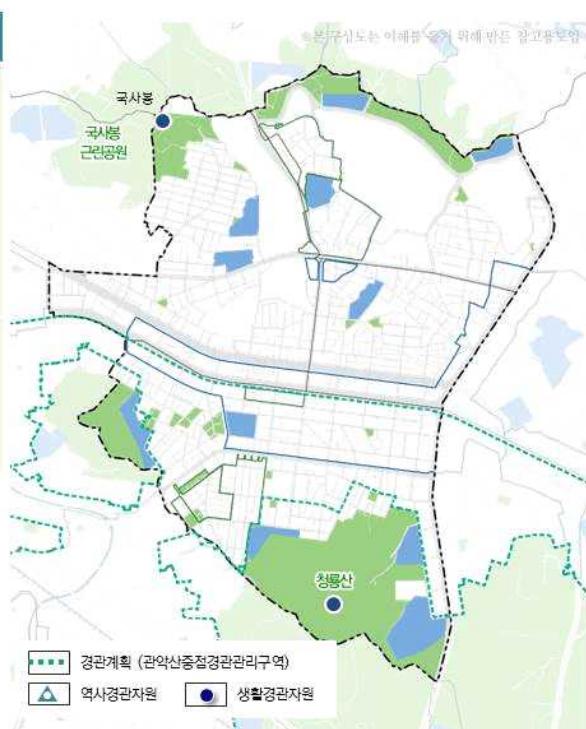


3. 경관

공간관리지침

■ 경관관리대상 유형별 관리방안

유형	경관관리대상	관리방안
	• 관악산	• 청룡동 일대 신규 개발행위허가 시 건축물 등에 관한 계획은 서울시 경관계획에 따름
자연 경관	• 국사봉 • 청룡산	• 주변가로에서 국사봉, 청룡산으로의 조망을 고려한 건축물의 높이, 형태 등에 관한 계획 수립



4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 개요

[생활서비스시설의 개념]

생활서비스시설이란

- 주민의 일상생활과 밀접하게 연관되며, 보행으로 이용 가능한 시설을 '생활서비스시설'로 정의
- 생활서비스시설은 시민들의 삶의 질 제고를 위해서, '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
- '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 분석

- 지역생활권계획은〈지역 생활서비스시설〉에 대하여 정성/정량 분석을 실시
- 분석결과를 바탕으로 해당 생활권 특성, 지역별전구상 등과 연계하여 우선적 공급고려 대상 제시 등 분석종합실시

계획 수립 항목		계획 수립 항목	활용방안
정성분석	주민의견분석	주민참여 워크숍 등 주민의견 수집을 통해 공급이 필요한 지역주민의 요구시설 및 필요사유 등을 분석	주민이 요구하는 필요시설파악
정량분석	보행이용 분석	계획항목별 10분보행거리의 이용반경의 분석 통해 시설별 보행이용 접근에 대한 서비스소외지역을 도출	보행 이용의 서비스소외지역 파악
	공급불균형분석	계획항목별 지표분석(이용인구 대비 기공급 수준) 통해 부족, 충분 등 서울시 시설공급 수준(지표)의 도달 여부를 파악	시 공급수준 대비 부족시설 파악

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 개요

[생활서비스시설의 종류 및 수요분석 방법]

구 분	계획 항목	세부 분석 대상	수요분석		
			주민의견 (의견 수집)	보행이용 (보행 거리)	공급불균형 (평균 지표)
지역 생활서비스시설 (7개 항목)	공원	이용반경 500m: 국립공원, 도시자연공원, 생활권공원 중 균형공원, 주제공원 중 모자공원, 역사공원, 기타공원, 힐링 및 피어 친환경공원, 블루힐, 안양천, 단천 이용반경 200m: 생활권 공원 중 어린이집원, 소공원 장계천, 성복천 등 지역 강천 ※제외: 노인자치, 개발자본구역 및 도로, 공장, 철도, 철도, 도시계획시설부지, 사설복지기관, 운동, 연결 녹지, 미들어울, 정자터당, 유원지, 광장 등	참여 단위 총 주민 요구 시설 (종구모/소구모 시설 상위 3 시설 구분)	250m/500m ※서울플랜 '공원소외지역' 분석 기준과 대상	시설개소率/ 인구1천명
	주차장	노상 및 노인 주차장 중 공영주차장 - 시설 및 구조 포함 ※(이용반경 분석)에 한하여, 지역 특성에 따라 서비스소외지역 제외대상 탄력적 확대 가능 (제외대상 선별사유 제시)	참여 단위 총 주민 요구 시설 (종구모/소구모 시설 상위 3 시설 구분)	노약자 400m	노상노외 공영주차장면수/ 10세대
	도서관	공공도서관/카페도서관 - 공공도서관 중 적격도서관/아린이도서관/장애인도서관 포함 ※제외: 병원/생명/교도/대학/학교/전문 도서관	참여 단위 총 주민 요구 시설 (종구모/소구모 시설 상위 3 시설 구분)	일반인 800m	시설개소/ 1만명
	노인여가복지시설	노인돌봄복지관, 소규모노인복지센터, 경로당, 노인교실 ※제외: 경로당 및 노인교실은 활용하는 3~4일 내 세부분류 없음	참여 단위 총 주민 요구 시설 (종구모/소구모 시설 상위 3 시설 구분)	노약자 400m	시설개소/65세 이상 고령자1천명
	청소년아동복지시설	청소년 수련, 청소년 독서실 생활시설(동양문), 아동임시보호시설, 아동보호처로전문기관, 자립지원시설, 아동간 기보호시설, 공동생활가정, 지역아동복지센터(아동종합시설), 지역아동센터	참여 단위 총 주민 요구 시설 (종구모/소구모 시설 상위 3 시설 구분)	일반인 800m	시설개소/ 청소년(10~24세) 인구1천명
	보육시설	국립립어린이집 및 법인/가정/법인단체/민간 어린이집 ※제외: 시설이용 자격을 오하는 직장어린이집 및 부모합동 어린이집	참여 단위 총 주민 요구 시설 (종구모/소구모 시설 상위 3 시설 구분)	일반인 400m	시설개소/ 5세미만 1백명
	공공체육시설	체육시설 외의 공간의 다른체육시설 등 ※제외: 법정 전통 생활 체육시설 세분화나 활용하는 3~4일 내 세부분류 없음 ※주의: 분석 현실화 위해, 고원/운동장/야구장 등의 생활운동시설 포함	참여 단위 총 주민 요구 시설 (종구모/소구모 시설 상위 3 시설 구분)	일반인 800m	시설개소/ 인구1만명

4. 생활서비스시설

■ 분석 종합

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중, 소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중, 소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설
	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	부족	부족	충분	부족	충분	부족	부족

분석결과 (참고사항)

■ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 주차장

(주민의견의 필요시설, 이용환경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당)

- 공원 : 봉천지역 생활권 내 국사봉근린공원, 장군봉 등 연접한 시설이 많으나 구릉지로 일상생활에 접근이 용이한 소공원, 어린이공원 등 확보 필요함에 따라 정비사업과 연계한 확보 검토
- 주차장 : 생활권 내 공영주차장이 전무한 것으로 나타나 공동주택단지를 제외한 전역에 소외지역이 발생하므로, 저층주거지를 중심으로 그린파킹-(거주자주차, 종교시설 등)공유 주차장-근린공원 등의 시설복합화 검토 필요

수요분석

■ 주민의견 분석 : 주민참여단 워크숍 '주민요구 필요시설 조사' 결과 중 '중규모시설'
 ■ 보행이용 분석 : 보행거리 내 서비스소외지역 여부 파악
 ■ 공급불균형분석 : 서울시 공급수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악

4. 생활서비스시설

■ 주민의견 분석 (주민참여단 워크숍 '주민요구 필요시설 조사' 결과 중 '중규모시설')

중규모시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
공영주차장(17표)	<ul style="list-style-type: none"> • 주차공간의 실각한 부족 • 주차장을 통한 소방도로 확보 • 보행환경 개선 	
청소년수련관(9표)	<ul style="list-style-type: none"> • 국, 구립 어린이집 부족 	
도서관(8표)	<ul style="list-style-type: none"> • 청소년들의 학습공간 확보 • 풀바른 독서습관 함양 • 사설 독서실에 비해 경제적 부담 감소 	
노인종합복지관(7표)	<ul style="list-style-type: none"> • 노인인구 급증에 따른 복지시설 부족 • 노인들의 여가 시설 전문 • 노인들을 위한 프로그램과 체육시설 필요 	
미술관(4표)	<ul style="list-style-type: none"> • 어린이와 청소년들의 여가공간 부족 • 주민들의 휴식 공간 미비 • 주민들의 소통공간 	
근린공원(2표)	<ul style="list-style-type: none"> • 주민들의 휴식 공간 미비 • 공원에 나무를 심어 녹지조성 	
다목적 체육센터(2표)	<ul style="list-style-type: none"> • 근린공원 내에 많은 체육시설 필요 	
문화예술회관(공연장)(1표)	<ul style="list-style-type: none"> • 독서시설 부족 	
기타	<ul style="list-style-type: none"> • (보육시설) 어린이 수에 비해 시설 부족, 전체 인구에 비해 보육시설이 턱없이 부족 	

주민참여(중규모시설)에 의한 주민의견 분석결과

- 주민의견 상위 3개 시설은 공영주차장, 청소년수련관, 도서관
- 공영주차장은 향후 수요증기를 고려한 선제적인 공급계획 수립 필요
- 청소년수련관 및 도서관은 학교시설 복합화 또는 노후주택리모델링이나 유휴부지 내 공급방안 검토

공간관리자침

4. 생활서비스시설

■ 주민의견 분석 (주민참여단 워크숍 '주민요구 필요시설 조사' 결과 중 '소규모시설')

소규모시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
소규모 공영주차장(5표)	<ul style="list-style-type: none"> 주차난이 실각 주택가에 주차장 미비 주차시설 부족 	 주민요구 필요시설
청소년독서실(3표)	<ul style="list-style-type: none"> 온천통에 시설이 없어 통학구로 가야 하는 불편 저렴한 독서실 이 없음 	
소공원(2표)	<ul style="list-style-type: none"> 주변에 청소년과 어린이의 휴식 공간 부족 주민들의 휴식공간 미비 	
어린이집(1표)	<ul style="list-style-type: none"> 국립 어린이집 부족 	
소규모 노인복지센터(1표)	<ul style="list-style-type: none"> 노인인구 급증에 따른 복지시설 부족 	
작은도서관(0표)		
기타	<ul style="list-style-type: none"> (다목적체육센터) 근린공원내에 많은 체육시설이 필요함 	

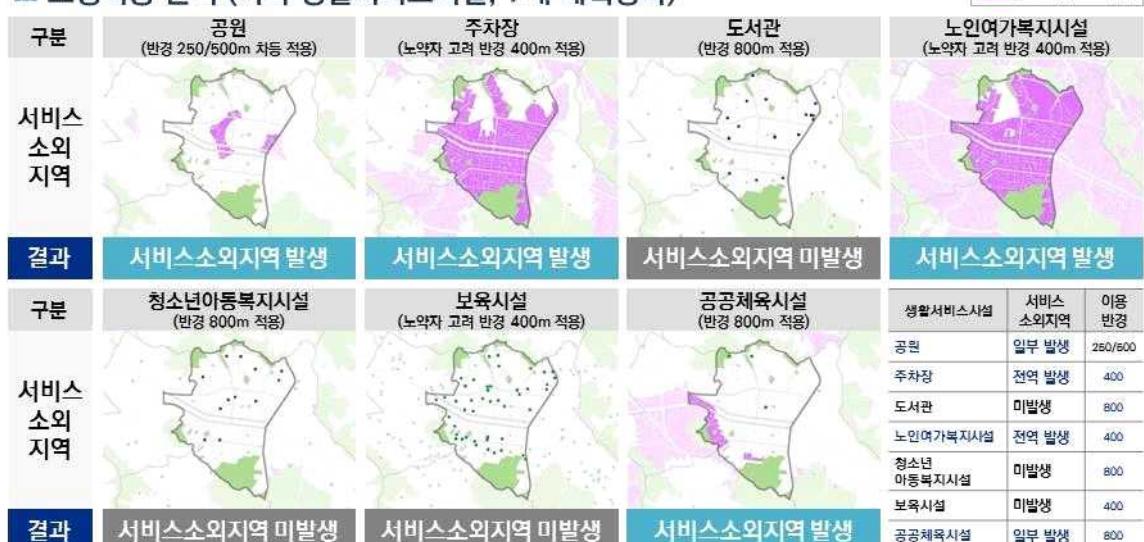
주민참여(소규모시설)에 의한 주민의견 분석결과

- 주민의견 상위 3개 시설은 소규모 공영주차장, 청소년독서실, 소공원
- 소규모 공영주차장은 지역특성(저층의 다세대 다가구 밀집)을 고려하여 재정여건을 고려한 단계적 확충방안 필요
- 청소년 독서실은 노후주택리모델링이나 유류부지 내공급방안 검토
- 소공원은 정비사업과 연계 또는 건축물 신축시 공개공지 유도 등을 통하여 확보

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 보행이용 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)



* 주차장의 분석 제외 대상 : 공동주택 단지 및 별당 등의 건물군을 분석에서 제외 (건축물 사용연도가 높지 않아 자체적인 주차시설을 확보하고 있거나 내부 공간을 확보하고 있음)

