2030 서울 생활권플랜

2030 서울생활권계획

지역생활권계획 | 서초구 |

방배
양재
반포
서초

서울특별시

목 차

2030 생활권계획의 이해	**생활권계획이란?**	**1**
	생활권계획의 수립과정	**9**
	생활권계획 체계 및 내용	**14**
	생활권계획의 적용	**18**
서초구 개요	**서초구 일반사항**	**25**
	서초구 지역생활권 현황	**25**
지역생활권계획	**방배 지역생활권**	**29**
	개요	31
	현황조사 및 분석	32
	생활권계획	48
	양재 지역생활권	**67**
	개요	69
	현황조사 및 분석	70
	생활권계획	88
	반포 지역생활권	**107**
	개요	190
	현황조사 및 분석	110
	생활권계획	128
	서초 지역생활권	**147**
	개요	149
	현황조사 및 분석	150
	생활권계획	167

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 생활활동이 이루어지는 공간범위를 말하며, 생활권계획은 생활권을 범위로 주민 요구와 지역특성에 맞는 생활개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이 계획임.

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



그림 1 생활권계획의 개념

생활권계획의 성격

도시기본계획을 구체화하는 중간단위계획

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

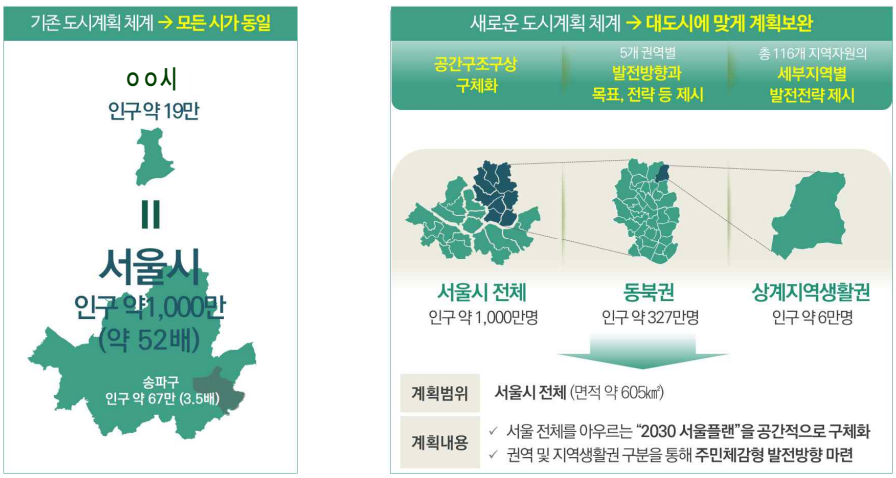


그림 2 생활권계획의 성격(1)

각종 계획을 통합·가이드하는 종합계획

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



그림 3 생활권계획의 성격(2)

시민생활과 밀착된 과정중심의 도시계획

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



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.

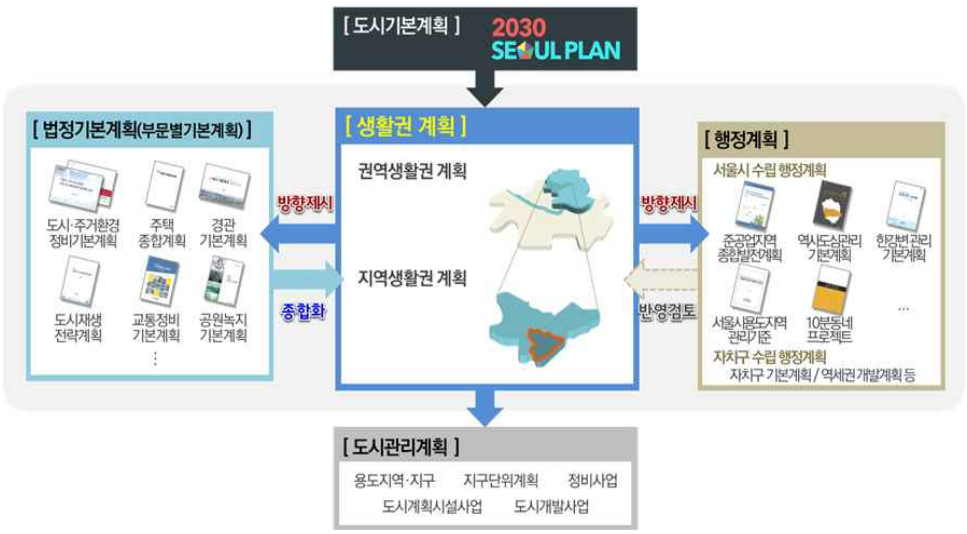


그림 5 생활권계획의 위상

2030 서울플랜에서의 위임내용

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

표 1 2030 서울플랜의 생활권계획 위임사항

위임사항		위임내용	비고
생활권계획 수립(계획체계)		• 2030 서울플랜의 구체화·종합화 • 중간단위계획으로 도시관리계획 등 구체적인 도시계획에 대해 수립방향을 제시하는 지침 역할 수행	p.169 제5장 생활권계획 제1절 생활권계획의 개요 2.생활권계획의 역할 및 기능
		• 지역의 생활밀착형 계획 이슈 수립 • 도시기본계획과 도시관리계획의 중간단위계획으로 도시관리계획의 지침 역할	p.197 제6장 계획의 실현 제1절 계획체계 조정·보완 2.생활권계획 및 도시관리계획의 역할 강화
주민참여단 구성 및 운영		• 생활권계획 수립시 지역단위까지 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		• 권역계획(대생활권) 및 지역계획(소생활권) • 후속 생활권계획 수립을 통해 구체화	p.171 제5장 생활권계획 제1절 생활권계획의 개요 3.생활권계획의 구성
공간관리지침	지구중심 지정	• 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	• 지역중심 및 지구중심은 생활권계획에서 발전방향 구체화	p.157 제4장 공간구조 및 토지이용계획 제2절 토지이용계획 1.토지이용방향
	용도지역 분야 경관 분야	• 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
	생활서비스 분야	• 시민 생활환경의 획기적 개선 (과제12 문화, 복지 등 생활인프라 확충)	p.155 제4장 공간구조 및 토지이용계획 제1절 공간구조 4.공간구조 실현을 위한 주요과제
		• 생활권계획 등을 통해 생활권별로 균형 있는 공원녹지 확충	p.159 제4장 공간구조 및 토지이용계획 제2절 토지이용계획 1.토지이용방향

생활권의 구분

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

권역생활권의 구분



그림 6 2030 서울플랜의 생활권구분

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

표 2 권역생활권의 구분

권역구분	면적	인구	자치구
도심권	56㎢	58만명	종로구, 중구, 용산구
동북권	171㎢	326만명	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	71㎢	122만명	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	163㎢	317만명	양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	146㎢	218만명	서초구, 강남구, 송파구, 강동구



그림 7 권역생활권의 구분

지역생활권의 구분

관련계획과의 연계성 확보를 위해 생활권계획 선행 연구인 주민참여형 지역생활권 시범계획(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 개발계획 수립지역은 계획인구를 반영하는 등 지역특성을 고려하여 탄력적으로 구분하였음.

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

표 3 지역생활권 구분 분석과정

구분	분석내용
[1단계] 자연환경 및 도시골격 검토	• 자연환경 : 서울시내 주요하천 및 산 등 자연환경적 요소 • 기반시설 및 대규모 시설 : 주요도로 및 대학교, 하수처리장 등 대규모 시설 • 관련계획 : 도시기본계획, 지구단위계획, 자치구발전계획 등
[2단계] 중심지특성 검토	• 토지이용 특성 : 용도지역, 개발계획 • 중심지 특성 : 주요 역세권 이용특성 및 도시자족기능(근린상업·업무시설, 산업 등) 밀집 검토 • 주거지 특성 : 주거유형, 인구규모 및 가구특성 등
[3단계] 동간 연계성 검토	• 동간 통행량 검토 : 행정동간 일상통행량 및 교통시설 연계성 분석 • 기타 지역특성 검토 : 법정동 구분, 역사적 특성(주거지 형성과정, 역사적 배경 등), 선거구 등
[4단계] 자치구 등과 협의 및 보완을 통한 생활권 구분 확정	

지역생활권 구분 결과

분석과 자치구 협의를 통해 서울시 전역을 116개의 지역생활권으로 구분하였음.

표 4 지역생활권 구분 결과

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

생활권계획의 수립과정

그동안의 계획과정

다양한 주체의 참여를 통한 공감대 형성

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

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

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

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

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

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



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

계획 수립을 위한 사전준비

- MP자문단 및 분야별 자문단 구성·운영
- 생활권계획 TF구성
  (서울시, 자치구, 자문단, 주민참여단 등)

▼

생활권별 현황분석 및 이슈 진단

- 미래상 설정, 핵심이슈 도출
- 목표 및 전략계획
- 4개 분야 공간관리지침 마련

▼

계획(안) 협의 및 공유, 공감대 형성

- 관련부서 및 자치구 협의
- 정책자문단 사전 자문

▼

- 자치구별 주민설명회 개최
- 생활권계획 심포지엄 개최
- 생활권계획 대시민 발표(기자설명회)

생활권계획 수립 절차 및 계획 확정

- 시의회 의견청취
- 공청회 개최
- 관련기관 협의(국토교통부 등)

▼

- 도시계획위원회 사전설명회
- 도시계획위원회 심의

생활권계획 확정 공고

주민참여단의 이해

주민참여단의 개념

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

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

주민참여단의 목적과 역할

주민참여단 운영의 목적

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

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

주민참여단의 역할

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

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

주민참여단의 구성

모집단위 및 인원

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

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

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

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

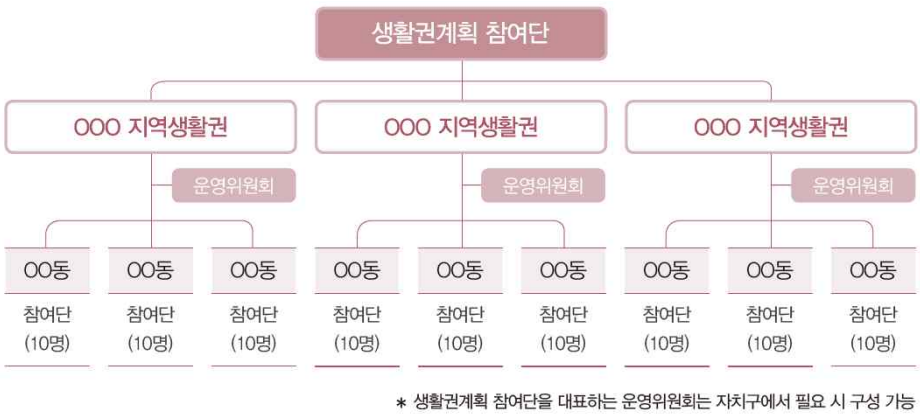


그림 9 참여단 구성도

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.