이용반경 서비스소외지역에 의한 보행이용 분석 결과

- 노인여가복지시설, 주차장은 생활면전역에 소외지역 분포, 자치구의 단계별 공급계획 수립 통해 체계적 공급을 요함
- 저층 주거지의 주차장은 공유 주차장 시스템을 활용하여 시간대별 유류 거주자 주차공간의 공유를 활용
- 공원, 공공체육시설은 정비사업과 연계한 시설 확보방안 검토

4. 생활서비스시설

공간관리지침

공급 불균형 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

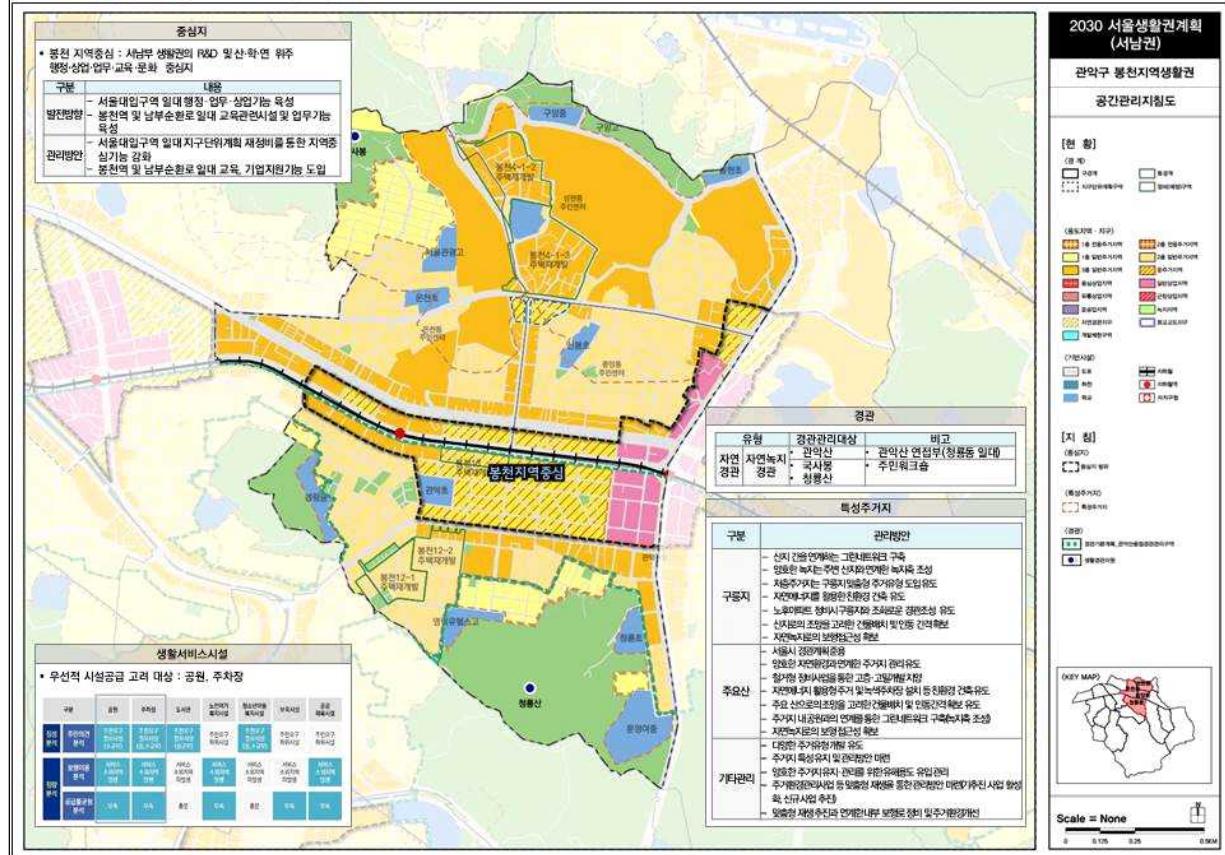
구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공체육 시설
지표	시설면적(ha)/ 인구1천명	노외 공영주차장 면 수/10세대	시설개소/인구 1만명	시설개소/65세이상 고령자 1천명	시설개소/청소년 인구(9~24세) 1천명	시설개소/5세미만 1백명	시설개소/인구 1만명
서울시 평균 (자치구 평균)	1.31 (2.69)	0.16 (0.08)	0.93 (0.96)	0.05 (0.02)	0.33 (0.60)	1.61 (1.57)	0.41 (0.02)
봉천 생활권	0.40	0.00	1.31	0.00	0.76	1.58	0.02
인구 현황	122,255명	53,040세대	122,255명	12,530명	19,727명	4,606명	122,255명
시설 현황	48.6ha	0면	16개소	0개소	15개소	73개소	3개소
결과	부족	부족	충분	부족	충분	부족	부족

평균 지표에 의한 공급 불균형 분석 결과

- 서울시 평균값에 미달하는 시설은 공원, 주차장, 노인여가복지시설, 보육시설, 공공체육시설
 - 주차장은 중저층 주거 밀집으로 가용지 확보 어려움, 자투리공간 발굴 통한 공간 확보 유도
 - 보육시설과 노인여가복지시설은 저이용주택 매입을 통한 리모델링 신축 등을 통한 공급 방안 검토
 - 공공체육시설은 학교 운동장 및 체육관 등을 활용할 수 있는 프로그램 도입 검토

* 인구 및 세대수 출처 : 2013년 서울통계 기준(2014 서울통계연보, 13년 12월31일 기준) / 시설 개소 및 면적 출처 : 서울시 GIS 데이터(각 소관부서 제공)

■ 본천 공간관리지침도





신림 지역생활권계획

I

개요

1. 지역생활권의 구분
2. 지역생활권의 개요



1. 지역생활권의 구분

I. 개요

관악구 지역생활권 개요

구분	행정동	인구	면적
관악구	총 21개	546,350명	2,956ha
낙성대생활권	5개동 (신림동, 행운동, 낙성대동, 인현동, 남천동)	113,218명	764ha
난곡생활권	5개동 (신사동, 난향동, 조원동, 미성동, 난곡동)	129,196명	445ha
대학생활권	3개동 (서림동, 대학동, 삼성동)	78,502명	1,194ha
봉천생활권	4개동 (종암동, 은천동, 서현동, 청룡동)	122,255명	303ha
신림생활권	4개동 (보라매동, 서원동, 신원동, 신림동)	103,179명	250ha

※ 자료출처 : 2014년 관악구 통계연보



※ 관악구 생활권구분

서울시 도시기본계획상 5대권역 중의 서남생활권

- 면적 : 약 163km² (서울시 면적의 26.9%)
 - 인구 : 317만명 (서울시 인구의 30.4%)
 - 행정구역 : 7개 자치구(강서, 양천, 영등포, 구로, 동작, 관악, 금천)
- ※ 신림 지역생활권은 서남권의 33개 지역생활권 중 하나

I. 개요

2. 지역생활권의 개요

■ 개요

- 위치 : 관악구 보라매동, 신림동, 신원동, 서원동 일대
- 면적 : 250ha (관악구 면적의 약 8.5%)
보라매동 76ha, 신림동 54ha, 신원동 55ha, 서원동 65ha
- 인구 : 약 10만3천인 (관악구 인구의 약 18.9%)

■ 생활권 주요이슈

여건변화 기능성	봉천지역중심 신규지정과 연계한 남부순환로 발전축 형성에 따른 도시공간구조 변화 기대
계획관리 필요	과거 토지구획정리사업으로 조성된 노후주거 지 대한 계획적 관리방안 마련 필요
공간계획 관련 주요 이슈 포함	각종 생활서비스시설이 취약한 1인가구 중심 의 생활권

신림생활권은 서울시의 대표적인 1인가구 중심의 생활권으로
상권 정비 및 주거환경 개선 등의 관리체계 마련 필요



II

현황조사 및 분석

- 상위 및 관련계획
 - 기초현황
 - 주민참여단 워크숍
 - 지역현안과제
 - 과제도출
- ※ 현황분석도

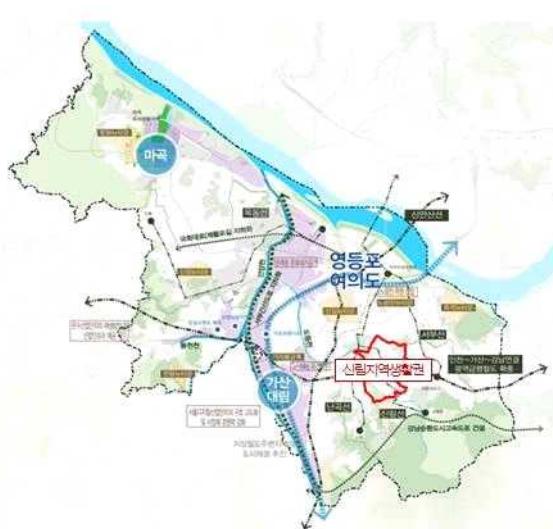
1. 상위 및 관련계획

2030서울플랜(2014, 서울시)
 서울의 핵심이슈와 공간계획을 실현하기 위해
봉천지역중심- 지역혁신을 통한 신성장산업거점육성 및 주민생활기반강화

서남권 계획과제

중심지	• 지역혁신을 위한 신성장 산업 거점 육성
주거지 관리	• 노후화된 대규모 계획시가지 및 정비사업 관리 등을 통한 주거환경 개선 • 구릉지, 준공업지역 배후주거지, 외국인 밀집지역 등 관리
교통 체계	• 교통망 개선 및 확충을 통한 지역연계 강화
생활 기반	• 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치 • 도로지하화를 통한 상부 친환경 공간 확충 • 생태 하천으로 복원
지역 특화	• 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치 • 준공업지역 계획적 산업입지 도모, 관리방안 마련

- 행정, 상업, 대학, 문화 등 다양한 입지적 특화기능을 융복합하여 서남권의 새로운 복합업무공간으로 육성
- 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치



1. 상위 및 관련계획

II. 현황조사 및 분석

■ 2020 남부순환로변 활성화 발전계획

서남권의 새로운 복합업무공간으로 육성

2020 남부순환로변 활성화 발전계획

- 신림 거점-환경개선을 통한 지구 중심의 차별화된 상업거점**
- 신소득계층 입주에 따른 고급화, 차별화, 순대타운 명소화 등을 통한 활성화된 기존 상업기능 유지 및 업그레이드
 - 신림역을 중심으로 한 젊은 층 위주의 쇼핑, 문화공간 조성, 고시촌 및 서울대 주변 지원 상업 거점
 - 도림천변 저층부 상업/전시문화시설 도입 및 층수 규제 경관관리
 - 보행로 조성 등 보행환경 정비를 통한 블록 활성화 기대



II. 현황조사 및 분석

2. 기초현황

인구 및 가구

낮은 노령인구 비율, 높은 1인가구 비율

- 서울시의 대표적인 1인가구 중심의 생활권 -

▶ 인구 및 세대현황

구분	총인구(인)	인구밀도 (인/㏊)	세대수	세대당 인구수 (인/세대)
관악구	546,350	184.8	246,979	2.1
신림생활권	103,179	412.7	46,313	2.2
보라매동	30,321	399.0	11,682	2.3
서원동	24,558	377.8	12,419	1.9
신원동	20,331	369.7	9,474	2.1
신림동	27,969	517.9	12,738	1.5

※ 자료출처 : 2014년 관악구 통계연보

[세대당 인구수]

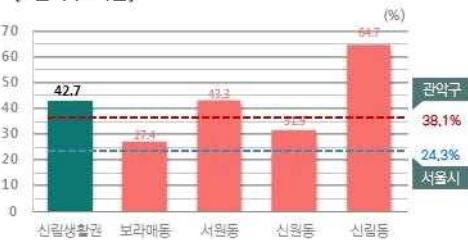


▶ 인구구성 및 1인가구 현황

구분	외국인인구(%)	노령인구(%)	핵심생산인구 (25~49세)(%)	1인가구(%)
서울시	2.4	11.2	42.4	24.3
관악구	3.7	9.7	41.9	38.1
신림생활권	13.0	8.6	42.8	42.7
보라매동	11.3	9.6	37.9	27.4
서원동	2.3	9.1	49.6	43.3
신원동	1.6	11.2	42.8	31.9
신림동	32.6	5.2	42.1	64.7

※ 자료출처 : 2014년 관악구 통계연보, 2010 인구주택총조사

[1인가구 비율]



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

산업·일자리

숙박 및 음식점업, 도·소매업의 사업체 및 종사자 비율 높음

- 유동인구를 대상으로 하는 판매, 소매업 중심의 산업구조를 보임 -

▶ 사업체 수_주요산업

구분	신림 생활권		관악구 전체	관악구 대비 생활권(%)
	개소	비율(%)		
소 계	5,235	100.0	26,309	19.9
숙박 및 음식점업	1,438	27.5	5,380	26.7
도매 및 소매업	1,288	24.6	5,650	22.8
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	617	11.8	3,212	19.2
운수업	459	8.8	4,032	11.4
부동산업 및 임대업	267	5.1	1,254	21.3
기타	1,166	22.3	6,781	17.2

[생활권 내 가장 많은 사업체의 산업 비율]



▶ 종사자 수_주요산업

구분	신림 생활권		관악구 전체	관악구 대비 생활권(%)
	인	비율(%)		
소 계	19,556	100.0	109,055	17.9
숙박 및 음식점업	4,763	24.4	16,474	28.9
도매 및 소매업	3,471	17.7	15,803	22.0
보건업 및 사회복지 서비스업	1,794	9.2	8,767	20.5
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	1,526	7.8	7,502	20.3
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	1,234	6.3	5,899	20.9
기타	6,768	34.6	54,610	12.4

[생활권 내 가장 많이 종사하는 산업의 비율]



※ 자료출처 : 2013년기준 서울시사업체조사

2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

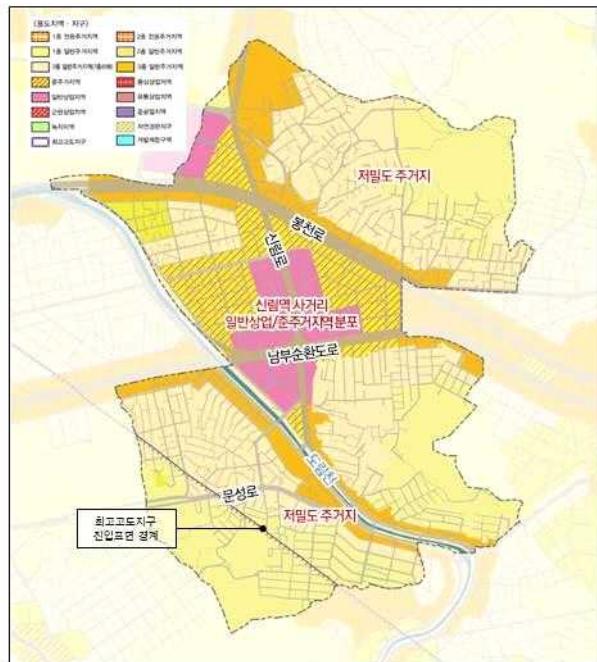
도시공간·정비

상업지역을 중심으로 주거지역이 둘러싸는 공간구조를 보임

▶ 용도지역

- 신림생활권 내 용도지역은 일반주거지역이 84.1%로 가장 많음
- 생활권 중심인 신림역사거리 주변으로 상업·준주거지역이 상권을 형성하며, 주변으로 일반주거지역이 배후주거지로 위치함

구분	총면적 (m ²)	일반주거 (%)	준주거 (%)	상업 (%)
관악구	29,570,000	36.6	2.5	1.3
신림생활권	2,455,580	84.1	9.2	6.7



▶ 용도지구

- 김포공항주변 최고고도지구 지정 (서고제1994-138호)
 - : 진입표면 - 산원동, 서원동 일부지역
- 남부순환로변 양 옆으로 폭 15m 중심지미관지구 지정
- 봉천로변 양 옆으로 폭 10~15m 일반미관지구 지정

2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

도시공간·정비

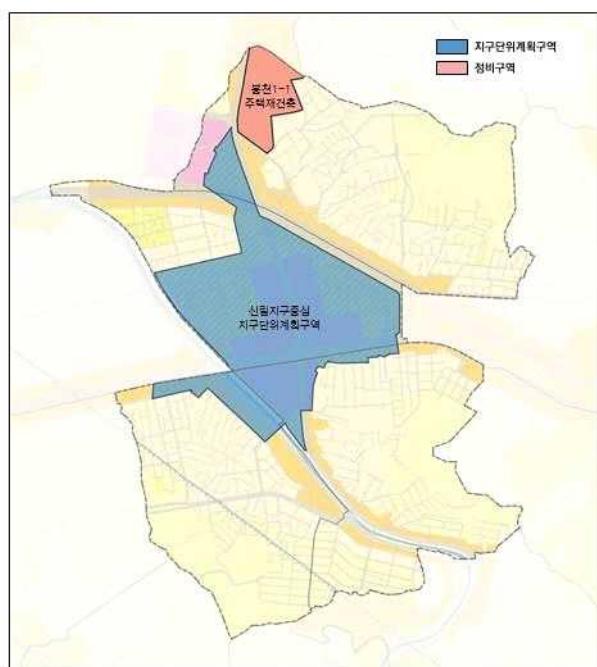
지구단위계획구역 1개소 및 정비구역 1개소

▶ 지구단위계획

- 생활권 내 지구단위계획구역은 1개소가 지정되어 있음
- 전체 생활권 면적의 20.3%가 지구단위계획으로 관리됨
- 생활권 내 일반상업지역 및 준주거지역은 대부분 지구단위계획 구역으로 지정되어 계획적으로 관리가 되고 있음

자구명	면적(m ²)	구역결정고시일	비고
신림지구중심	498,588	서고2015-111	지구단위계획

※ 출처 : 서울도시계획포털



▶ 정비계획

- 생활권 내 주택재건축정비구역 1개소 지정

구·분	구역명	면적(m ²)	구역결정고시일	비고
재건축	봉천1-1	34,142	서고2009-475	추진위원회승인

※ 출처 : 클린업시스템

2. 기초현황

주거 및 건축물

높은 1인가구 비율로 단독·다가구, 다세대 중심의 건축 특성

▶ 토지규모 및 지가(2013)

- 관악구 대비 소규모 토지 비율이 높고 공시지가가 높음

구 분	토지규모 (200㎡이하)	공시지가 (1㎡당)
관악구	13.4%	113만원
신림생활권	33.7%	219만원

※ 자료출처 : 서울시 GIS 자료

▶ 건축물 용도

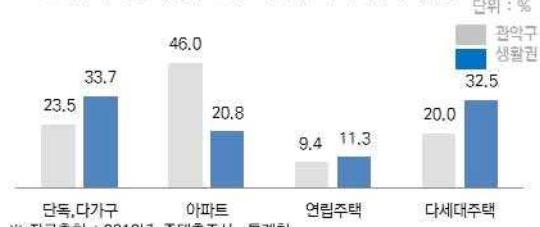
- 관악구 대비 비주거비율이 약간 낮음
- 신림역 주변 상업지역은 숙박시설 비율이 높음

구 分	주거		비주거	
	동수	비율(%)	동수	비율(%)
관악구	27,823	75.6	8,964	24.4
신림생활권	5,633	77.3	1,656	22.7

※ 자료출처 : 서울시 GIS 자료

▶ 주택유형

- 1인가구의 비율이 높아 단독·다가구, 다세대의 주거유형이 우세



※ 자료출처 : 2010년 주택총조사, 통계청

※ 단독주택의 다가구주택이 호수별로 짐계되지 않고 1동(주택1동)으로 집계됨



2. 기초현황

교통

남부순환로 통과, 지하철 2호선 / 경전철 신림선 개통 예정

▶ 도로현황

- 동서는 남부순환로, 봉천로가, 남북으로는 신림로가 생활권을 관통함
- 과거 신림도지구획정리사업을 통해 격자형 세가로망이 형성됨

구분	도로명
주요간선망	남부순환로, 봉천로
내부자신망	문성로, 신림로, 관천로 등

▶ 대중교통(지하철)

- 지하철 2호선 신림역 위치함
- 경전철 신림선 개통예정(서원역, 신림역, 당곡역)
- 남부광역급행철도(신림역) 노선 정부 건의

구분	역명	노선	일평균 승하차 인원 (2014년 기준, 명/일)	비 고
지하철	신림	2호선	74,132	72,337

구분	노선개요	기점	종점	생활권 통과 역
경전철 신림선	11개역, 7.8km	샛강역	서울대역	서원, 신림역(2호선), 당곡
남부광역 급행철도	30.3km	당아래(경기)	잠실(서울)	신림역

※ 자료출처 : 서울메트로



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

생활서비스시설

공원, 도서관등의 생활서비스시설 지표가 서울시, 관악구보다 매우 낮음

▶ 1인당 공원면적

단위 : m²/인, 자료 : 서울시 공원녹지정책과 2014년 자료



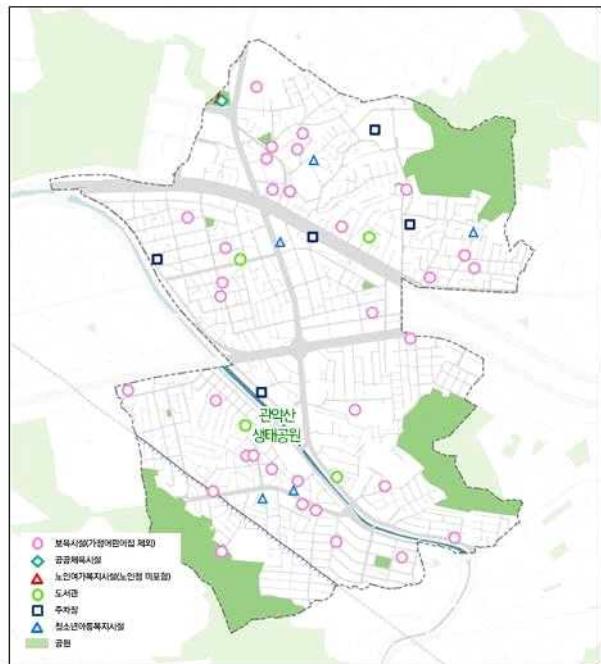
▶ 주차장

단위 : 면수/10세대, 자료 : 서울시 주차정보안내시스템 2014년 자료



▶ 도서관

단위 : m²/인, 자료 : 서울도서관 2014년 자료



2. 기초현황

II. 현황조사 및 분석

생활서비스시설

공공체육시설 지표가 매우 낮게 나타남

▶ 노인여가복지시설

단위 : 개소/65세인구 1천명, 노인종합복지관, 소규모노인복지센터 대상



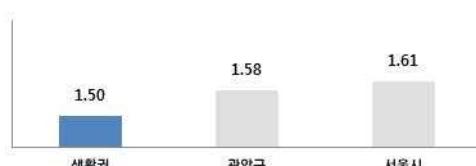
▶ 청소년아동복지시설

단위 : 개소/청소년인구 1천명



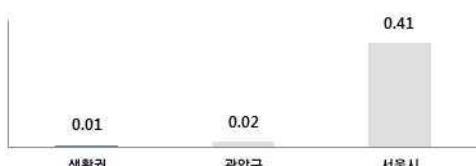
▶ 보육시설

단위 : 개소/5세미만인구 1백명



▶ 공공체육시설

단위 : 개소/1천명



2. 기초현황

지역 특화자원 도림천, 장군봉 등 자연경관자원 입지

- 주거지와 인접한 지역명소/문화시설, 문화행사의 부재

▶ 도림천



▶ 신림동 순대타운



3. 주민참여단 워크숍

▣ 개요

구 분	일자	참여인원	비고
1차 워크숍	2015. 10. 15	24명	
2차 워크숍	2015. 10. 28	24명	



▶ 워크숍 진행순서

지역 현황파악

자원 및 주요시설 확인

이슈도출

지역자원 강점 찾기
문제점 및 대안 발굴

생활서비스시설 선호도조사

필요시설 및 사유

지역 자원 발굴

지역자원, 경관자원, 누리공간 찾기

계획과제 도출

자원 활용방안 ⇒ 활용방안
문제점 및 개선방안 ⇒ 개선방안

미래상 도출

동별 미래상 아이디어
발전방향

3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍(1차) 지역별 이슈(문제) 및 해결대안

II. 현황조사 및 분석

동명	문제(이슈)	현상 및 원인	대안	사진
보라매동	좁은 도로	거주자 주차로 인해 도로가 좁고 통행 불편	초등학교, 고등학교 지하주차장 건설, 주차타워 건설	
	학교 주변 유출업소	초등학교 앞 솔집으로 인해 아이들 학습에 안 좋은 영향	이주권고	
	불법주차, 신호체계 개선 필요	곳곳에 불법주차와 불합리한 신호체계로 인한 상습정체	주차장건설, 신호체계 개선 등	
	용적률 차이	용적률 차이제한으로 미관 저해	준주거지역으로 변경	
신림동	자구단유개회 필요	도로사선이 없어졌음에도 자구단유개회구역에서 적용	자구단유개회에서 도로사선을 삭제 필요	
	유총업소	유총업소와 모텔이 많아 청소년 인성교육에 악영향	유총업소와 모텔을 줄이고 상업시설 확보	
	낙후주택	오랫동안 미개발로 방치된 낙후된 주택이 미관 해손	비개발지역인 종축 금지 재건축 유도하고 용도지역 변경, 일관성 있는 새개발 추진	
신원동	미관지구 지정으로 개인손실 발생	남부순환로변 미관지구 지정으로 경계선에서 3m 후퇴 순환도로보다 낮은 지역 발생	순실 해당지역은 준주거나 상업지역으로 변경 순환도로보다 낮은 지역은 같은 높이로 선토후 새개발	
	차도와 인도구분 모호	차도와 인도구분이 없고, 비탈길이 거울에 미끄러워 위험	차기별로 도로 확장 절실히 필요	
	주민편의시설 부재	복지관, 체육시설, 도서관 등 부재	주민센터 증축 대형건물을 유치하거나 경로당을 통합하여 대형복지센터 조성	
	좁은 도로	신림사거리 도로가 좁아서 교통 세증, 통행 불편	보라매공원-서울대 도로 확장	
서원동	붕괴위험 아파트	산인아파트가 낡아서 붕괴위험 내재	재개발	
	재활용경기장 운영 미흡	경사진 길로 재활용품 개별 분리에 어려움 운영시간이 길어 관리자 부족 및 대체인력 없어 운영에 어려움	재활용 관리자 임금 인상	
	놀이터, 체육시설 부족	놀이터 부재 주민들의 건강을 위한 체육시설이 매우 부족	개인주택을 구입해 놀이터로 조성 학교 체육관을 주민이 사용할 수 있도록 개방	