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

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

워크숍 세부 운영

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

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

워크숍 결과 반영

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

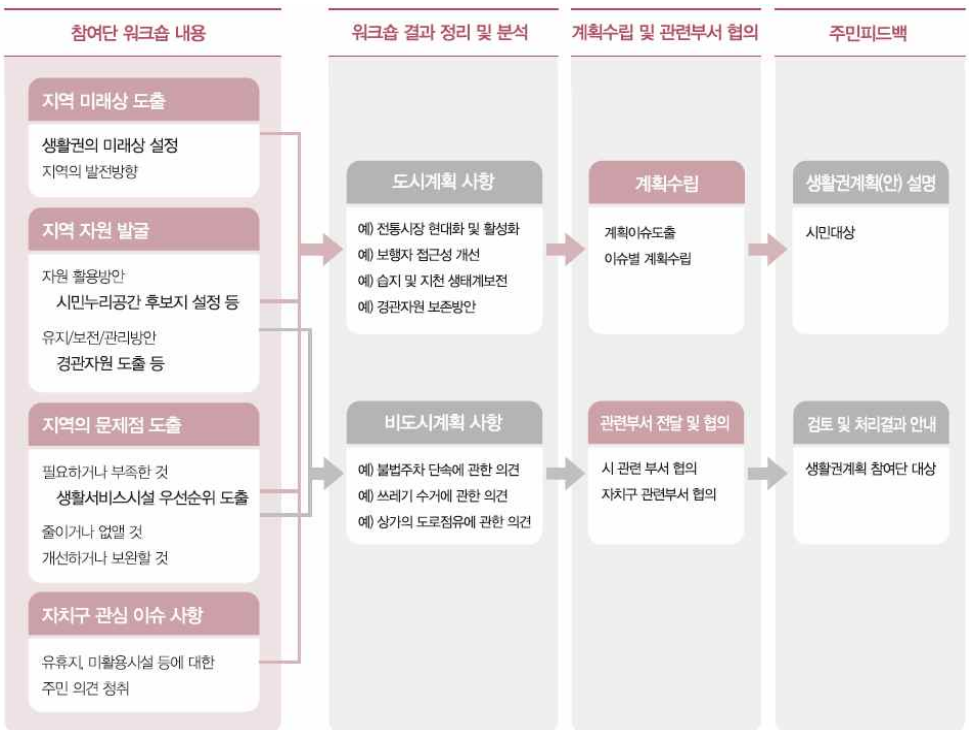


그림 10 워크숍 결과 반영과정

생활권계획 체계 및 내용

생활권계획의 체계

공간적 측면

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

내용적 측면

생활권계획의 계획항목은 권역발전구상과 지역발전구상, 공간관리지침 3개 계획항목으로 구성하였음.

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

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

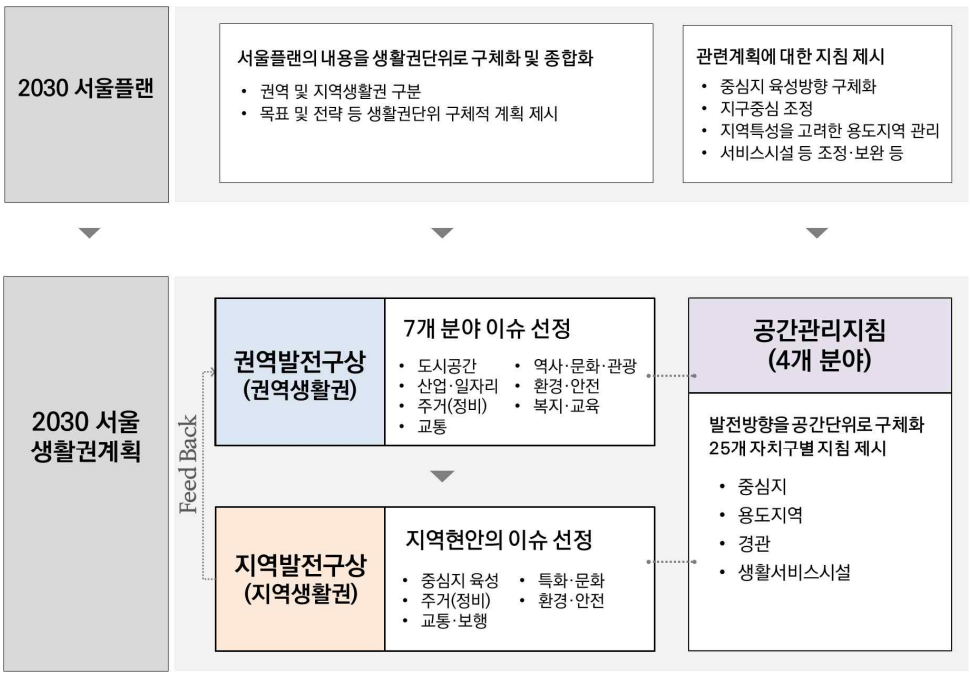


그림 11 생활권계획의 체계

생활권계획의 수립내용

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

현황조사 및 여건분석

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

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

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

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

생활권계획 발전구상

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

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

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

지역발전구상은 위 분야 중 지역현안과제에 해당하는 분야를 중심으로 계획을 수립하였음.

핵심이슈 도출

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

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

미래상 및 발전방향 설정

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

목표 및 전략 제시

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

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

생활권계획 공간관리지침

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

중심지

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

용도지역

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

경관

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

생활서비스시설

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

표 6 공간관리지침의 주요계획내용

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

생활권계획의 적용

기본원칙

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

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

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

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

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

관련계획(사업) 추진시 생활권계획에 이견이 있을 경우 생활권계획의 계획내용 취지에 부합하는 범위 내에서 해당 사업별 위원회 자문 또는 심의결과에 따라 합리적으로 적용할 수 있음. 또한 각종 기본계획의 수립 및 재정비 시기의 불일치에 따라 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	• 역세권별 중심성 분석 • 자치구 육성방향 고려한 조정
중심지 육성방향 구체화	중심지별 경쟁력, 균형발전, 실현가능성을 고려하여 구체적인 발전방향 제시	• 중심지 형성과정, 현황 및 지역이슈 • 발전방향 및 관리방안으로 구분하여 제시
중심지 범위 제시	2030 서울플랜의 중심지 육성방향, 현황여건 및 개발잠재력을 종합적으로 고려하여 범위 제시	• 역세권의 정량적 현황과 서울플랜 상 발전방향, 정책방향 등 개발잠재력을 고려하여 제시

용도지역

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

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

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

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

표 8 용도지역 계획항목

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

경관

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

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

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

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

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

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

표 9 경관 계획항목

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

생활서비스시설

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

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

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

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

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

표 10 지역생활서비스시설 계획항목

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

관계도면

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

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

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

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

서초구 개요

서초구 일반사항

서초구 지역생활권 현황

서초구 일반사항

개요

- 면적 : 약 47.0㎢ (서울시 면적의 7.7%)
- 인구 : 약 45만명 (서울시 인구의 4.3%)

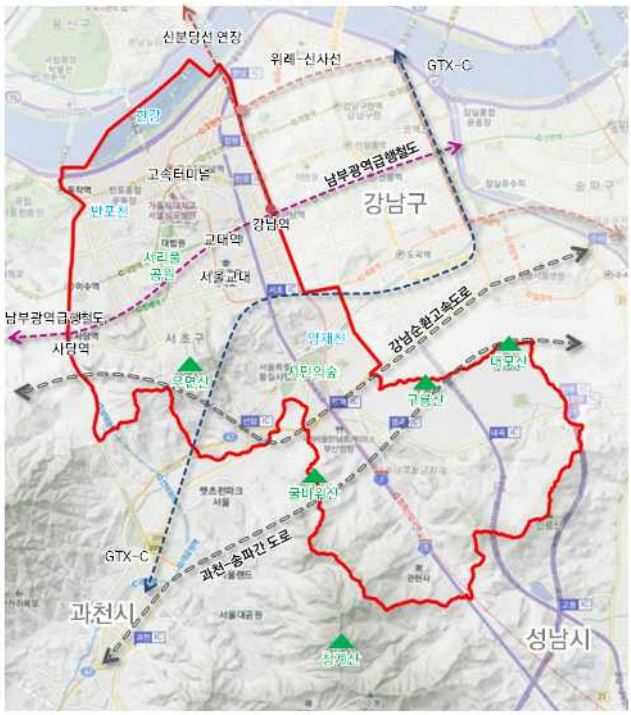
특징

- 서울시 동남부에 위치, 남쪽은 과천시, 성남시 등 경기도와 마주하는 서울의 관문역할
- 서울고속터미널, 서울남부터미널, 경부고속도로 등으로 광역교통의 중심지
- 1988년 서초구로 독립 했으며, 현재 10개 법정동에 18개 행정동을 관할
- 2·3·4·7·9호선, 신분당선 등 6개 노선에 23개 역사시설 입지

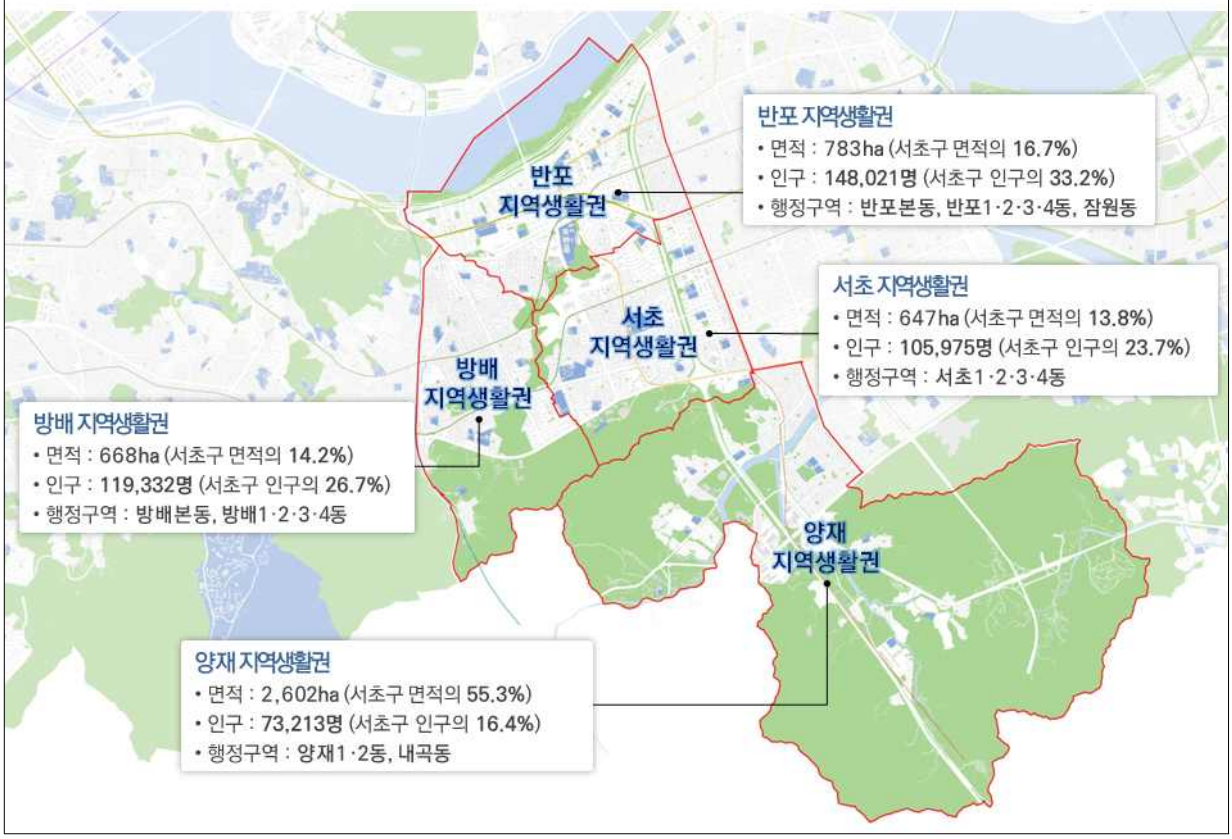
주요시설현황

- 한강, 양재천, 반포천, 시민의숲, 서리풀공원 등
- 고속터미널, 남부터미널, 국립중앙도서관, 서울교대 등
- 대법원, 검찰청, 중앙지방법원 등 법무행정 시설