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석



II. 현황조사 및 분석

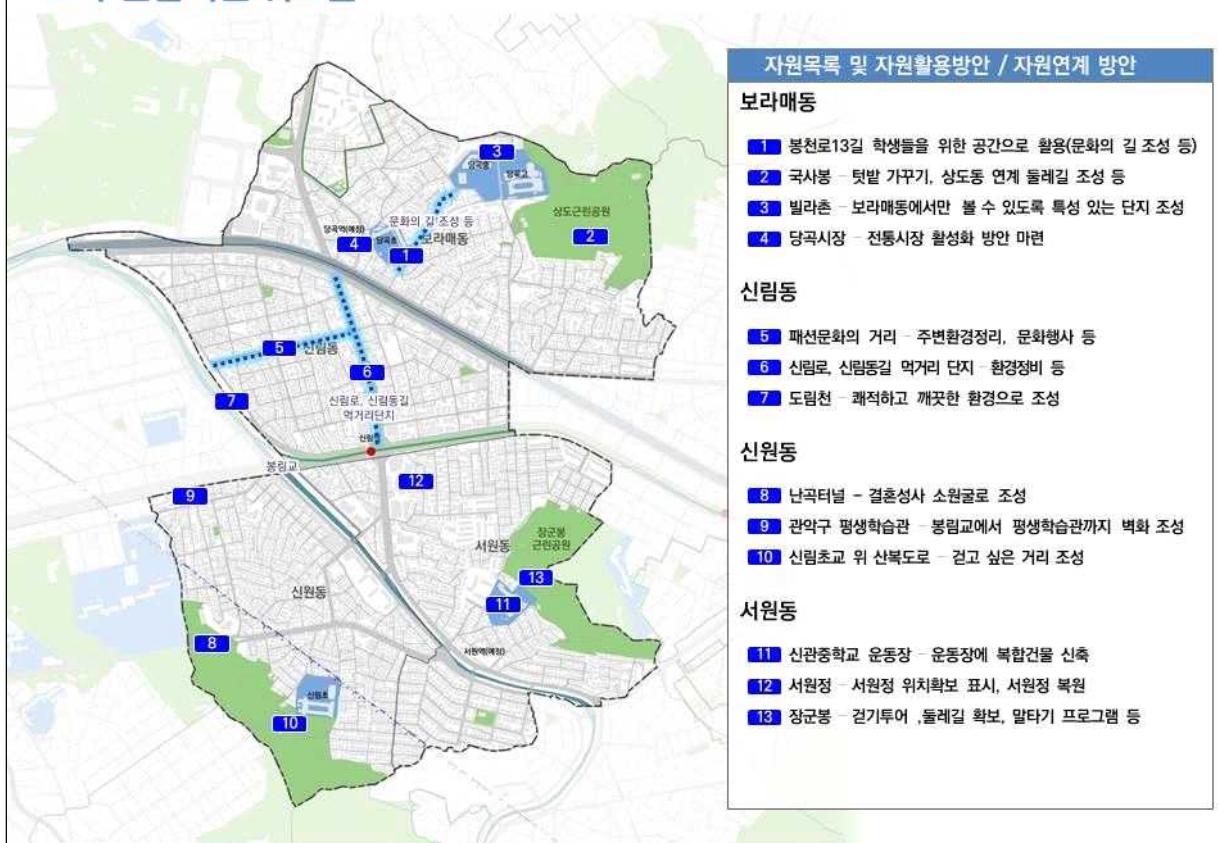
3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍(2차)
자원목록 및 자원활용방안

동명	자원	활용 방안	공감도	사진
보라매동	초,중,고 모두 있음	• 봉천로13길 학생들을 위한 공간으로 활용 • 학생들을 위한 공간이나 문화의 길 조성 등	8표	
	국사봉(상도근린공원)	• 텃밭 가꾸기, 농사체험설시, 운동시설 설치, 약수터 정비 등 • 상도동과 연계하여 둘레길 조성	13표	
	빌라촌	• 연희 빌라촌(拆) 낮은 빌라촌(拆) 조성 • 보라매동에서만 볼 수 있도록 특성 있는 빌라촌(拆) 조성	14표	
	당곡시장	• 당곡프리자 원광 후 시장상권 활성화 • 전통시장 활성화 방안 마련, 당곡 프리자를 주상복합으로 건설	16표	
신림동	패션문화의 거리	• 주변환경정리, 벚꽃축제(젊은이들의 축제), 문화행사, 패션문화상권으로 탈바꿈	7표	
	신림로, 신림동길 억거리단지	• 신림사거리 전체를 순대촌으로 형성, 순대촌 활용한 음식개발, 순대축제, 순대거리로 세련된 디자인으로 탈바꿈, 순대카페타운 개발, 가로수길 조성 등	11표	
	도림천	• 아강에도 산책할 수 있는 조명시설, 도림천 주변 가로수식재, 도림천 벽에 벽화그리기, 맑은 물로 수질 정화, 도림천 문화축제, 쾌적하고 깨끗한 환경으로 조성	13표	
신원동	난곡터널	• 결혼성사 소원굴로 조성	5표	
	관악구 평생학습관	• 봉림교에서 평생학습관까지 학습적인 벽화 조성	7표	
	관악산 자락	• 둘레길과 신원시장 연결하고 꽃과 나무의 축제거리 조성	4표	
	신림초교 위 산복도로	• 신원시장에서 신림초교 산복도로끼리를 걷고 싶은 거리로 조성, 신림초교 운동장 지하는 주차장으로 개발	9표	
서원동	신관중학교 운동장	• 운동장에 건물 신축(지8)는 주차장, 지상은 복합교육센터)	7표	
	순대타운	• 순대축제 자체프로그램 발표회, 주차장 확보, 소평투어	7표	
	서원정	• 서원정 위치체크보 표시, 서원정 복원	8표	
	장군봉	• 걷기투어, 둘레길 확보, 밀타기 프로그램 등	6표	

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석



4. 지역현안과제

II. 현황조사 및 분석

경전철 신림선 건설 및 도림천 명소화 사업 추진

▶ 공약 및 주요업무계획

구 분	비 고
기반시설	경전철 신림선 건설 - 2021년까지 단계별 추진
	도림천 명소화 조성사업 - 도림천 내 친수시설 조성하여 명소화 계획 추진
재난·안전	어린이 등 하굣길 안전강화를 위한 시설정비 및 확충 - 관내 어린이보호구역 66개소 대상
	산림절개지 및 산사태 취약지구 중점관리 - 관내 산사태 취약지역 120개소
범죄예방디자인 대상지 확대사업	범죄예방디자인 대상지 확대사업 - 범죄예방디자인(CPTED)을 통한 안전한 골목길 조성

※ 일부 원료된 사항 등 제외



5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

「상위 및 관련 계획」의 지역과제 도출

구분	계획내용	지역과제
상위계획 (서울시)	▪ 봉천지역중심과 연계하여 상업, 문화 지구 중심지로 육성	✓ 신림역을 중심으로 봉천지역중심과 연계한 상업, 문화 중심지구 육성
	▪ 문화시설, 사회복지시설의 확충 및 균형적 배치	
	▪ 구릉지 주변 주거지 주거환경 개선 및 생활편의시설 확충방안 마련	✓ 장군봉, 건우봉 등 구릉지 주변 주거지 환경개선 및 생활편의시설 확충
	▪ 노후된 주거환경개선을 위한 공공 지원의 확대	
관련계획 (관악구)	▪ 환경 개선을 통한 지구중심의 차별화된 상업거점	✓ 도림천 명소화 조성사업
	▪ 신림역을 중심으로 한 젊은층 위주의 쇼핑, 문화공간 조성	
	▪ 도림천 명소화 조성사업	✓ 노후 주거지 및 1인 가구 주거환경개선

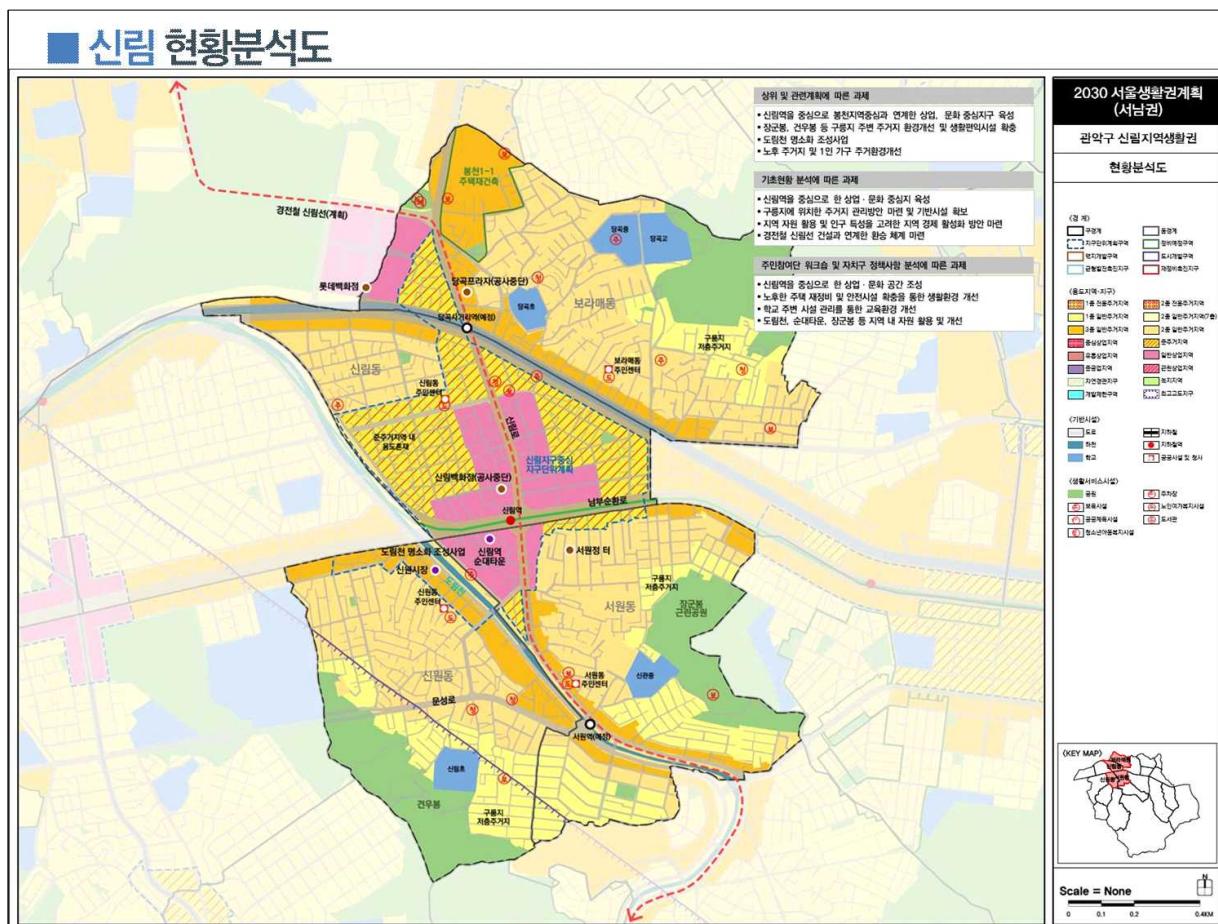
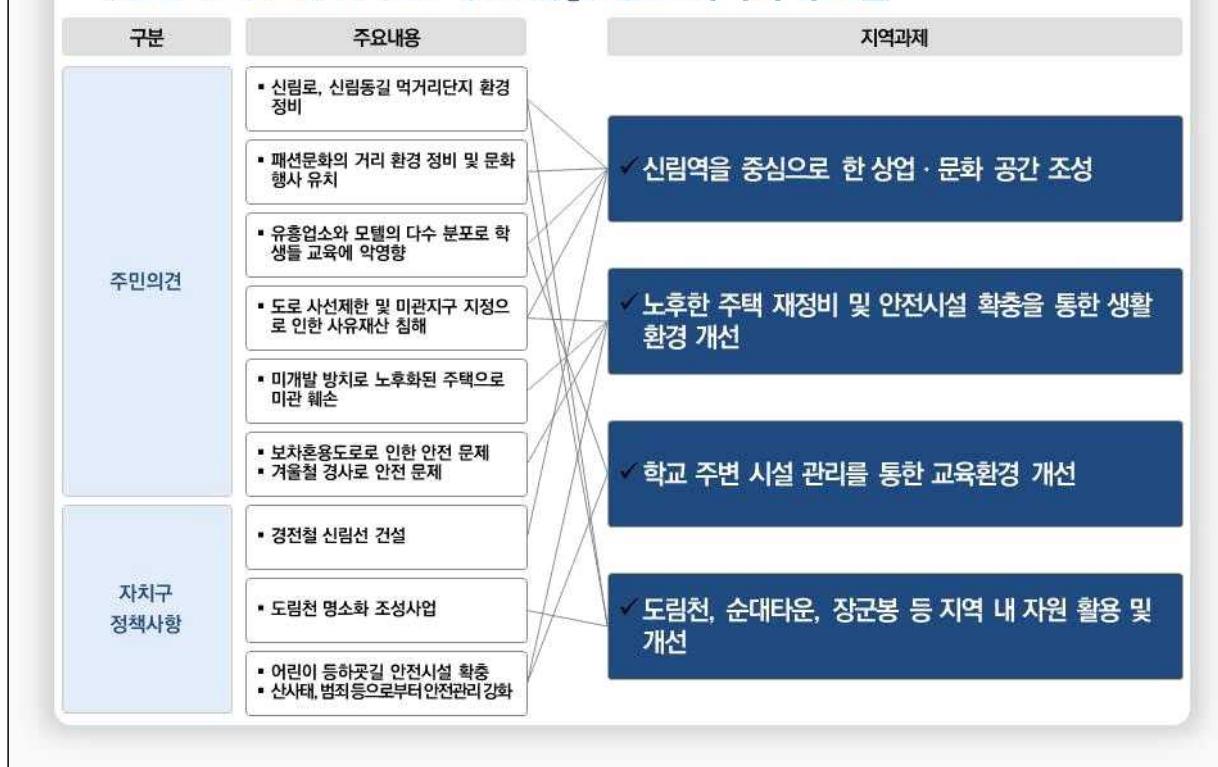
5. 과제도출		II. 현황조사 및 분석	
「신림 지역생활권」과 관련된 권역이슈		신림 생활권 해당	
구분	권역 이슈	권역 목표	
도시공간	서울 미래성장을 선도하는 중심지의 전략적 육성	목표1. 서남권의 혁신과 신성장동력 강화를 위한 공간구조 구상 목표2. 글로벌 경제거점으로 영등포·여의도 도심의 위상 강화 목표3. 산상증산업과 일자리기반의 광역중심(서산·대림, 마곡) 육성 목표4. 서남권내 지역중심(목동, 봉천, 사당·이수)의 기능별 특화 및 연계 목표5. 서울대도시권을 연계하는 관문지역의 전략적 육성 목표6. 서남권의 관역별 전문산업 선정 및 육성 목표7. 산업단지(G밸리, 마곡, 온수)의 위상정립 및 재생활성화 목표8. 전략적 성장거점 조성 및 기존 산업생태계 보호·육성 목표9. 입지특성에 따른 맞춤형 주거지 관리 목표10. 지역여건을 고려한 주거지 특성 관리 목표11. 사회경제적 특성을 반영한 주거환경 개선 목표12. 기발·정비사업 유형에 따른 주거지 정비관리 목표13. 간선도로의 교통수통 기능 회복 목표14. 수도권 서남부를 아우르는 광역·도시철도망 구축 목표15. 대중교통 및 보행자 중심의 교통체계 구축 목표16. 공원·녹지의 유기적인 연계를 위한 그린네트워크 구상 목표17. 공원 확충 및 하천 정비를 통한 공원서비스의 질 향상 목표18. 도시안전 인프라 개선을 통한 생활안전성 향상 목표19. 지역자산의 발굴·보전·활용을 통한 지역 명소화 목표20. 지역문화 활성화를 위한 문화기반 조성 목표21. 지역 문화자원을 활용한 도시재생 추진 목표22. 생활기반시설의 지역격차 해소 및 맞춤형 공급 목표23. 창의교육을 통한 인재육성 및 안심교육 기반 조성	●
산업·일자리	신성장산업 육성 및 산업체생을 통한 일자리기반 구축		
정비(주거)	서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리	● ● ● ●	
교통	간선교통기능 강화 및 대중교통 보행연계체계 구축	● ● ● ●	
환경·안전	공원·녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보	● ● ●	
역사·문화·관광	서남권의 정체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전·활용	● ● ● ●	
복지·교육	맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대	● ●	

5. 과제도출		II. 현황조사 및 분석	
「기초현황」을 통한 지역과제 도출			
구분	현황	지역과제	
입지여건	▪ 남부순환로가 생활권을 관통 ▪ 유동인구가 많은 지역임	✓ 신림역을 중심으로 한 상업·문화 중심지 육성	
자연환경	▪ 하천 - 도림천, 봉천천 ▪ 산지 - 국사봉, 장군봉, 건우봉		
도시계획사항	▪ 신림역 주변 일반상업지역, 준주거지역 ▪ 대부분 주거지역 분포		
인구 및 가구	▪ 서울시 대비 1인가구 비율 높음 ▪ 서울시 및 관악구 대비 외국인인구 높음	✓ 구릉지에 위치한 주거지 관리방안 마련 및 기반시설 확보	
토지 및 건축물	▪ 관악구 대비 소규모 필지 비율이 높음 ▪ 5층이하 주거용 건축물 비율이 높음 ▪ 신림역 주변 상업지역 속박시설 밀집		
산업	▪ 운동인구를 대상으로 하는 숙박 및 음식점업, 도·소매업의 비율이 높음	✓ 지역 자원 활용 및 인구 특성을 고려한 지역 경제 활성화 방안 마련	
교통	▪ 지하철 2호선 신림역 위치 ▪ 경전철 신림선 계획		
공공시설	▪ 공원·녹지 부족	✓ 경전철 신림선 건설과 연계한 환승 체계 마련	
지역자원	▪ 신림동 순대타운 ▪ 강감찬 장군 관련 유적		

5. 과제도출

II. 현황조사 및 분석

「주민참여단 워크숍 및 자치구 정책사항」을 통한 지역과제 도출



III

생활권 계획

- 발전방향
- 지역발전구상
- 공간관리지침

III. 생활권계획

발전방향

1. 이슈 도출
2. 미래상 설정
3. 목표 설정
4. 미래상 및 목표

발전방향

1. 이슈도출

「지역 과제」를 통한 지역이슈

구분	지역 과제	지역이슈
상위 및 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> 신림역을 중심으로 분천지역중심과 연계한 상업·문화 중심지구 육성 장군봉, 각오봉 등 구릉지 주거지 환경개선 및 생활편의시설 확충 도림천 명소화 조성사업 	✓ 신림역 주변 상업·문화기능 고려 필요
해당 권역 이슈	<ul style="list-style-type: none"> 서울 미래성장을 선도하는 중심지의 전략적 육성 서남권의 주거특성을 반영한 맞춤형 관리 간선교통기능 강화 및 대중교통 보행연계체계 구축 공원·녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보 서남권의 정체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전·활용 맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대 	✓ 생활기반시설 확보를 통한 생활여건 개선
기초현황	<ul style="list-style-type: none"> 신림역을 중심으로 한 상업·문화 중심지 육성 구릉지에 위치한 주거지 관로망인 미련 및 기쁜마을 확보 지역 자원 활용 및 인구 특성을 고려한 지역 경제 활성화 방안 마련 	✓ 구릉지, 노후주택, 1인 가구 등 고려 필요
주민의견 및 자치구 정책사항	<ul style="list-style-type: none"> 노후한 주택 재정비 및 안전시설 확충을 통한 생활환경 개선 학교 주변 시설 관리를 통한 교육환경 개선 도림천 순대타운, 장군봉 등 지역 내 자원 활용 및 개선 	✓ 도림천, 순대타운, 장군봉 등 지역 내 자원 활용방안 마련 필요

1. 이슈도출

발전방향

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

신림 지역생활권

젊음과 소통하는 녹음이 우거진 신림도림천



미래상	의미해석	평가(득표)
젊음과 소통하는 녹음이 우거진 신림도림천	제2의 명동이라 할 수 있는 젊음이 넘치는 곳, 젊음과 소통할 있는 사람들이 사는 곳, 관악산의 정기를 받아 숲이 우거진 신림도림천의 모습을 알리고 싶다	12
龍도 순대에 반해 머문 신림도림천	신림하면 떠오르는 단어, 순대 / 신림도림천에 용이 나는 도서관도 있고 신림도림천의 빼어난 경관에 반한 용이 기가 막히게 맛있는 순대의 맛에 반해 승천하지 못하고 도림천에 머물리게 되었다는 얘기	10
가슴 저미는 고향을 찾아가자 신림생활권	가슴저미는 고향 : 과거 회상하는 마을 자원을 재건(호박골, 승리촌, 장군봉, 국사봉, 관악산 자락, 순대촌, 신원시장 등)	7
대학의 역사가 살아있는 젊은 날의 초상 신림생활권	대학의 역사, 젊은 날의 초상 : 과거 서울대생들의 가난했던 시절 즐겨찾던 순대촌 등 명소 (군대 가는 날, 회식장소, 데이트 장소 등)	7

2. 미래상 설정

발전방향

「지역이슈」를 고려한 지역 미래상 설정

젊음과 소통하는 녹음이 우거진 신림 도림천 “신림생활권”

지역이슈

「지역과제」를 통한 지역이슈

- 신림역 주변 상업·문화기능 고려 필요
- 생활기반시설 확보를 통한 생활여건 개선
- 구릉지, 노후주택, 1인 가구 등 고려 필요
- 도림천, 순대타운, 장군봉 등 지역 내 자원 활용방안 마련 필요

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

지역 미래상	Keyword
젊음과 소통하는 녹음이 우거진 신림도림천	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 젊음이 넘치고 소통할 수 있는 곳 ▪ 관악산의 정기를 받은 신림도림천
龍도 순대에 반해 머문 신림도림천	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 신림도림천의 우수한 경관 ▪ 맛있는 순대
가슴 저미는 고향을 찾아가자 신림생활권	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 과거 회상하는 마을 자원을 재건
대학의 역사가 살아있는 젊은 날의 초상 신림생활권	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대학의 역사, 젊은 날의 초상은 순대촌 명소

3. 목표설정

발전방향

「지역이슈」를 통한 목표 설정

지역이슈

목표

- ✓ 신림역 주변 상업·문화기능 고려 필요

- 신림지구중심 기능 강화 및 신림로 상업중심지 육성

- ✓ 생활기반시설 확보를 통한 생활여건 개선

- 교통연계성 강화 및 생활서비스시설 확보

- ✓ 구릉지, 노후주택, 1인 가구 등 고려 필요

- 지형 및 주거유형을 고려한 주거환경 개선

- ✓ 도림천, 순대타운, 장군봉 등 지역 내 자원 활용방안 마련 필요

- 하천변 환경개선 및 역사·문화 특화자원 활성화

4. 미래상 및 목표

발전방향

지역주민과 함께 만든 미래상

“젊음과 소통하고
활력있는 상업·문화 중심 신림생활권”



목표1 : 신림지구중심 기능 강화 및 신림로 상업 중심지 육성

목표2 : 교통연계성 강화 및 생활서비스시설 확보

목표3 : 지형 및 주거유형을 고려한 주거환경 개선

목표4 : 하천변 환경개선 및 역사·문화 특화자원 활성화

III. 생활권계획

지역발전구상

1. 목표별 전략

2. 실현전략

※ 지역발전구상도

1. 목표별 전략

지역별전구상

「젊음과 소통하고 활력있는 상업·문화 중심 신림 생활권」 조성을 위해 4 목표 + 11 전략 마련

목표 1 신림지구중심 기능 강화 및 신림로 상업중심지 육성

- 전략 1. 신림역을 중심으로 상업 중심지 육성
- 전략 2. 경전철 신설역세권 근린상업기능 확충

목표 2 교통연계성 강화 및 생활서비스시설 확보

- 전략 3. 경전철 신림선 건설 등 여건 변화에 대응하는 교통계획
- 전략 4. 도림천과 상업가로를 연계하는 보행환경 개선
- 전략 5. 생활서비스시설 확보방안 마련 및 체계적 관리

목표 3 지형 및 주거유형을 고려한 주거환경 개선

- 전략 6. 노후한 공동주택의 주택재건축사업 추진
- 전략 7. 저층주거지에 대한 관리방안 마련
- 전략 8. 경사지 일대 주거환경 관리방안 마련

목표 4 하천변 환경개선 및 역사·문화특화 자원 활성화

- 전략 9. 하천의 지속가능성 및 재해안전성 확보를 위한 봉천천 생태복원계획 검토
- 전략 10. 먹거리 특화자원을 활용한 지역활성화
- 전략 11. 강감찬 장군 관련 유적 발굴 및 관광자원 연계

2. 실현 전략

지역별전구상

목표1 : 신림지구중심 기능 강화 및 신림로 상업 중심지 육성

전략 1 신림역을 중심으로 상업중심지육성

- 신림역 주변 상업지역 환경 개선으로 차별화된 거점 육성
 - 신림역을 중심으로 한 젊은층 위주의 쇼핑, 문화공간 조성
 - 도림천변 저층부 상업/전시 등 문화시설 도입 및 경관관리방안 마련
- 신림로를 지역 상업축으로 육성
 - 신림로 가로환경 정비 및 상업용도 특화방안 검토
 - 중단된 신림백화점 공사를 재개하여 기존 쇼핑몰과 연계된 상업중심지 육성

전략 2 경전철 신설역세권 근린상업기능 확충

- 당곡사거리 일원 신림선 예정역을 중심으로 롯데백화점 주변 상업지역과 연계되는 근린상업중심지 육성
 - 당곡사거리역 주변 준주거지역 지구단위계획 재정비 및 도시환경 정비사업 등을 통한 계획적 개발 추진
 - 공시가 중단된 당곡프리자의 공사 재개방안 및 활용방안 검토
- 신림동성당 인근 예정역 주변에 생활편의시설 확대
 - 신설 역세권 유동인구 증가를 고려한 근린생활시설 등 도입 유도