〈 위치도 〉



서초구 지역생활권 현황



지역생활권계획

방배 지역생활권

양재 지역생활권

반포 지역생활권

서초 지역생활권

SEOUL 생활권 PLAN

방배 지역생활권계획

Ⅰ

개 요

1. 지역생활권의 구분
2. 지역생활권의 개요

1. 지역생활권의 구분





서초구 4개 지역생활권 중 방배 지역생활권

- 면적: 668ha (서초구 면적의 14.2%)
- 인구 : 119,332명 (서초구 인구의 26.7%)
- 행정구역 : 방배본동, 방배1·2·3·4동

2. 지역생활권의 개요

풍부한 공원·녹지와 지역 자산이 있는 양호한 주거환경의 생활권

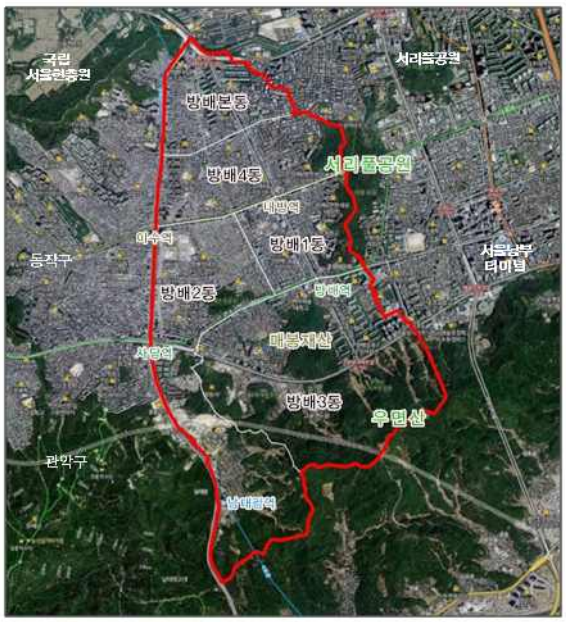
방배 지역생활권 개요

구분	면적 (ha)	인구 (명)	세대수 (세대)	가구당 인구수 (명/가구)
계	668	119,332	45,638	2.59
방배본동	67	22,338	8,090	2.73
방배1동	70	17,501	7,047	2.46
방배2동	193	27,871	10,995	2.51
방배3동	240	25,586	9,508	2.68
방배4동	98	26,036	9,998	2.57

※ 출처 : 2014 서울통계

지역생활권의 특성

- 저층저밀 주거지역의 쾌적한 주거환경 형성
- 양호한 자연환경(우면산, 서리풀공원) 등을 보유
- 동작대로를 기준으로 관악구와 동작구가 마주하는 구릉지형



Ⅱ

현황조사 및 분석

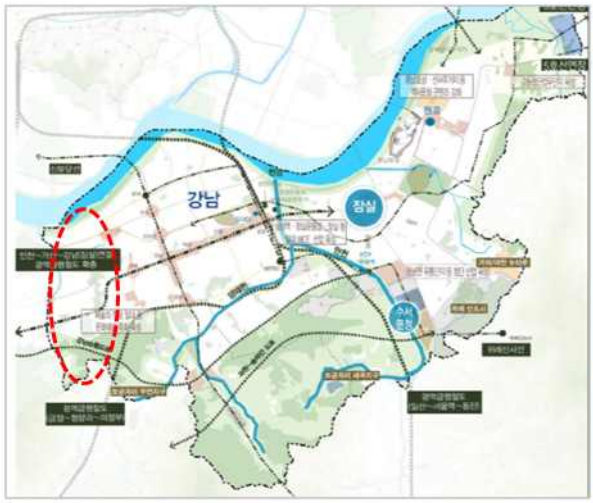
1. 상위 및 관련계획
2. 기초현황
3. 주민참여단 워크숍
4. 자치구 정책사항
5. 과제도출

※ 현황분석도

1. 상위 및 관련계획

2030서울플랜 (2014, 서울시)
주거지에 대한 면밀한 정비 계획 및 다양한 주거형태·기능확대

2030 서울플랜 (2014)
토지구획정리사업에 의해 조성된 주택에 대한 계획적 정비 유도



구분	계획과제
주거지관리 및 개선	▪ 토지구획정리사업에 의해조성된주택에 대한계획적 정비 유도 – 1970년대 이후 토지구획정리사업을 통해단기간에 아파트나 연립주택 형태로 주택단지가 조성된 지역이 많아 재건축사업 등 정비사업이 일시에 추진될 수 있음. 따라서 정비사업은 면밀히 검토하여 계획적으로 유도 ▪ 단독 및 다세대·다가구주택 밀집지역의 주거환경개선 – 다세대·다가구 밀집지역은 고층·고밀 아파트 위주의 개발보다는 이면도로, 주차장, 공원·녹지 확충 등을 통해 주거환경 개선 – 무허가 건축물 밀집지역은 주거환경 개선방안을 모색
교통체계 개선	▪ 교통수요관리 강화 – 주차수요관리 강화, 주행거리 기반 혼잡요금제도 도입, 자동차 배출가스 저감구역 설정 등을 통해 승용차 통행수요가 대중교통으로 전환되도록 유도

Ⅱ. 현황조사 및 분석

1. 상위 및 관련계획

서울시 도시교통정비 및 도로정비 기본계획 (2014, 서울시)
보행자가 최우선이 되는 교통환경 및 단절구간(정보사터널) 연결

서울특별시 도시교통정비 기본계획(2014)
보행부문 정책방향

- 보행의 위상을 강화하기 위해 단기적으로 잠재되어 있는 보행수요를 충족, 기존 환경에 대한 개선사업을 통해 보행권 확보
- 중장기적으로 서울시의 모든 교통정책에 보행을 최우선적 반영



제2차 서울특별시 도로정비 기본계획(2014)
서울시 최적도로망 체계

- 남부순환로, 테헤란로 등의 정체 해소를 위한 강남순환도시고속도로 조속 완공, 경기 동남부 지역의 광역통행의 원활한 처리 및 위례신도시 개발에 대비한 서울–용인간 고속도로와 서울시 강남지역과의 단절구간 연결, 서초와 강남을 연계하는 정보사터널 건설



1. 상위 및 관련계획

2025 서울시 주거환경정비 기본계획 (2015, 서울시)
저층·저밀주거밀집지역도로, 공원, 주차장등의 확충을 통해 주거환경개선

2025 서울시 주거환경정비 기본계획 (2015.11)
저층주택 밀집지역 내 공영주차장 확충 검토



구분	계획과제
주거환경 관리	▪ 학교 밀집지역 주변 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 조성 등 안정성 제고 ▪ 배수시설등 침수관련 안전시설 확충 ▪ 우면산의 산사태 예방관리
생활기반 시설	▪ 저층주택 밀집지역 내 공영주차장 확충 검토 ▪ 문화 서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공 지원 강화 ▪ 부족한 공원의 시설 확충과 도심소공원의 확충
생활가로	▪ 동광로 주변 숙박 및 위락시설의 용도 확대 지양 ▪ 대중교통관련 보행시설 개선 및 소규모 휴식공간 확충 검토 ▪ 특화가로인 방배동 카페골목의 지속적인 관리
특성관리	▪ 기타녹지축, 외사산에 해당되는 서리풀공원, 우면산으로의 조망 및 지형적 특성과의 조화 도모 ▪ 전원마을 일대는 단독주택 위주의 양호한 주거 환경 보전

Ⅱ. 현황조사 및 분석

1. 상위 및 관련계획

서초구 관련계획
2020 서초구 중장기 정책발전계획(2012) : 차세대 녹색 주거타운 개발

2020서초구 중장기 정책발전계획 (2012)
차세대 녹색 주거타운 개발

- **사당·남현 지역중심**을 이수(총신대입구)역까지 **확장**
  - 사당역 주차장부지 일대를 복합환승센터 및 대규모 상업시설을 조성하여 상업중심으로 육성
  - 사당·남현 지역중심을 이수(총신대입구)역까지 확장하여 경기 남부권과 도심을 연계하는 남부지역의 거점으로 육성
- **사당천 주변 수해** 대책
  - 빗물저류배수시설을 사당역에서 한강을 연결하는 구간에 설치
- **생활권 단위의** 주거지 정비
  - 주변지역과 연계한 주거생활권단위의 광역적인 접근
- 방배동 **카페골목 활성화**
  - 보행구간 개선, 보행광장 조성 등 적극적 보행 유도
- **성뒤마을** 관리전략
  - 고용창출을 통한 지역활성화 및 공공임대주택의 공급 추진
- 서초 **중심녹지축 연계성** 강화
  - 효령대군묘 뒤쪽 연결구간과 백석대학교 뒤쪽 연결구간 사이 연계성 확보



1. 상위 및 관련계획

서울 방배 공유마을 개발방향 설정
정서적 안정감 및 삶의 새로운 원동력을 목표로 하는 마을

서울 방배 공유마을 개발방향 설정 (2016.9)

주거시설과 비주거시설의 연계를 통한 공간의 공유



- **훼손지역 정비**
  - 성뒤마을로 인해 훼손된 우면산 도시자연공원 복원
  - 재해예방계획 수립(사면안정화, 저류지설 등)
  - 비오톱 1등급지 공원·녹지로 보전
- **미래지향적 주거공간 조성**
  - 마스터플랜 공모를 통한 디자인특화 주거단지 조성
  - 친환경, 에너지제로를 지향하는 미래 지향적 주택
  - 커뮤니티시설 활성화를 위한 공공편익시설 도입
  - 주민참여와 활동을 제공할 수 있는 커뮤니티 공간 계획
- **도입시설**
  - 청년 및 신혼부부 등 사회초년생을 위한 소형평형의 주거공간 공급
  - 지역 주민요구와 입주자 필요시설을 검토하여 문화회관, 어린이집, 유치원, 도서관 도입
  - 사당역 특별계획구역과의 연계 및 주민들의 생활편의를 위한 저층부 근린상업시설 및 상층부 오피스텔 공급

Ⅱ. 현황조사 및 분석

1. 상위 및 관련계획

서초구 주요사업계획
2014년~2018년도 양재 지역생활권에 20여개의 지역발전 사업

행복서초 구정운영 4개년 계획(2014-2018)

[도시·환경]

- **단독주택 밀집지역 CPTED(범죄예방디자인) 강화**
- **정보사 관통 터널 건설(내방역~서초역)**
- **방배권역 재건축 사업 지원**
  - -추진주체와 사전 협의를 통한 사업기간 단축
  - -소규모 블록단위 맞춤형 개발로 주민갈등 해소
  - -공공관리자의 행·재정적 지원
- **공공관리를 통한 재건축 정비사업 지원**
  - -공공관리를 통한 재건축 정비사업 지원 효율성 제고
  - -정비사업의 원활한 운영자금 확보를 위한 지원 강화
  - -민원 해결을 위한 만남의 장 개설 소통 강화
- **성뒤마을 개발 추진**
  - -주변 자연여건(우면산)을 활용한 친환경 주거단지 조성
  - -남부순환로변에 업무시설·근린생활시설을 배치하여 이용 효율 극대화
  - -국회단지와 성뒤마을을 연결하는 도로망 계획 수립
- **방배·내방역 일대를 역세권 중심기능지로 강화**
  - -개발 밀도 확보를 위한 용도지역 상향(2·3종일반주거지역→준주거, 상업지역)
  - -내방역 일대 도시기능 재배치(상업, 업무 기능 중심)
  - -정보사 이전 상황에 맞춰 추진

[관광·문화]

- **방배카페거리 활성화**
  - -지역주민이 주인이 된 자발적 카페골목 활성화 추진
  - -상가주들의 자연스러운 유입을 유도하여 장기적이고 지속적인 발전 유지
- **서초토요문화벼룩시장 개선**

[교통·안전]