2. 실현 전략

지역발전구상

목표2 : 교통연계성 강화 및 생활서비스시설 확보

전략 3 경전철 신림선 건설 등 여건 변화에 대응하는 교통계획

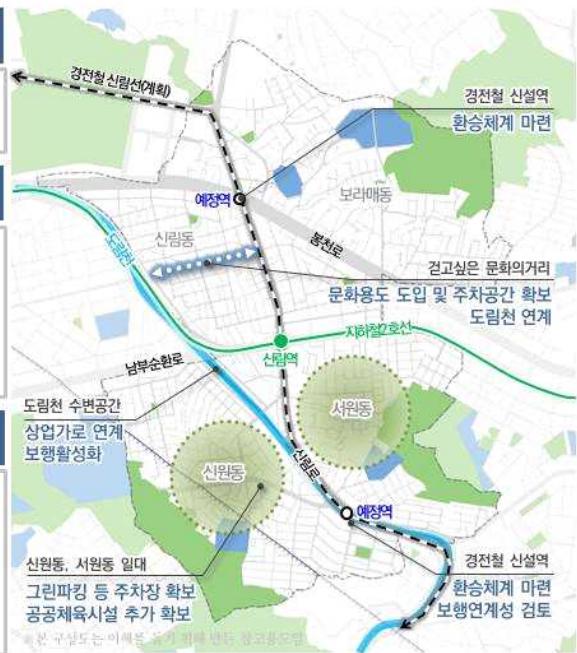
- 경전철 신림선 건설과 연계한 환승체계 마련
 - 신설역과 연계한 버스노선 검토
 - 신설역 인근 보행동선 검토 후 연계

전략 4 도림천과 상업가로를 연계하는 보행환경 개선

- 도림천 수변공간과 상업가로를 연계하여 보행활성화
 - 도림천 내 공간을 활용하여 다양한 활동을 도입하고, 상업가로와 연계되는 보행환경 개선 등을 통해 커뮤니티 공간 조성
- 걷고싶은 문화의 거리 보행활성화 방안 마련
 - 문화관련용도 추가 및 주차공간 확보 등을 통하여 가로공간 활력 부여
 - 도림천과 연계하여 지역 내 문화 중심지로 육성

전략 5 생활서비스시설 확보방안 마련 및 체계적 관리

- 주차장, 체육시설, 복지시설 등 생활서비스시설을 확보하여 삶의 질 향상 도모
 - 서원동/신원동 일대 주거지에 그린파킹 도입 등으로 주차장 확보
 - 공공체육시설은 서원동 및 신원동 지역 내 학교운동장 및 체육관 등 연계 및 추가 확보 검토
 - 노인여가복지시설은 생활권 전체에 걸쳐 소외지역이 발생하므로 자치구 차원에서 공급/운영계획 마련



2. 실현 전략

지역발전구상

목표3 : 지형 및 주거유형을 고려한 주거환경 개선

전략 6 노후한 공동주택의 주택재건축사업 추진

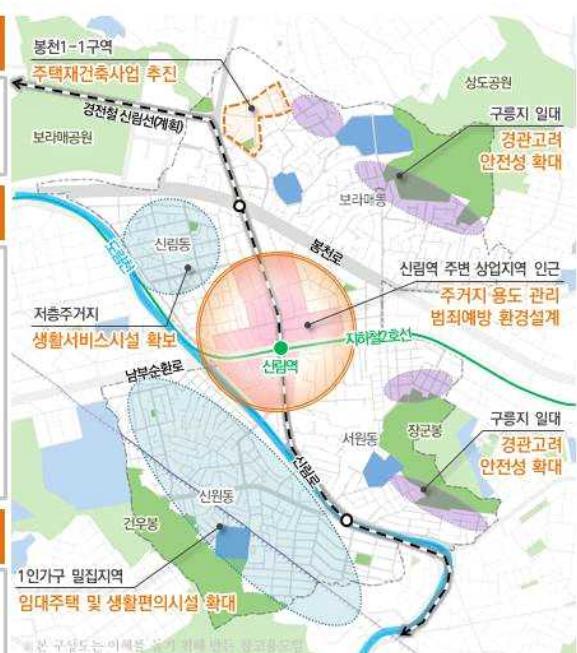
- 봉천 1~1주택재건축사업 추진으로 노후 주거지 개선
 - 정비사업 추진 시 주변 환경과 조화로운 높이 및 경관계획 수립
 - 주변 지역에 필요한 공공시설 기부채납 계획 검토

전략 7 저층주거지에 대한 관리방안 마련

- 신림역 주변 상업지역과 인접한 주거지 용도 관리
 - 용도 관리로 속박 및 위력시설 주거지 침투 저지
 - 주거지 내 범죄예방 환경설계(CPTED) 기법 적용으로 안전한 주거 환경 조성
- 단독주택 및 다세대주택 밀집지역에 생활서비스시설 확보
 - 주거지 내 주차장, 공원 등 시설 확보
 - 폭원이 좁은 도로에 대한 소방도로 확보 필요
- 지역 특성상 1인가구 다수 분포에 따른 관리방안 마련
 - 신림동, 서원동 등 1인가구 밀집지역에 임대주택 및 생활편의시설 확대

전략 8 경사지 일대 주거환경 관리방안 마련

- 상도공원, 장군봉과 인접한 경사지 내 저층주거지 관리방안 마련
 - 주택 재개발 또는 재건축 시 주변 경관을 고려한 계획 수립 유도
 - 안전손잡이 설치 등 도로에 대한 안전성 확대



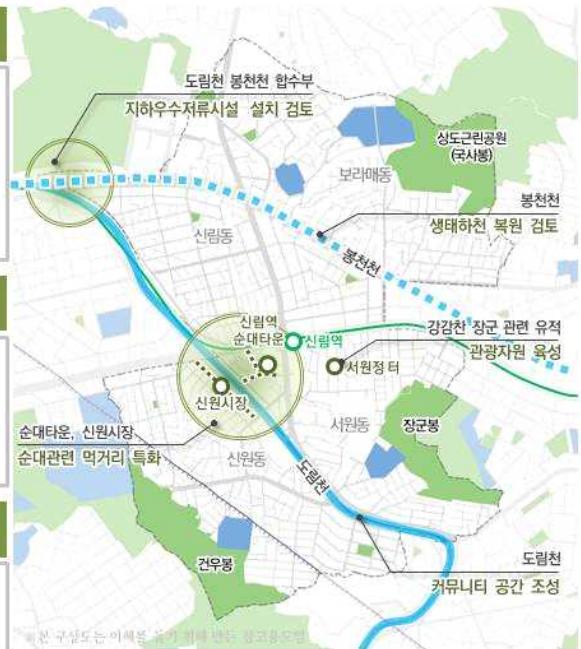
2. 실현 전략

지역발전구상

목표4 : 하천변 환경개선 및 역사·문화 특화자원 활성화

전략 9 하천의 지속가능성 및 재해안전성 확보를 위한 봉천천 생태복원계획 검토

- 도림천 생태하천 복원과 연계하고, 인근 주거지역 쾌적성 확보
 - 봉천천 도립천 합수부에 지하 우수저류시설 설치 검토
 - 상류부 저류시설 설치를 통한 재해 안전성 제고 및 건천화 방지
- 수변공간을 활용한 커뮤니티 공간 조성
 - 봉천천 내 다양한 공간 조성을 통한 커뮤니티 중심지 조성
 - 천변 가로활성화를 통하여 지역 경제 및 도시환경 재생 촉진



전략 10 먹거리 특화자원을 활용한 지역활성화

- 신림역 원조민속순대타운과 신원시장 내 순대관련 먹거리 연계를 통한 명소화 추진
- 주변 가로에 대한 정비, 순대를 활용한 먹거리 개발, 순대축제 등 지역 명소화 추진
- 청결 및 내부시설의 쾌적함을 유도, 깨끗한 먹거리 공간으로 조성

전략 11 강감찬장군 관련유적 발굴 및 관광자원연계

- 서원정, 장군봉 무예 연마터를 조성하여 지역명소 육성
 - 강감찬 장군 관련 유적 자원 발굴하여 낙성대의 강감찬 축제와 연계하여 관광자원화 검토

■ 신림 지역발전구상도

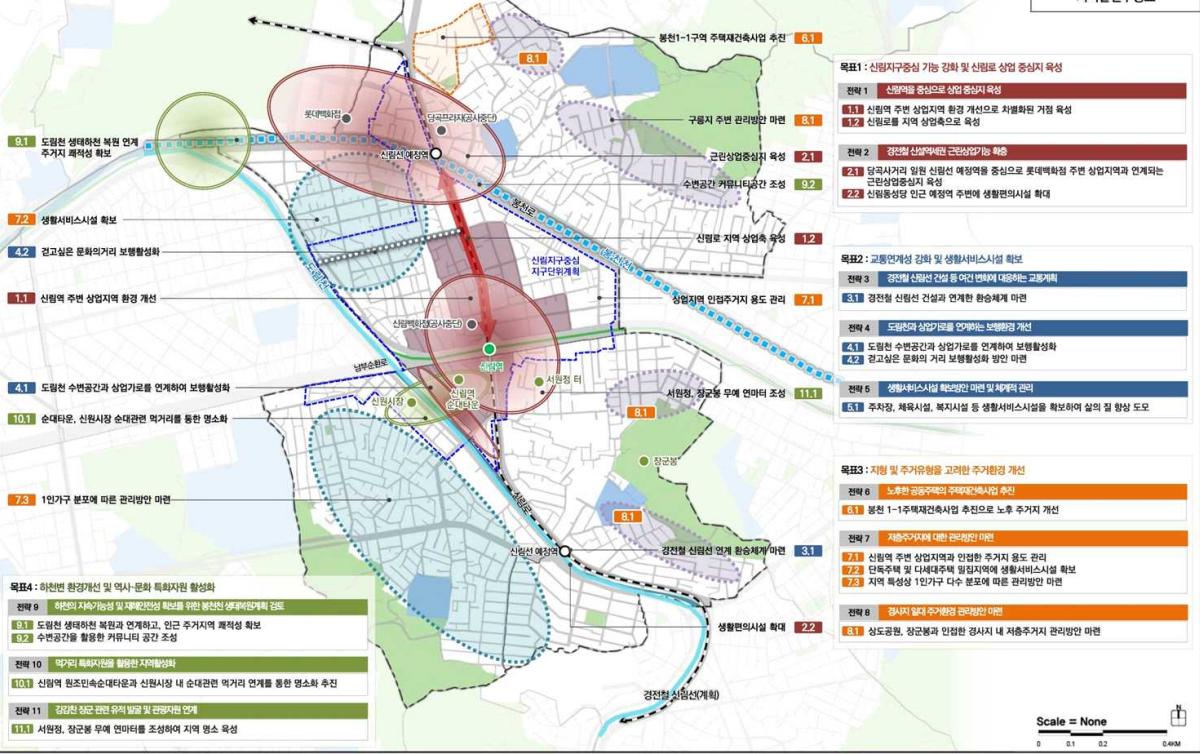
※본 구상도는 이해를 돋기 위해 만든 참고용도임

“젊음과 소통하고 활력있는 상업·문화중심 신림생활권”

2030 서울생활권계획
(서남권)

관악구 신림지역생활권

지역발전구상도



공간관리지침

1. 중심지
2. 특성주거지
3. 경관
4. 생활서비스시설

※ 공간관리지침도

공간관리지침 개요

공간관리지침

■ 계획항목

지역생활권계획 상 공간계획은
'중심지, 특성주거지, 경관, 생활서비스시설'로 구성

중심지

- 현황분석
- 육성방향 구체화
(범위제시)



특성주거지

- 특성주거지도출
- 유형별 관리방안 제시
- ※ 용도지역별 관리방안은
권역생활권계획 참고



경관

- 경관대상지역 도출
- 대상지별 관리방안 제시



생활서비스시설

- 주민의견, 보행이용 및
공급불균형 등 수요분석
- 지역특성 연계의 분석종합

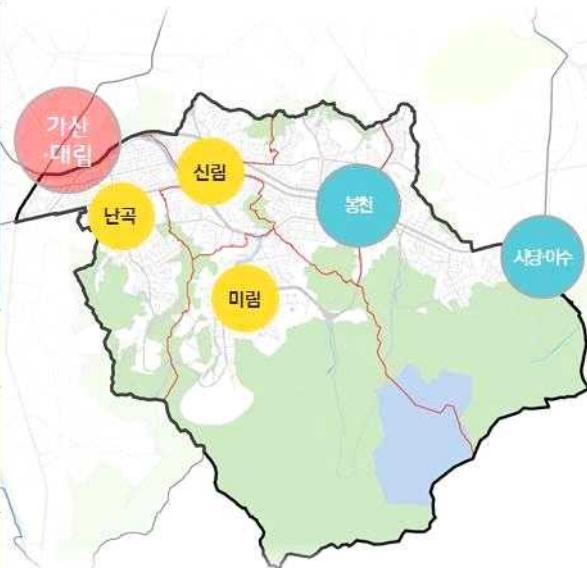


1. 중심지

관악구 중심지 체계

광역중심 1개소, 지역중심 2개소, 지구중심 3개소 위치

중심지	발전방향
기산·대림 광역중심	<ul style="list-style-type: none"> G밸리 및 배후지역 혁신을 통한 산업발전을 선도하는 산성장 산업의 중심지 산업단지 단지별 특성을 고려한 특화산업(산업구조 고도화) 육성 G밸리 주변지역을 활용하여 산업단지 지원기능 강화
봉천 지역중심	<ul style="list-style-type: none"> 서남부 생활권의 R&D 및 산·학·연 위주 행정·상업·업무·교육·문화 중심지 서울대입구역 일대 행정·업무·상업기능 육성 봉천역 및 남부순환로 일대 교육관련시설 및 업무기능 육성
시당·아수 지역중심	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 남부지역과 연계되는 광역교통 환승체계 구축 및 상업·업무 복합기능 육성을 통한 고용기반 중심 광역환승 복합공간 및 도시안전 인프라 구축
난곡 사거리 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 경전철 계획 및 유류부지 활용을 통한 균형상업 중심지 육성 난곡사거리 주변지역 생활권 중심기능 강화 신대방역 환승역으로서의 기능 강화
미림 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 고시촌 재생 전략 및 경전철 신설과 연계한 대학문화 및 균형생활 중심지 대학동 고시촌 일대 특화기능 도입으로 고시촌 재생 및 산업·문화경쟁력 강화 미림여고사거리 주변지역에 대한 중심지 위상 강화
신림 지구중심	<ul style="list-style-type: none"> 신림역을 중심으로 신림선 건설과 연계한 서남권상업·문화 중심지 육성 신림역을 중심으로 한 상업 중심지 육성 경전철 신설역세권 주변 균형상업 중심지 육성