- **재해재난 예방체계 구축 및 사방공사 신속 추진**
  산사태 예방지도 작성, 예방 사방사업 지속 추진, 숲가꾸기 사업
- **수해로부터 안전한 수방시설 구축**
  -사당천 빗물저류 배수시설 설치, 방배로 하수암거 신설
- **열린주차장 확대**
  -대형건물, 공공건물 부설주차장, 학교운동장 등 개방
  -주차장 시설공사 지원 및 인센티브 지원으로 자율적 참여 유도
- **방배동 328-1 공영주차장 건설**
  -지상공원, 지하주차장으로 방배동 일대 주거환경과 조화되는 녹색 주차장 건설
- **보행자 우선도로 확대 추진**
  -방배천로 : 벼룩시장 운영과 연계
  -방배중앙로 : 방배카페거리 활성화 계획사업과 연계

[복지·건강]

- **반딧불센터 운영**
  -야간순찰, 안심귀가서비스, 커뮤니티공간 제공, 일시탁아, 택배수취, 공구은행
- **구립체육시설 운영 활성화**
  -방배배수지 체육공원 (축구교실, 야구교실 운영 등)
- **대규모 부지 개발시 공공성 확보로 사회·문화기반시설 확충**
  -사당복합환승센터 : 환승센터, 복합시설, 방재시설(저류지) 등
- **공공보육 강화를 위한 국공립어린이집 확충**
  -국공립어린이집 미설치동(방배본동)에 대한 확충방안 단계적 마련

2. 기초현황

인구

감소하는 인구 추이와 높은 20대, 50대 이상 비율

– 단독·다세대, 아파트 등 주거지가 많은 지역으로 **가족단위 인구 집중** –

인구 추이

인구는 2.5% 정도로 **소폭 감소**



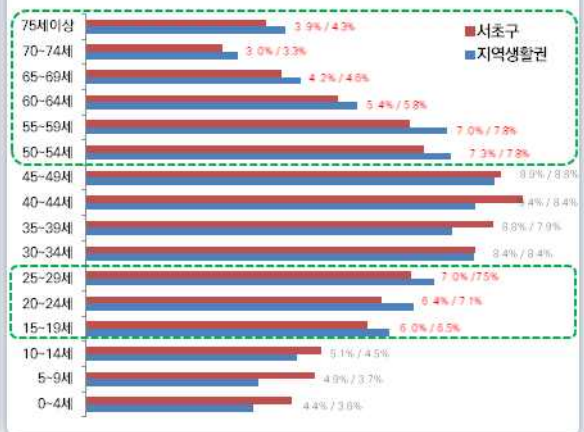
인구 현황

방배동의 노인인구 비율이 전체적으로 **높음**

구분	총인구 (명)	세대수 (명)	세대당 인구수(명)	65세이상 노인인구 (%)	외국인 (%)
서초구	450,085	172,636	2.5	11.1	1.0
방배생활권	118,554	45,565	2.6	12.2	0.9
방배본동	22,024	7,875	2.7	11.5	1.0
방배1동	17,527	7,260	2.3	12.3	0.8
방배2동	28,270	11,200	2.5	13.0	0.9
방배3동	24,328	9,006	2.6	13.0	0.5
방배4동	26,405	10,224	2.5	11.3	1.3

연령별 인구현황

서초구대비 **노년층 50세 이상 인구(33.6%)**가 많으며,
청년 층인 **15~29세 인구** 또한 **높은 편**으로 나타남



2. 기초현황

가구

3~4인 가구가 48.2%로 가장 많은부분을 차지

– 주거지 위주의 생활권으로 3~4인으로 구성된 **가족단위 가구가 많음** –

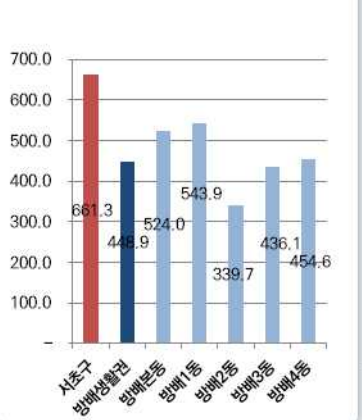
가구구성 현황

방배생활권가구중 **48% 이상**이
3~4인 가구로 구성



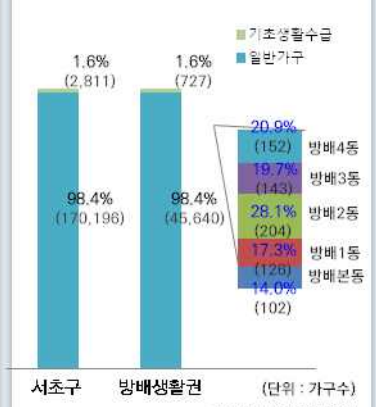
가구소득(지방세징수)

서초구 평균가구소득이 **방배2동 대비**
2배 정도 소득이 높음



기초생활 수급가구 현황 비율

방배생활권의 **기초수급가구 비율은**
방배2동이 **28.1%**로 **가장 높음**

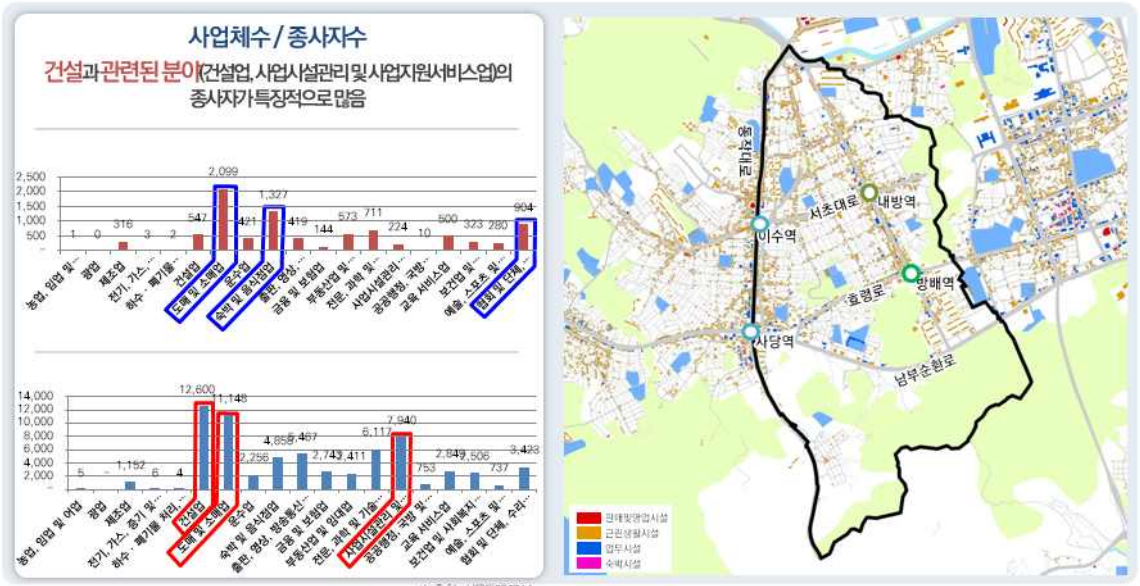


2. 기초현황

산업·일자리

도·소매업 사업체와 종사자 비율이 높으며 건설업 종사자가 많음

– 주변지역에 비해 건설업, 사업시설관리 및 사업지원서비스업 종사자가 많은 것이 특징적 –



※출처 : 서울통계 2014

2. 기초현황

도시공간 · 정비

상당비율이 토지구획정리사업으로 조성되어, 계획적 주거지 정비 필요

토지구획정리사업

생활권 면적 대비 **토지구획정리사업으로 조성된 면적 비율 44.9%**

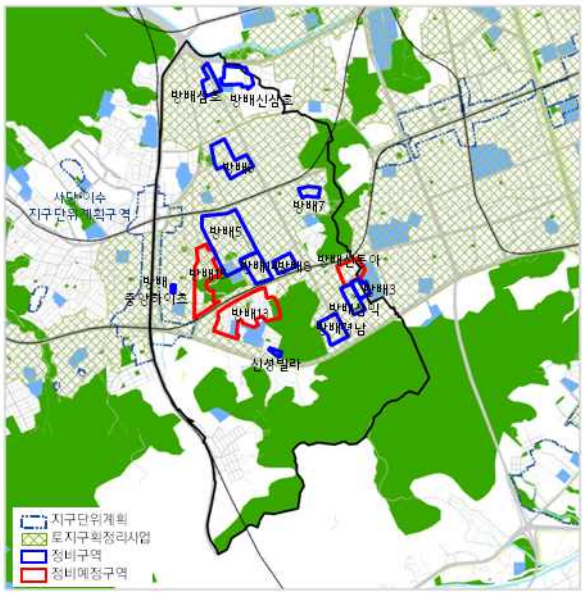
동시대에 구획정리된 만큼, 향후 **계획적 주거지 정비 계획** 필요

구분	행정구역 면적(㎡)	토지구획정리사업 면적(㎡)	비율
방배 생활권	6,594,918.9	2,958,548.0	44.9%
방배본동	674,701.2	419,793.7	62.2%
방배1동	694,987.1	524,279.0	75.4%
방배2동	1,898,053.0	727,732.8	38.3%
방배3동	2,375,688.7	603,717.5	25.4%
방배4동	951,488.9	683,025.0	71.8%



정비구역

구분	사업구역
정비구역 (7)	방배3구역(181), 방배5구역(2,511), 방배14구역(506), 방배6구역(702), 방배7구역(234), 방배경남(486), 방배삼호(808)
정비예정구역 (6)	방배15구역(2,111), 방배신동아(493), 방배8구역(269), 방배신삼호(481), 방배삼익(476), 방배13구역(2,911)
정비구역 비대상 (3)	신성빌라(63), 서초중앙하이츠(18), 서초중앙하이츠1구역(18)