1. 중심지

신림 지구중심(신림역 일대)

관악구 남부순환도로변 활성화 발전계획

- 신림지역 중심기능 확장강화 및 보라매지역과의 연결성 검토
- 경전철 건설에 따른 역세권 활성화 방안 마련

신림지구중심 지구단위계획

- 지구중심에 적합한 기능부여 및 위상에 맞는 개발 유도

중심지형성과정

- 1960년대 도심불량주거 철거민 이주
- 1973년 관악구 신설
- 1970년대 토지구획정리사업(신림)으로 조성
- 1977년~1985년 신림동 순대골목 형성
- 1984년 지하철2호선 개통
- 1992년 신림동 순대타운 건축물 신축
- 1996년 신림지구중심 지구단위계획 결정
- 2007년 신림지구중심 지구단위계획 재정비
- 2009년 도립천 생태하천 정비

현황 및 지역이슈

- 경전철 신림선 건설에 따른 환승역세권 형성으로 상권 활성화 및 지구중심기능 확대
- 신림역 주변 공사중단 건축물에 대한 도시미관 관리방안 마련
- 상업지역 인근 주거지에 대한 주거환경 보호 필요



1. 중심지

공간관리지침

■ 신림 지구중심(신림역 일대)

신림역을 중심으로 신림선 건설과 연계한 서남권 상업·문화 중심지 육성

발전방향

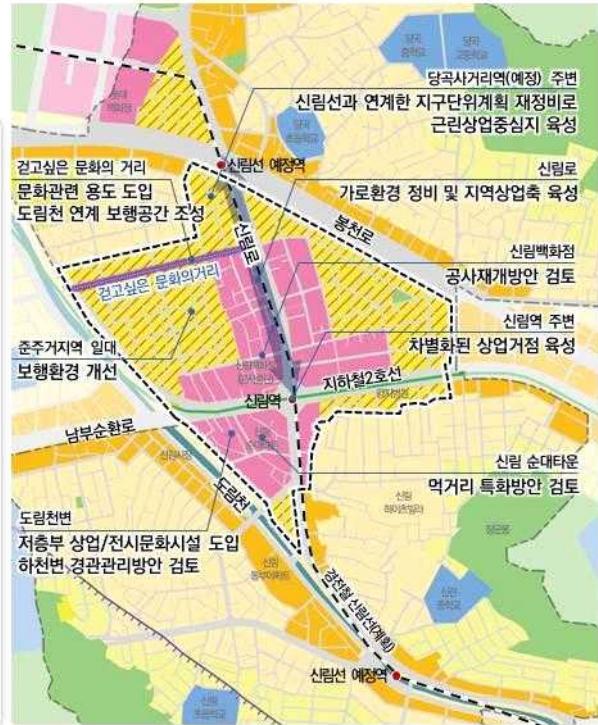
신림역을 중심으로 한 상업 중심지 육성

- 신림역 주변 상업지역 활성화(예상)으로 지구중심의 차별화된 상업거점 육성
- 신림로를 활성화하여 지역 상업축 육성
- 경전철 신설역세권 주변 근린상업중심지 육성
- 신림선 당곡역사거리역(예정) 중심으로 롯데백화점 주변 상업지역으로 연계되는 근린상업중심지 육성

관리방안

신림역을 중심으로 한 청년층 위주의 쇼핑, 문화공간 조성

- 기존 대규모 쇼핑몰 및 상업시설과 연계한 상권 활성화
- 도림천변 저층부 상업/전시문화시설을 도입하여 문화기능을 유도하며, 하천변 경관관리방안 검토 필요
- 신림로 가로환경 정비하여 신림사거리-당곡사거리 구간 지역 상업축 연계방안 마련
- 순대타운 연계한 먹거리 특화방안 검토
- 공시중단 된 신림백화점 공사 재개하여 기존 쇼핑몰과 연계한 상업중심지 육성
- 걷고싶은 문화의 거리에 문화관련 용도 도입을 권장하고, 도림천과 연계한 보행활성화 공간 조성, 준주거지역 일대 보행환경 개선
- 신림선 건설에 따른 신설역 주변 근린상업 중심지 육성
- 당곡사거리역 주변 준주거지역 지구단위계획 재정비 및 도시환경정비 사업을 통한 계획적 개발 검토



2. 특성주거지

공간관리지침

■ 특성주거지의 개념 및 유형구분

특성 주거지 개념

- 특성주거지는 역사·문화적, 자연적 요건에 의해 특별한 관리가 필요한 지역과 양호한 주거 및 주변환경 등 주거지 특성을 관리하기 위한 지역으로 구분**
- 역사도심은 **역사적으로 보존·관리가 필요한 주거지**
- 주요산 및 한강변은 서울의 중요한 자연환경자원인 **내·외사산과 한강 등의 주변지역**으로서 서울의 주요자원이 후대에도 지속적으로 남겨질 수 있도록 **체계적인 관리가 필요한 주거지**
- 구릉지는 **자연지형의 훼손을 최소화하고 경관과 조화를 이루는 개발을 유도**하기 위한 주거지
- 기타관리지역은 **양호한 주거환경 유지, 도시경관 및 자연환경 보호** 등을 위해 도시계획적 관리가 필요한 주거지

[특성주거지 유형 및 구분기준]

유형	구분 기준
특성 주거지	역사도심
	- 「서울시 경관계획」상 중점경관관리구역 중 주거지역 대상
	주요산
	한강변
	구릉지
기타관리	- 해발고도 40m 이상인 지역 중 경사도 10도 이상
	- 제1종일반주거지역 + 전용주거지역 - 주거지역 중 규제지역 중첨 (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 개별사업을 추진할 경우 해당 관련법규 및 관련계획에서 제시하는 기준 적용(개별사업단위 경사도 산정)

공간관리지침

2. 특성주거지

■ 유형별 관리방안

구분		생활권 관리방안
구릉지	공통	<ul style="list-style-type: none"> 산지 간을 연계하는 그린네트워크 구축 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 저층주거지는 구릉지 맞춤형 주거유형 도입 유도 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 노후아파트 정비시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보 자연녹지로의 보행 접근성 확보



2. 특성주거지

공간관리지침

■ 유형별 관리방안

구분		생활권 관리방안
기타관리	공통	<ul style="list-style-type: none"> 다양한 주거유형 개발 유도 주거지 특성 유지 및 관리방안 마련 양호한 주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리 주거환경관리사업 등 맞춤형 재생을 통한 관리방안 마련(기후진 사업 활성화, 신규 사업 추진) 맞춤형 재생 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 주거 환경개선



3. 경관

■ 경관의 개념 및 유형구분

생활권 계획의 경관개념

- 경관관련 계획을 지역생활권 단위로 종합화 하고, 주민이 느끼는 지역의 경관자원을 발굴·관리
- 서울플랜, 경관관련 계획을 지역생활권 단위로 종합화
- 주민참여단워크숍을 통해 지역단위 경관자원 발굴 및 관리방안 제시

[유형 및 구분기준]

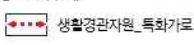
[계획항목]

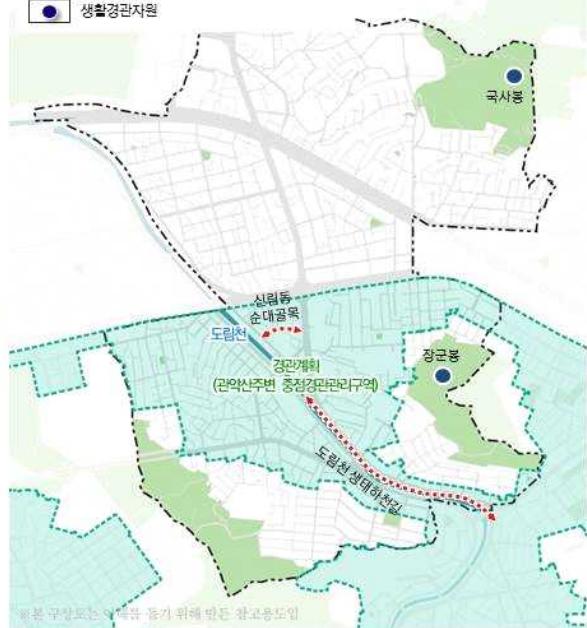
유형	구 분 기 준	비 고	구 분	계 획 내 용
자연경관 (자연녹지/ 수변)	<ul style="list-style-type: none"> • 외사산, 내사산, 한강 등 자연자원 • 용도지구 중 자연경관지구, 최고고도지구 	<ul style="list-style-type: none"> • 경관계획 • 한강변관리기본계획 • 주민워크숍 	생활권 경관관리대상 유형구분	<ul style="list-style-type: none"> • 생활권 해당 관련계획, 용도지구 도출 및 유형구분 • 생활권 지역경관자원 도출 (주민워크숍)
역사경관	<ul style="list-style-type: none"> • 문화재, 주요경관자원 • 용도지구 중 역사문화미관지구 	<ul style="list-style-type: none"> • 경관계획 • 역사도심관리기본계획 • 주민워크숍 		
가로/시가지 경관	<ul style="list-style-type: none"> • 특화가로 등 • 용도지구 중 조망가로미관지구, 최고고도지구(일부) 	<ul style="list-style-type: none"> • 경관계획 • 경의선/경춘선공원 주변관리방안 • 주민워크숍 	생활권 경관관리대상 유형별 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> • 권역 경관관리방안을 바탕으로 생활권 경관관리대상에 대한 관리방안 도출

3. 경관

■ 경관관리대상 유형구분

유형	경관관리대상	비 고
자연 경관	• 관악산	<ul style="list-style-type: none"> • 관악산 연접부 (신월동, 서원동 일대)
	• 국사봉 • 장군봉	<ul style="list-style-type: none"> • 주민워크숍
	• 도림천	<ul style="list-style-type: none"> • 주민워크숍
시가지경관	• 순대골목	<ul style="list-style-type: none"> • 주민워크숍

-  경관계획 (관악산중점경관관리구역)
 역사경관자원
 생활경관자원_특화가로
 생활경관자원



3. 경관

공간관리지침

■ 경관관리대상 유형별 관리방안

유형	경관관리대상	관리방안
자연 경관	• 관악산	• 신원동, 서원동 일대 신규 개발행위허가 시 건축물 등에 관한 계획은 서울시 경관 계획에 따름
	• 국사봉 • 장군봉	• 주변가로에서 국사봉, 장군봉으로의 조망을 고려한 건축물의 높이, 형태 등에 관한 계획 수립
	• 도림천	• 도림천 주변 건축계획 수립 시 도림천 통경을 고려한 배치계획 유도
시가지 경관	• 순대골목	• 경관협정, 상인협정을 통해 가로특성에 적합한 독특한 가로경관 관리



4. 생활서비스시설

공간관리지침

■ 개요

[생활서비스시설의 개념]

생활서비스시설이란

- 주민의 일상생활과 밀접하게 연관되며, 보행으로 이용 가능한 시설을 '생활서비스시설'로 정의
- 생활서비스시설은 시민들의 삶의 질 제고를 위해서, '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
- '지역 생활서비스시설' : 주민체감 및 지역밀착 시설로서 주민의 일상생활의 생활환경 개선에 기여하는 시설
공원, 주차장, 도서관, 노인아동복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설 등
7개 계획항목 및 35개 내외의 세부분석대상

[생활서비스시설의 분석]

지역 생활서비스시설의 분석

- 지역생활권계획은〈지역 생활서비스시설〉에 대하여 정성/정량 분석을 실시
- 분석결과를 바탕으로 해당 생활권 특성, 지역별구구상 등과 연계하여 우선적 공급고려 대상 제시 등 분석종합실시

계획 수립 항목		계획 수립 항목	활용방안
정성분석	주민의견 분석	• 주민참여 워크숍 등 주민의견 수집을 통해 공급이 필요한 지역주민의 요구시설 및 필요사유 등을 분석	주민이 요구하는 필요시설 파악
	보행이용 분석	• 계획항목별 10분보행거리의 이용환경의 분석 통해 시설별 보행이용 접근에 대한 서비스소외지역을 도출	보행 이용의 서비스소외지역 파악
정량분석	공급불균형 분석	• 계획항목별 지표분석(이용인구 대비 기공급 수준) 통해 부족, 충분 등 서울시 시설공급 수준(지표)의 도달 여부를 파악	시 공급수준 대비 부족시설 파악