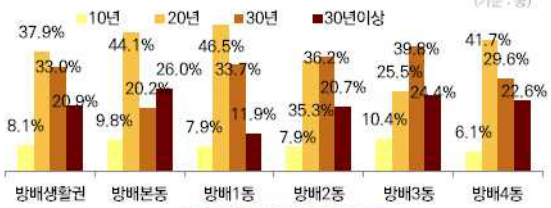


2. 기초현황

주거 및 건축물
생활권 전반에 걸쳐 5층 미만 주거용 건축물(다세대주택) 다수 분포

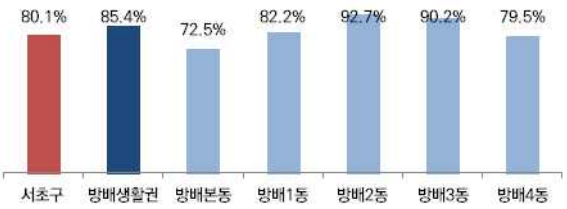
노후도

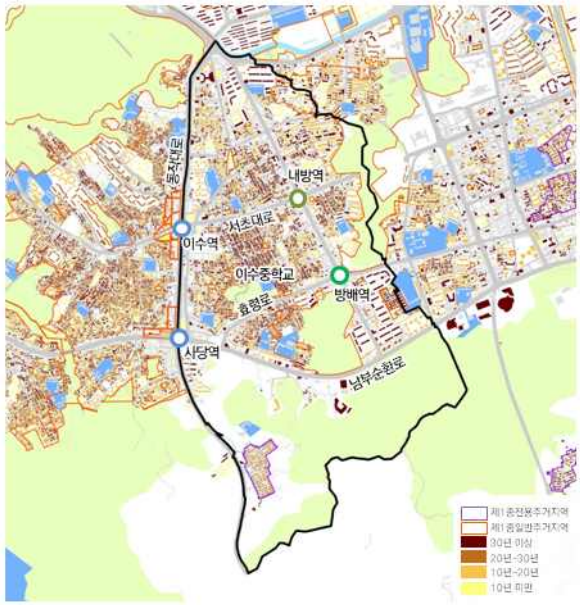
방배2동 이수중학교 주변 30년 이상 노후건축물 밀집



5층 미만 주거용 건축물

방배2동과 방배3동의 5층 미만인 건축물의 비율이 서초구 보다 월등히 높음

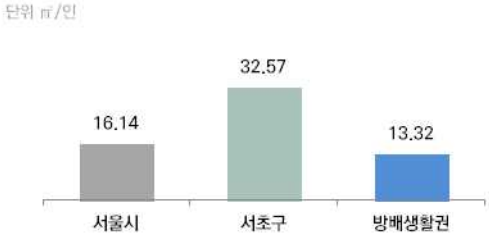




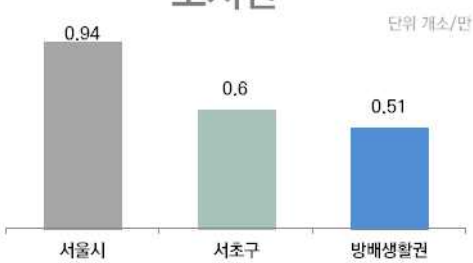
2. 기초현황

생활서비스시설
서울시·서초구 평균보다 적은 1인당 공원면적과 도서관

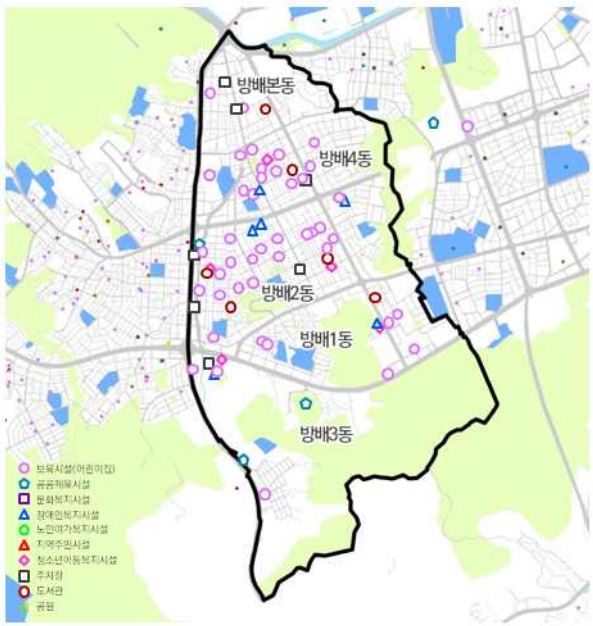
1인당 공원 면적



도서관



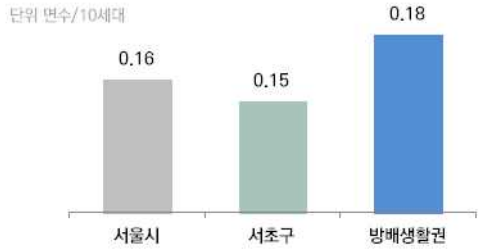
* 시설 개소 및 면적 출처 : 서울시 GIS 데이터(각 소관부서 제공)



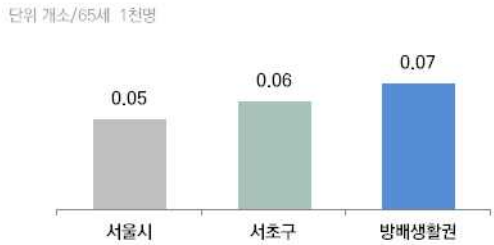
2. 기초현황

생활서비스시설
서초구평균보다많으나, 서울시대비부족한 청소년아동복지시설및보육시설

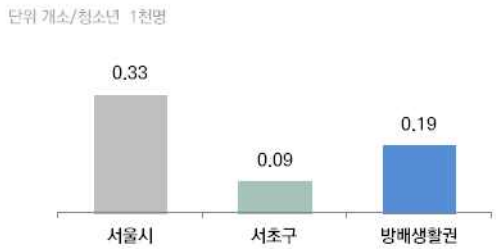
주차장



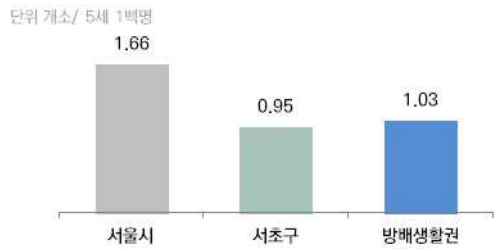
노인여가복지시설



청소년아동복지시설



보육시설



2. 기초현황

교통
5개의 지하철역과 163개의 버스정류장

도로현황

구분	도로명
주요간선망	남부순환로, 동작대로, 서초대로, 방배로, 효령로
내부지선망	방배중앙로, 동광로, 방배천로, 도구로 청두골길, 방배천로 2안길, 방배천로 2길, 효령로 12길, 방배 중앙로 7길

대중교통 현황

구분		지하철 역사(개소)	버스정류장(개소)
방배생활권		5	163
	방배본동	-	19
	방배1동	2(내방역, 방배역)	43
	방배2동	2(사당역, 이수역, 남태령역)	16
	방배3동	-	43
	방배4동	1(내방역, 이수역)	53



2. 기초현황

교통
역세권 주변 상업지역 및 관공서 밀집지역 보행통행 집중

보행현황

사당역, 방배역 등 역세권 상업시설과 관공서 주변 등 보행통행 집중

주요 역세권의 보행통행 집중으로 보행서비스수준 저하

지점정보		유동인구(인/일)	
연번	주요시설물/건물명	주중평균	주말평균
1	목은빌딩 입구앞 주변	1,430	1,434
2	피쉬앤그릴 주변	3,770	4,743
3	우신빌딩 주변	3,221	3,438
4	가나안빌딩 주변	7,530	6,489
5	장현빌딩 주변	4,036	2,880
6	방배동 837-1 경남빌딩 주변	6,511	2,718
7	방배파출소 주변	9,253	4,704
8	LPG충전소 주변	8,578	6,591
9	우성아파트 주변	3,706	4,410
10	서울매트로 주변	8,357	9,159
11	백석예술대학 자유동 주변	10,514	3,903
12	방배웨딩문화원	3,031	8,796
13	유경빌딩 주차장 주변	16,629	10,236
14	서울남부 보훈지청 주변	3,791	2,154
15	태경부동산 주변	5,816	3,855

* 자료 : 서울시 유동인구 서비스 홈페이지



2. 기초현황

지역 특화자원
방배동 카페골목과 다양한 역사·문화유산

• 방배동 카페거리, 전통시장과 보물, 효령대군 이보 묘역 등 다양한 역사·문화유산 보유





2. 기초현황

안전

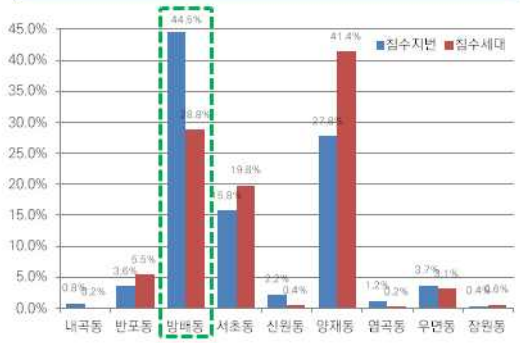
사당역, 내방역 주변 자연지형에 의한 저지대 침수 발생 증가

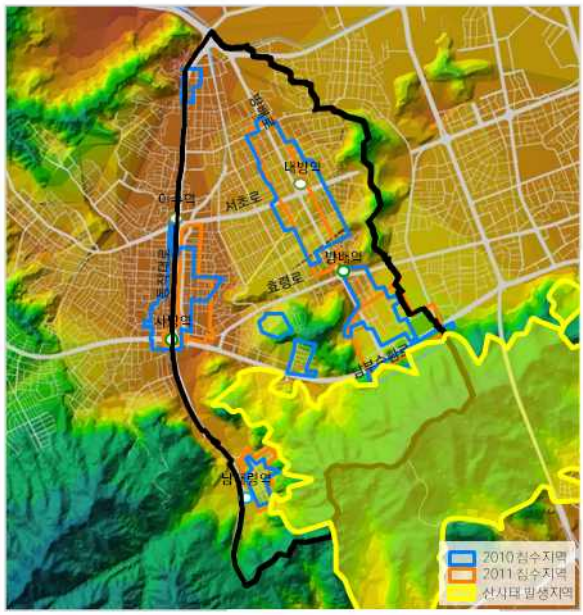
침수현황

동작대로변과 방배로, 남부순환로변 **상습침수** 구역
역 주변으로 침수구역 분포(이수, 사당, 내방, 방배, 남태령역)

반지하 침수 주택 현황

- 서초구 침수건수 730건중 방배동 325건(44.5%)로 서초구 1위
- 서초구 침수세대수 3,710세대 중 방배동 1,067세대(28.8%)로 2위





3. 주민참여단 워크숍

개요

구 분	일자	참여인원	비고
1차 워크숍	2014.11.01	49명	
2차 워크숍	2014.11.22	45명	



▶ 워크숍 진행순서

지역 현황파악
생활권계획 소개 / 생활권 자세히 보기
마을지도그리기 / 강점, 보완점 찾기

지역 미래상 도출
생활권의 미래상 설정
지역의 발전방향

생활권 발전방향
생활권 강점 ⇒ 활용방안
문제점 ⇒ 개선방안

지역 자원 발굴
시민누리공간, 경관자원 활용방안

생활서비스 시설 선호도 조사
필요 / 부족 / 없었으면 하는 시설 등

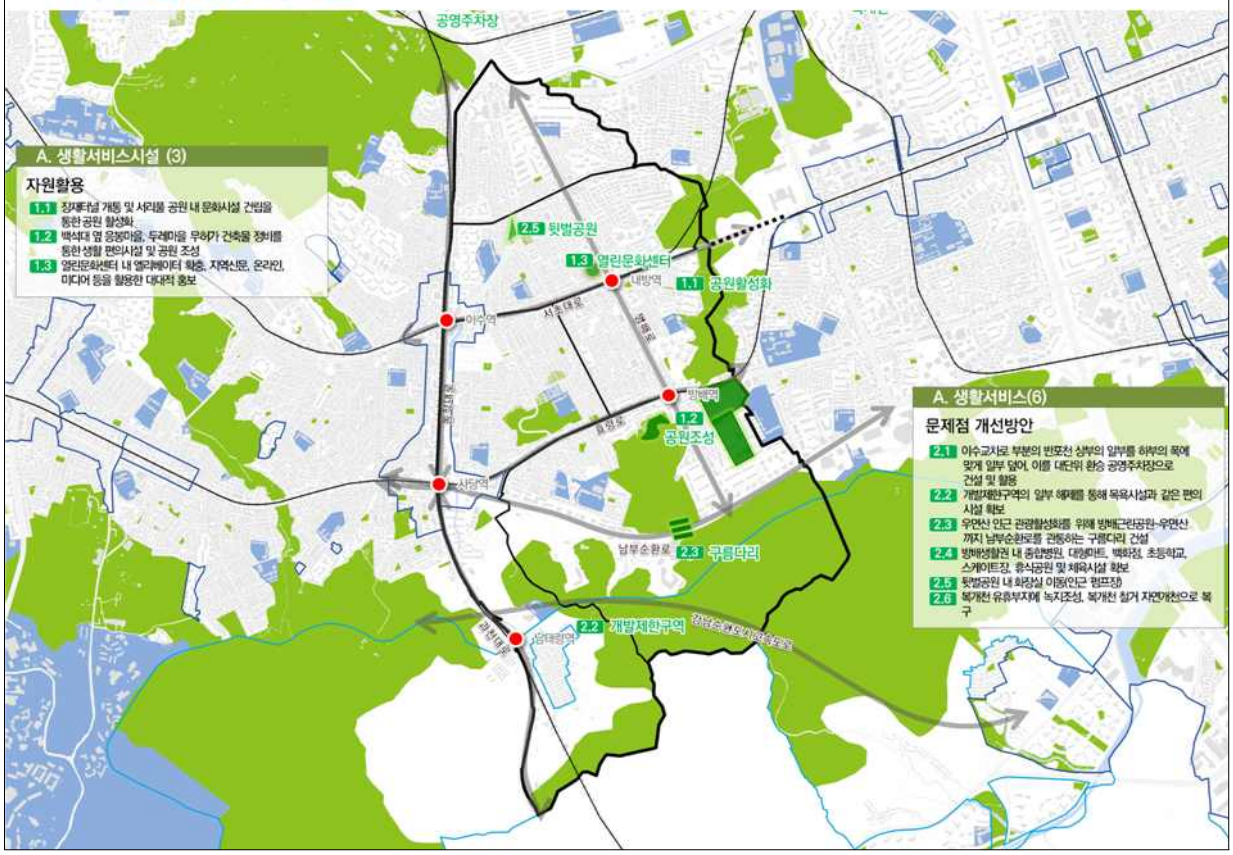
3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍 : 생활서비스시설, 지역교통 분야
지역주민의 강점활용 및 문제점 해결 방안 의견

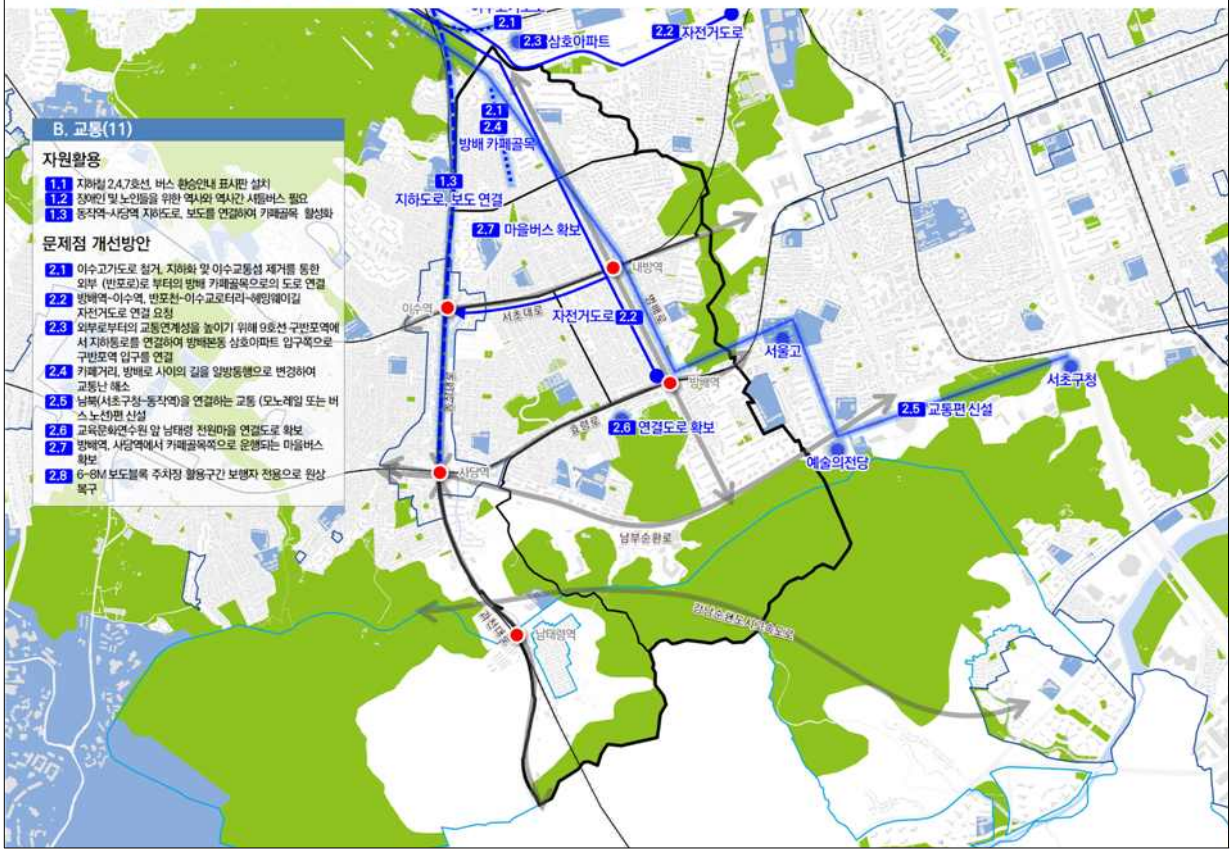
구분	지역주민의 강점활용 의견	지역주민의 문제점 해결 방안 의견	특징
A 생활 서비스시설	• 장재터널 개통 및 서리풀 공원 내 문화시설 건립을 통한 공원 활성화 • 백석대 옆 응봉마을, 두레마을 무허가 건축물 정비를 통한 생활 편의시설 및 공원 조성 • 열린문화센터 내 엘리베이터 확충, 지역신문, 온라인, 미디어 등을 활용한 대대적 홍보	• 이수교차로 부분의 반포천 상부의 일부를 하부의 폭에 맞게 일부 덮어, 이를 대단위 환승 공영주차장으로 건설 및 활용 • 개발제한구역의 일부 해제를 통해 목욕시설과 같은 편의시설 확보 • 우면산 인근 관광활성화를 위해 방배근린공원~우면산까지 남부순환로를 관통하는 구름다리 건설 • 방배생활권 내 종합병원, 대형마트, 백화점, 초등학교, 스케이트장, 휴식공원 및 체육시설 확보 • 뒷벌공원 내 화장실 이동(인근 펌프장) • 복개천 유휴부지에 녹지조성, 복개천 철거 자연개천으로 복구	공원·녹지공간에 대한 높은 관심 다양한 기반시설 확보
B 지역교통	• 지하철 2,4,7호선, 버스 환승안내 표시판 설치 • 장애인 및 노인들을 위한 역사와 역사간 셔틀버스 필요 • 동작역~사당역 지하도로, 보도를 연결하여 카페골목 활성화	• 이수고가도로 철거, 지하화 및 이수교통섬 제거를 통한 외부 (반포로)로부터의 방배카페골목으로의 도로연결 • 방배역~이수역, 반포천~이수교로터리~헤밍웨이길 자전거도로 연결 요청 • 외부로부터의 교통연계성을 높이기 위해 9호선 구반포역에서 지하통로를 연결하여 방배본동 삼호아파트 입구쪽으로 구반포역 입구를 연결 • 카페거리, 방배로 사이의길을 일방통행으로 변경하여 교통난해소 • 남북(서초구청~동작역)을 연결하는 교통(모노레일 또는 버스 노선)편 신설 • 교육문화연수원앞 남태령 전원마을 연결도로 확보 • 방배역, 사당역에서 카페골목쪽으로 운행하는 마을버스 확보 • 6-8M 보도블록 주차장 활용구간 보행자 전용으로 원상복구	지역내 교통편의 개선 카페거리 활성화를 위한 교통여건 개선