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 개요

[생활서비스시설의 종류 및 수요분석 방법]

구 분	계획 항목	세부 분석 대상	수요분석		
			주민의견 (의견 수집)	보행이용 (보행 거리)	공급불균형 (평균 차표)
지역 생활서비스시설 (7개 항목)	공원	이용반경 500m : 국립공원, 도시자연공원, 생활권공원 중 균리공원, 주제공원 중 모자공원, 역사공원 기타공원, 힐링 및 피트 체험공원, 놀이공원, 암자원, 탄천 이용반경 200m : 생활권 공원 등 어린이집원, 소공원 창개천, 성수천 등 지역 하천 ※제외 : 녹지지역, 개발제한구역 및 도로, 공장, 철도기지, 공항 등 도시계획시설면지, 사법지역(검찰, 법원, 연립 녹지), 미들어울, 정자마을, 유원지, 공장 등	참여 단위 층 주민 모임 구 시설 (종규모 /소규모 시설 상위 3 시설 구 분)	250m/500m ※서울읍면 '공원소외지역' 분석 기준과 대상	사설면적(%) 인구1천명
	주차장	노화 및 노인 주차장 출 공영주차장 - 시설 및 구역 포함 ※(이용반경 분석)에 한하여, 지역 특성에 따라 서비스소외지역 체외대상 탄력적 확대 가능 (체외대상 선별수율 제시)	참여 단위 층 주민 모임 구 시설 (종규모 /소규모 시설 상위 3 시설 구 분)	노약자 400m	노상노외 공영주차장면수/ 10세대
	도서관	공공도서관/카페도서관 - 공공도서관 중 학교도서관/아동나이도서관/장애인도서관 포함 ※제외 : 병원/생명/교도/대학/학교/전문 도서관	참여 단위 층 주민 모임 구 시설 (종규모 /소규모 시설 상위 3 시설 구 분)	일반인 800m	사설개소/ 1만명
	노인여가복지시설	노인종합복지관, 소규모노인복지센터, 경로당, 노인교실 ※제외 : 경로당 및 노인교실은 활용하는 5~7세대 내 세부분류 없음	참여 단위 층 주민 모임 구 시설 (종규모 /소규모 시설 상위 3 시설 구 분)	노약자 400m	사설개소/65세 이상 고령자1천명
	청소년아동복지시설	청소년 수련, 청소년 특수시설 생활시설(아동양육), 아동임시보호시설, 아동보호처치전문기관, 자립지원시설, 아동간 기보호시설, 공동생활가정, 지역아동복지센터(아동종합시설), 지역아동센터	참여 단위 층 주민 모임 구 시설 (종규모 /소규모 시설 상위 3 시설 구 분)	일반인 800m	사설개소/ 청소년(10~24세) 인구1천명
	보육시설	국공립어린이집 및 협인/가정/협인단체/민간 어린이집 ※제외 : 시설이용 자격을 오하는 직장어린이집 및 부모집 어린이집	참여 단위 층 주민 모임 구 시설 (종규모 /소규모 시설 상위 3 시설 구 분)	일반인 400m	사설개소/ 5세미만 1백명
	공공체육시설	체육시설업 외의 골공의 다른 체육시설 등 ※제외 : 현상 전용 생활 지장 체육시설로 세분된다. 활용하는 5~7세대 내 세부분류 없음 ※주 : 본적 현실화 위해, 공원/운동장/야구장 등의 생활체육시설 포함	참여 단위 층 주민 모임 구 시설 (종규모 /소규모 시설 상위 3 시설 구 분)	일반인 800m	사설개소/ 인구1만명

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 분석 종합

구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	■ 주민의견 분석	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중, 소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중, 소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중 규모)
정량 분석	■ 보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
	■ 공급불균형 분석	부족	부족	부족	충분	충분	부족

분석결과 (참고사항)

■ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 주차장, 공공체육시설

(주민의견의 필요시설, 이용반경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당)

- 공원 : 신림역 일대 이용반경 소외지역이 발생하며 시 평균 대비 시설면적이 $\frac{1}{4}$ 수준으로 부족하므로, 가용지 확보가 어려운 지역 특성을 고려하여 골목녹화, 담장하물기 등 일상생활에서 접근 가능한 쉼터 확충방안 모색 필요
- 주차장 : 신원동 및 서원동 일대 이용반경 소외지역이 발생하므로, 저층주거지 중심으로 그린파킹(거주자주차, 종교시설 등) 공유 주차장-근린공원 등의 시설복합화 검토
- 공공체육시설 : 학교 운영의 운동장, 체육관 연계 등 대안 검토, 도림천 내 생활체육 기구 확대 모색

수요분석

■ 주민의견 분석 : 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악

■ 보행이용 분석 : 보행거리 내 서비스소외지역 여부 파악

■ 공급불균형 분석 : 서울시 공급수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악

4. 생활서비스시설

■ 주민의견 분석 (주민참여단 워크숍 '주민요구 필요시설 조사' 결과 중 '중규모시설')

중규모시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
공영주차장(11표)	<ul style="list-style-type: none"> 로데오를 끼고 있어 고객들이 불편 주차장 힘소로 민원, 주차난이 심각 불법주차 문제와 주차난으로 인한 갈등 해결 	 주민요구 필요시설
다목적체육센터(11표)	<ul style="list-style-type: none"> 요가, 검도 등 다양한 운동종목을 배울 수 있는 장소 다양하고 저렴하게 건강을 지키고 주민들과 소통 타 체육시설이 너무 멀리있음 	
노인종합복지관(6표)	<ul style="list-style-type: none"> 노인들의 여가 취미 활동을 위해 필요함 수요처는 많으나 공간이 부족 지역 안배를 위해 필요 	
근린공원(3표)	<ul style="list-style-type: none"> 실기 좋은 관악, 공기 맑은 관악을 위해 차량 밀집지역으로 공기가 탁해 공기 정화의 필요성 공원은 있지만 관리 소홀로 저劣분화 	
문화예술회관(공연장)(2표)	가까운 곳에서 주민들이 연극, 공연 등 문화생활을 접할 수 있길 바랄	
미술관(1표)	미술관이 2개 밖에 없어서 필요함	
청소년수련관(1표)		
기타	(쓰레기처리장) 자치단체별 쓰레기처리장이 없음, 중간집하장 민원으로 중단위기	

주민참여(중규모시설)에 의한 주민의견 분석결과

- 주민의견 상위 3개 시설은 공영주차장, 다목적체육센터, 노인종합복지관
- 공영주차장은 향후 수요증기를 고려한 선제적인 공급계획 수립 필요
- 다목적 체육센터는 기존 학교를 복합화하거나 학교 운장장 및 체육관 활용 프로그램 마련 검토
- 노인종합복지관은 노후주택 매입을 통한 도보권 내 확보방안 마련 검토

4. 생활서비스시설

■ 주민의견 분석 (주민참여단 워크숍 '주민요구 필요시설 조사' 결과 중 '소규모시설')

소규모시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
소규모 공영주차장(13표)	<ul style="list-style-type: none"> 주차장 힘소 역 주변 건물의 공영주차장화 주민센터의 주차장이 부족 	 주민요구 필요시설
소규모 노인복지센터(7표)	<ul style="list-style-type: none"> 노령화로 인한 노인 복지관 필요 교육을 통해 고령화에 대한 대처방안 학습 지역안배를 위해 필요 	
소공원(6표)	<ul style="list-style-type: none"> 주민들을 위한 휴식장소가 필요 산책 및 운동을 위한 공간 필요 	
어린이집(5표)	<ul style="list-style-type: none"> 어린이집 부족 맞벌이 부부를 위한 돌봄시설 부족 거주지 근처 어린이집 미비 	
작은도서관(4표)	<ul style="list-style-type: none"> 쉼터 겸 도서관이 필요 청소년 여가활동을 위해 필요 	
청소년독서실(2표)	<ul style="list-style-type: none"> 청소년 선도차원에서 독서실 필요 청소년이 공부할 공간 부족 	
기타	<ul style="list-style-type: none"> (소규모 문화예술회관)놀이, 취미 공간이 필요(1인가구, 젊은층) (주민센터)협소함 (소규모 체육관)건강과 지식을 쌓기 위해 	

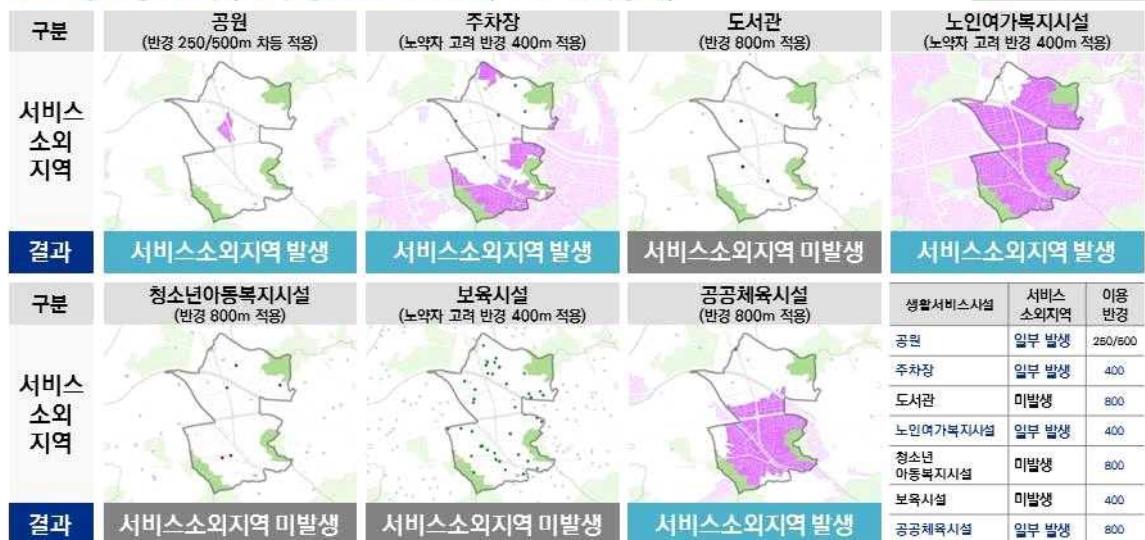
주민참여(소규모시설)에 의한 주민의견 분석결과

- 주민의견 상위 3개 시설은 소규모 공영주차장, 소규모 노인복지센터, 소공원
- 중규모 상위 3개 시설과 중복되는 시설은 공영주차장 및 노인여가복지시설로서, 관악구 재정여건에 따라 향후 수요증기를 고려한 선제적인 공급계획 수립 검토

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 보행이용 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)



* 주차장의 분석 제외 대상 : 공동주택 단지 및 빌딩 등의 건물군을 분석에서 제외 (건축물 사용연도가 높지 않아 자체적인 주차시설을 확보하고 있거나 내부 공간을 확보하고 있음)

이용반경 서비스소외지역에 의한 보행이용 분석 결과

- 노인여가복지시설은 생활권 전역에 소외지역 분포, 관악구의 단계별 공급계획 수립 통해 체계적 공급을 요함
- 신원동 및 서원동 일대 이용반경 소외지역이 발생하여 저층주거지 내 공유 주차장 시스템을 활용하여 시간대별 유동 거주자 주차공간의 공유를 활용
- 공공체육시설은 소외지역 내 학교 운동장 및 체육관 활용과 국사봉, 장군봉 등 근린공원 내 체육기구 확대 검토

4. 생활서비스시설

공간관리자침

■ 공급 불균형 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

구분	공원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
지표	시설면적(ha)/ 인구1천명	노인·공영주차장 면수/10세대	시설개소/인구 1만명	시설개소/65세 이상 고령자 1천명	시설개소/청소년 인구(9~24세) 1천명	시설개소/5세미만 1백명	시설개소/인구 1만명
서울시 평균 (자치구 평균)	1.31 (2.69)	0.16 (0.08)	0.93 (0.96)	0.05 (0.02)	0.33 (0.60)	1.61 (1.57)	0.41 (0.02)
신림 생활권	0.33	0.13	0.39	0.11	0.37	1.50	0.01
인구 현황	103,179명	46,313세대	103,179명	8,882명	13,355명	2,800명	103,179명
시설 현황	34.2ha	595면	4개소	1개소	5개소	42개소	1개소
결과	부족	부족	부족	충분	충분	부족	부족

평균 지표에 의한 공급 불균형 분석결과

- 서울시 평균값에 미달하는 시설은 공원, 주차장, 도서관, 보육시설, 공공체육시설
- 공원은 시 평균의 ¼ 수준으로 가용지 확보가 어려운 지역 특성을 고려하여 골목녹화, 담장허물기 등 일상생활에서 접근 가능한 쉼터 확충방안 모색 필요
- 주차장은 역세권 일대 개발사업과 연계한 공영주차장 확보 방안 검토 및 주거지역 내 그린파킹 도입
- 보육시설 및 도서관은 노후주택 매입을 통한 보도권내 확보 방안 마련 검토
- 공공체육시설은 학교 운동장, 체육관 등을 활용할 수 있는 프로그램 도입 검토

* 인구 및 세대수 출처 : 2013년 서울통계 기준(2014 서울통계연보, 13년 12월31일 기준) / 시설 개소 및 면적 출처 : 서울시 GIS 데이터(각 소관부서 제공)

2030 서울생활권계획(관악구)