3. 주민참여단 워크숍

II. 현황조사 및 분석



3. 주민참여단 워크숍

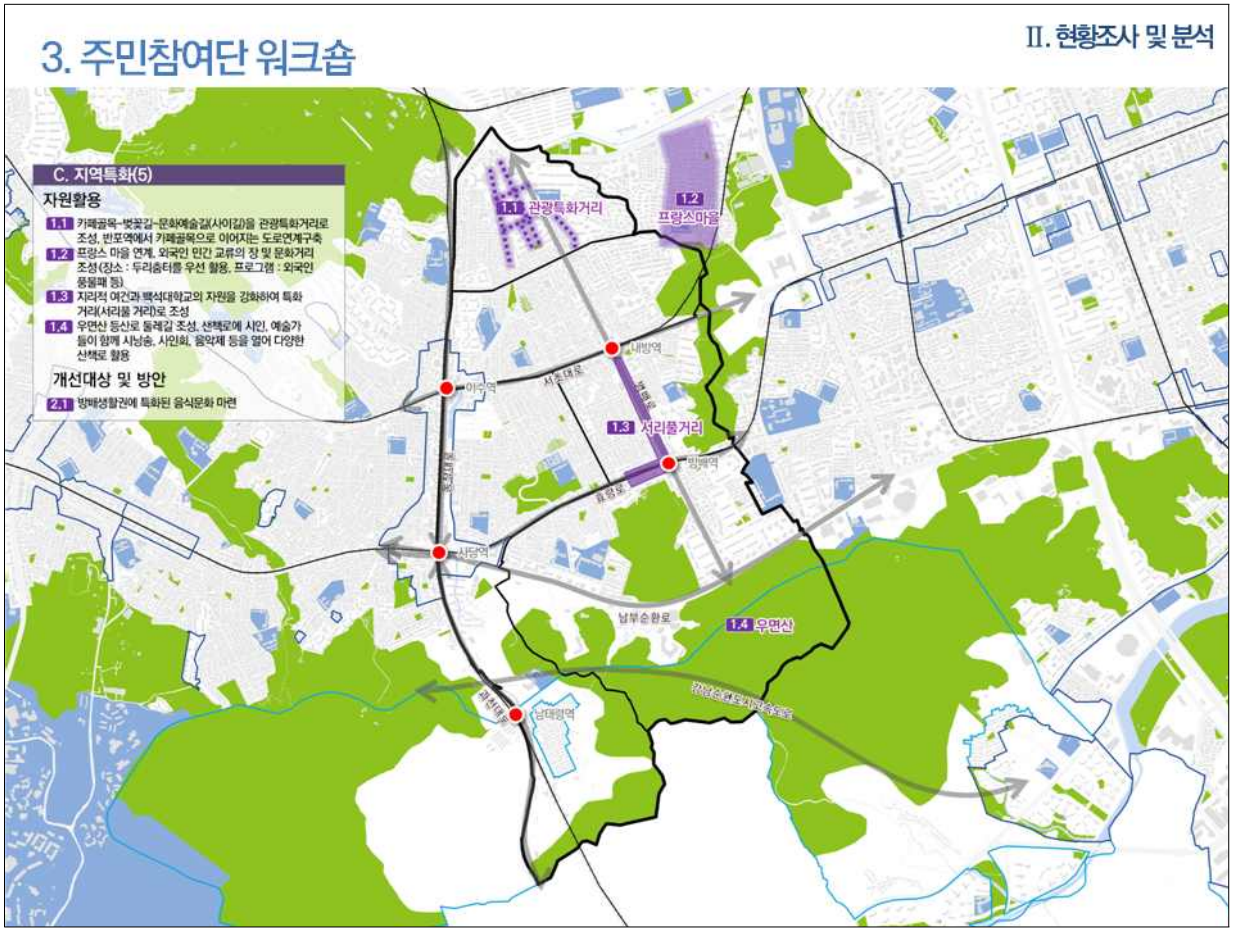


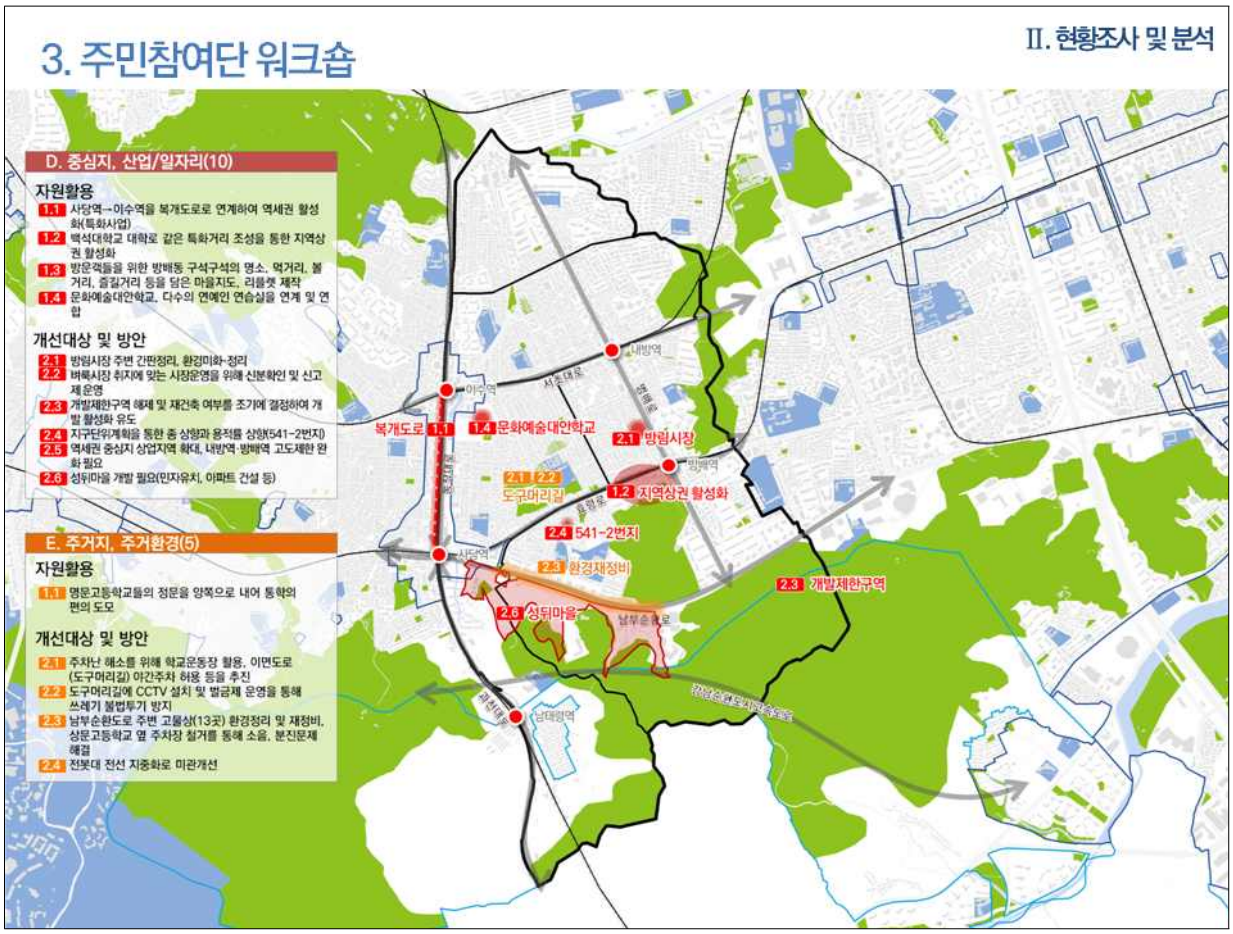
3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍 : 지역특화, 중심지, 산업/일자리, 주거환경 분야

지역주민의 강점활용 및 문제점 해결 의견

구분	지역주민의 강점활용 의견	지역주민의 문제점 해결 방안 의견	특징
C 지역특화	• 카페골목~벚꽃길~문화예술길(사이길)을 관광특화거리로 조성, 반포역에서 카페골목으로 이어지는 도로연계구축 • 프랑스 마을 연계, 외국인 민간 교류의 장 및 문화거리 조성 (장소 : 두리춤터를 우선 활용, 프로그램 : 외국인 풍물패 등) • 지리적 여건과 백석대학교의 자원을 강화하여 특화거리(서리풀 거리)로 조성 • 우면산 등산로 돌레길 조성, 샌책로에 시인, 예술가들이 함께 시낭송, 사인회, 음악제 등을 열어 다양한 산책로 활용	•방배생활권에 특화된 음식문화 마련	자연자원과 연계한 특화거리 활성화
D 중심지 산업/일자리	• 사당역~이수역을 복개도로로 연계하여 역세권 활성화(특화사업) • 백석대학교 대학로 같은 특화거리조성을 통한 지역상권활성화 • 방문객들을 위한 방배동 구석구석의 명소, 먹거리, 볼거리, 즐길거리 등을 담은 마을지도, 리플렛 제작 • 문화예술대안학교, 다수의 연예인 연습실을 연계 및 연합	• 방림시장 주변 간판정리, 환경미화·정리 •버룩시장 추진에 맞는 시장운영을 위해 신분확인 및 신고제운영 • 개발제한구역 해제 및 재건축 여부를 조기에 결정하여 개발 활성화 유도 •지구단위계획을 통한 종상향과 용적률 상향(5종1→2번지) •역세권 중심지 상업지역 확대, 내방역·방배역 고도제한 완화필요 • 성뒤마을 개발 필요(민자유치, 아파트 건설 등)	역세권, 특화거리등을 연계한 상권활성화 높은 상업지역 및 역세권 개발 의지
E 주거환경	• 명문고등학교들의 정문을 양쪽으로 내어 통학의 편의 도모	• 주차난 해소를 위해 학교운동장 활용, 이면도로(도구머리길) 야간주차 허용 등을 추진 • 도구머리길에 CCTV 설치 및 벌금제 운영을 통해 쓰레기 불법투기 방지 • 남부순환도로 주변 고물상(13곳) 환경정리 및 재정비, 상문고등학교 옆 주차장 철거를 통해 소음, 분진문제해결 • 전봇대 전선 지중화로 미관개선	주거지 주변 공해 등 자연환경 개선


3. 주민참여단 워크숍
II. 현황조사 및 분석
C. 지역특화(5)
자원활용
1.1 카페골목-벚꽃길-문화예술길(사이길)을 관광특화거리로 조성, 반포역에서 카페골목으로 이어지는 도로연계구축
1.2 프랑스 마을 연계, 외국인 민간 교류의 장 및 문화거리 조성(장소 : 두리츠터를 우선 활용, 프로그램 : 외국인 웅물패 등)
1.3 지리적 여건과 백석대학교의 자원을 강화하여 특화거리(서리물 거리)로 조성
1.4 우면산 등산로 둘레길 조성, 산책로에 시인, 예술가들이 함께 시낭송, 시인회, 음악제 등을 열어 다양한 산책로 활용
개선대상 및 방안
2.1 방배생활권에 특화된 음식문화 마련
1.1 관광특화거리
1.2 프랑스마을
1.3 서리물거리
1.4 우면산
내방역
이수역
사당역
방배역
남태령역
서초대로
남부순환로


3. 주민참여단 워크숍
II. 현황조사 및 분석
D. 중심지, 산업/일자리(10)
자원활용
1.1 사당역-이수역을 복개도로로 연계하여 역세권 활성화(특화사업)
1.2 백석대학교 대학로 같은 특화거리 조성을 통한 지역상권 활성화
1.3 방문객들을 위한 방배동 구석구석의 명소, 먹거리, 볼거리, 즐길거리 등을 담은 마을지도, 리플렛 제작
1.4 문화예술대안학교, 다수의 연예인 연습실을 연계 및 연합
개선대상 및 방안
2.1 방림시장 주변 간판정리, 환경미화-정리
2.2 버룩시장 취지에 맞는 시장운영을 위해 신분확인 및 신고제 운영
2.3 개발제한구역 해제 및 재건축 여부를 조기에 결정하여 개발 활성화 유도
2.4 지구단위계획을 통한 중 상향과 용적률 상향(541-2번지)
2.5 역세권 중심지 상업지역 확대, 내방역·방배역 고도제한 완화 필요
2.6 성뒤마을 개발 필요(민자유치, 아파트 건설 등)
E. 주거지, 주거환경(5)
자원활용
1.1 명문고등학교들의 정문을 양쪽으로 내어 통학의 편의 도모
개선대상 및 방안
2.1 주차난 해소를 위해 학교운동장 활용, 이면도로(도구머리길) 야간주차 허용 등을 추진
2.2 도구머리길에 CCTV 설치 및 벌금제 운영을 통해 쓰레기 불법투기 방지
2.3 남부순환도로 주변 고물상(13곳) 환경정리 및 재정비, 상문고등학교 옆 주차장 철거를 통해 소음, 분진문제 해결
2.4 전봇대 전선 지중화로 미관개선
복개도로 1.1
1.4 문화예술대안학교
2.1 방림시장
2.2 도구머리길
1.2 지역상권 활성화
2.4 541-2번지
2.5 환경재정비
2.6 성뒤마을
2.3 개발제한구역
내방역
이수역
사당역
방배역
남태령역
서초대로
남부순환로

4. 자치구 정책사항

규제완화를 통한 재건축 활성화 및 특화가로 확대

방배권역 재건축 활성화
- 방배권역(방배3,5,6,7,8,13,14,15구역) 재건축 추진
- 재건축관련 각종 중복규제 철폐
  - 재건축사업에 대한 규제 완화를 통해 재건축사업 활성화

지역여건을 반영한 성뒤마을 개발 추진
- 중산층을 중심으로 다양한 계층이 더불어 사는 주거지 조성
- 체계적인 개발과 개발이익환수를 위해 공영개발 방식의 사업 추진
- 남부순환로, 과천대로와 연계되는 도로망 계획
- 남부순환로변에 업무시설·근린생활시설을 배치하여 토지이용효율 극대화
- 주거, 문화, 업무, 상업 등의 기능간 연계를 최적화할 수 있는 공간구조 조성

복합문화체육시설 개관
- 여성회관 이전 후 방배3동 주민센터 입주 및 복합문화센터 추진

특화가로 확대
- 방배카페거리 활성화 / 서초토요문화 벼룩시장 개선
- 서초둘레길 조성



5. 과제도출

「상위 및 관련 계획」의 지역과제 도출

구분	계획내용
상위계획 (서울시)	▪ 토지구획정리 사업을 통해 단기간에 조성된 주택단지
	▪ 주거지역 정비사업에 대한 면밀한 검토 및 계획
	▪ 도시마을을 삶의 터전으로 재생
	▪ 하천, 공원 연결하여 생태네트워크 구축
관련계획 (서초구)	▪ 안정된 계획인구 유지를 위한 주택시가지 정비
	▪ 지역핵 중심의 도시기능 재편을 통한 지속적 성장기반 마련
	▪ 간선교통체계의 재편 및 내부가로환경 정비
	▪ Green Network체계 구축 및 양호한 도시경관 형성
	▪ 문화복지시설의 확충을 통한 문화도시로서의 정체성 제고

지역과제

✓역세권 중심의 상업업무기능 강화 필요

✓삶터에 대한 다양한 문화 형성 및 체계적인 재생 필요

✓보행자 중심의 보행환경 및 생태네트워크 구축 필요

5. 과제도출

「방배 지역생활권」과 관련된 권역이슈

구분	권역 이슈	권역 목표	방배 생활권 해당
도시공간	글로벌 경쟁력 강화를 위한 공간구조 개편	목표1) 국제업무 위상에 맞는 동남권의 공간구조 개편	
		목표2) 글로벌 업무, 상업, 관광기능 수행을 위한 중심지의 전략적 육성	●
		목표3) 지역별 특화전략 마련을 통한 자치구 간 연계성 강화	●
		목표4) 다양한 가용부지를 활용한 지역 활성화	
주거(정비)	미래지향적 도심주거공간 창출	목표5) 동남권 주거특성에 따른 정비·관리방안 마련	●
		목표6) 대규모 아파트단지의 종합적 계획관리	
		목표7) 한강/자천변 경관보호를 위한 주거지 관리	
		목표8) 중·저층 저밀주거지역의 쾌적한 정주환경 개선	●
		목표9) 삶터와 일터가 어우러진 도심주거 환경 조성	
교통	동남권 경쟁력 강화를 위한 교통서비스 구축	목표10) 수도권 광역간 효율적인 광역교통 처리를 위한 교통체계 구축 및 정비	●
		목표11) 안전하고 효율적인 동남권역 교통체계 구축	●
		목표12) 생활도로(국지, 이면) 안전/편안/쾌적한 보행중심 교통환경 개선	
		목표13) 국제업무환경을 위한 비즈니스·글로벌 친화적 교통체계 구축	
산업/일자리	지역 특화산업의 육성	목표14) 지역산업의 특성화 부여로 경제활성화 도모	
		목표15) 국제업무 중심지로서 중소기업 일자리 및 업무공간 확대	
역사•문화•관광	문화생태 네트워크 조성 및 거리예술 메카로 발전	목표16) 지역자산 연계를 통한 국제문화경쟁력 강화	●
		목표17) 복합문화거점 조성 및 문화브랜드 강화	●
환경•안전	수변·녹지 연계 광역 생태·녹지축 구축	목표18) 녹색교통 및 특화가로 등을 통한 녹지공간의 연계 구축	●
		목표19) 자연맞춤형 풍수해방재 대책 마련	●
		목표20) 개발제한구역(GB)과 녹지지역 내 관리방안 설정	●
		목표21) 저탄소 녹색에너지 사용 확대 추진	●
복지•교육	생활기반시설의 서비스 불균형 해소 및 맞춤형 공급	목표22) 생활서비스의 균형있는 공급 및 계층별 맞춤형 시설 공급	●
		목표23) 실현 가능한 생활기반시설 공급전략 마련	●

II. 현황조사 및 분석

5. 과제도출

「기초현황」을 통한 지역과제 도출

구분	현황
입지여건	▪ 강남도심의 배후지원 지역
자연환경	▪ 북쪽으로 한강, 남쪽으로 우면산 ▪ 쾌적하고 풍부한 녹지공간
도시계획사항	▪ 토지구획정리사업으로 조성 ▪ 다수의 정비구역 및 정비예정구역
인구 및 가구 변화	▪ 높은 65세 이상의 고령인구 ▪ 낮은 1인가구 비율
토지 및 건축물	▪ 저층 주거지가 많음 ▪ 20년 초과하는 주거건축물 많음
산업	▪ 건설업, 도·소매 종사자 많음 ▪ 도·소매업, 숙박·음식점업 위주
교통	▪ 5개 지하철역을 비롯 편리한 교통 ▪ 저층주거지의 상습 주차난
안전	▪ 자연지형에 의한 상습침수 ▪ 우면산변 주거지 산사태 피해
공공시설	▪ 서초구 대비 공원 · 녹지 부족 ▪ 노인여가복지 및 보육시설 부족
각종 개발동향	▪ 서리풀터널 개통 ▪ 정보사 부지 대규모 개발
지역자원	▪ 서리풀공원, 산책로 등 자연자원 ▪ 문화시설, 지역축제

지역과제

- ✓ 저층 노후주택지의 주거환경 개선
- ✓지역 내 공원·녹지와 연계한 생활기반시설 확대
- ✓우면산 산사태, 역세권 주변 저지대 침수
- ✓침체된 지역특화자원의 재생
- ✓이면가로 보행환경 개선 및 주차공간 확보

5. 과제도출

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역과제 도출

의견내용	지역과제
▪ 방배생활권 3개거리(카페거리, 벚꽃길, 사잇길)와 프랑스인 거주지역, 서래마을 등 특화자원을 연계하는 관광특화거리 조성	✓ 지역특화자원의 연계를 통한 상권활성화
▪ 서리풀 공원 내 문화시설 건립·확충을 통한 공원 활성화	
▪ 방배역을 중심으로 특화거리(서리풀 거리)를 조성하여 역세권 활성화	✓ 특화거리 조성으로 지역활성화
▪ 무분별한 다세대주택 건축에 대한 관리	
▪ 남북방향의 교통편 증설	✓ 자연자원간 연계 및 활용 필요
▪ 노후된 주택의 관리를 위해 대단위 재개발·재건축 진행	
▪ 공공공간(구 보건소 부지)를 주민 복지시설로 활용	✓ 지역 내 교통편의시설 개선
▪ 공공시설의 야간주차 허용을 통한 주차난 해소	
▪ 대안학교, 연예기획사를 연계하여 특성화 사업으로 발전	
▪ 무허가촌(응봉마을, 두레마을) 정비 및 기반시설 공급	✓ 무허가촌, 성뒤마을,노후주거 밀집지등 주거환경 개선
▪ 내방·방배 역세권을 중심으로 상권활성화	



Ⅱ. 현황조사 및 분석

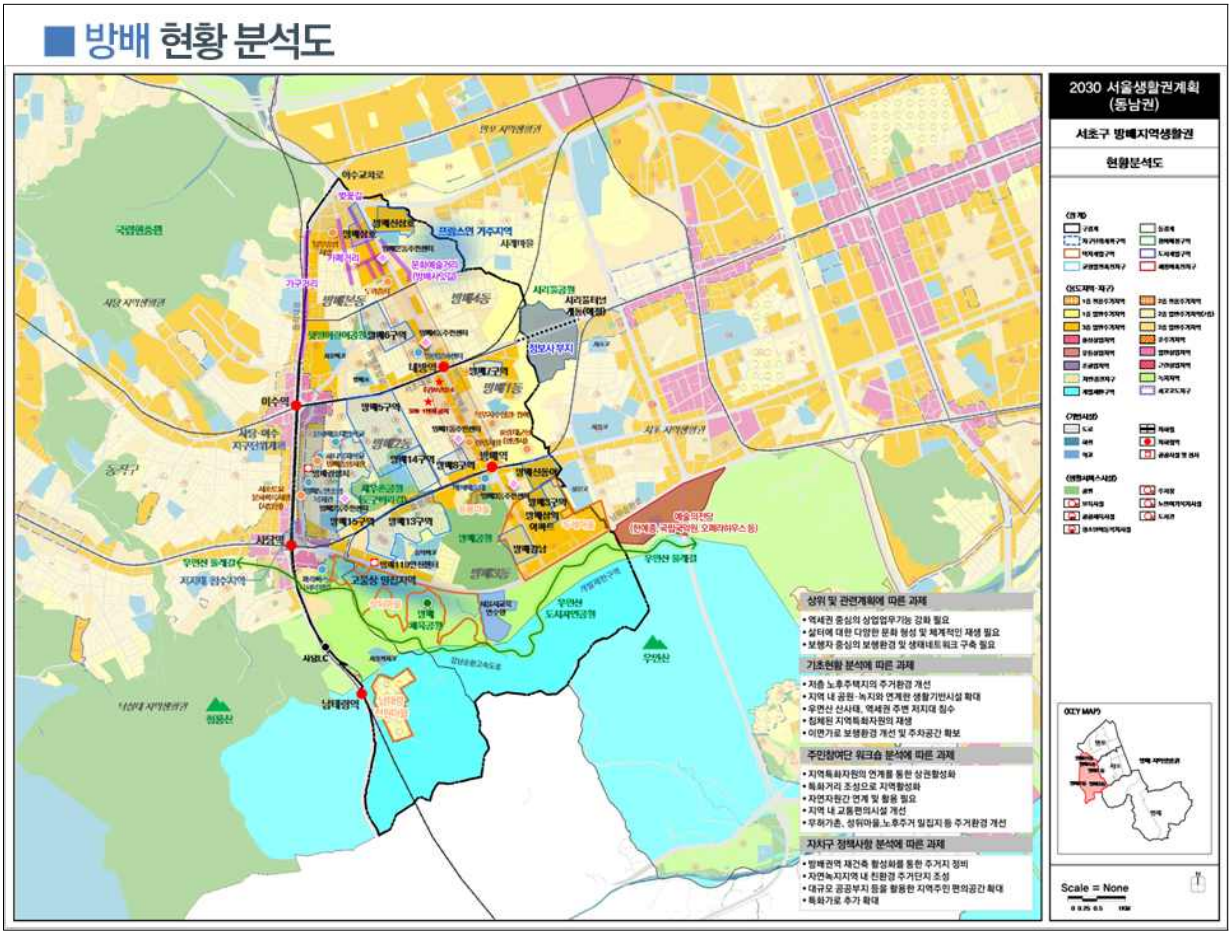
5. 과제도출

「자치구 정책사항」을 통한 지역과제 도출

계획내용	지역과제
▪ 방배권역(방배3~15구역) 재건축 추진 및 중복규제 철폐	✓ 방배권역 재건축 활성화를 통한 주거지 정비
▪ 성뒤마을을 우면산과 연계한 친환경 주거단지로 조성	
▪ 충분한 공원·녹지 및 도시기반시설 확보	✓ 자연녹지지역 내 친환경 주거단지 조성
▪ 복합문화체육시설 건립	
▪ 방배카페거리 활성화 및 서초둘레길 조성	✓ 대규모 공공부지 등을 활용한 지역주민 편의공간 확대
▪ 서초 토요문화 벼룩시장 개선	
▪ 재해극복을 위한 생태 연결고리 개선 및 복원	✓ 특화가로 추가 확대



방배 현황 분석도



Ⅲ

생활권 계획

- 발전방향
- 지역발전구상
- 공간관리지침

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	▪ 역세권 중심 상업업무기능 강화	✓ 방배권역 저층 노후주택지의 주거환경 개선
	▪ 살터에 대한 다양한 문화 형성 및 체계적인 재생	
	▪ 보행자 중심의 보행환경 및 생태 네트워크 구축 필요	✓ 지역 내 공원녹지와 연계한 맞춤형 기반시설 공급
해당 권역 이슈	▪ 주거특징에 따른 정비/관리	
	▪ 저층 노후주택지의 주거환경 개선	
기초현황	▪ 지역 내 공원·녹지와 연계한 생활기반시설 확대	✓ 자연재해(산사태, 침수 등)와 범죄에 대비한 안전·예방책 마련
	▪ 우면산 산사태, 역세권 주변 저지대 침수	
	▪ 침체된 지역특화자원의 재생	✓ 서초대로변 및 역세권 활성화 도모
	▪ 이면가로 보행환경 개선 및 주차공간 확보	
주민의견 및 자치구 정책사항	▪ 방배권역 재건축 활성화를 통한 주거지 정비 및 주거환경 개선	✓ 침체된 지역특화자원의 재생 및 연계
	▪ 대규모 공공부지 등을 활용한 지역주민 편의공간 확대	
	▪ 지역특화자원의 연계를 통한 상권 및 지역활성화	✓ 이면가로 보행환경 개선 및 주차난 해소
	▪ 자연자원간 연계 및 활용 필요	
	▪ 지역 내 교통편의시설 개선	

발전방향

1. 이슈도출

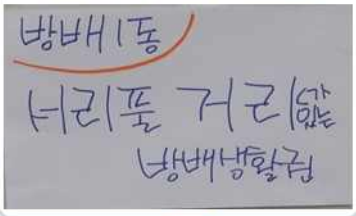
「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

발전방향 키워드

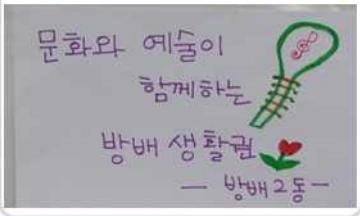
방배본동
먹거리
먹고 보고 느끼고 오감 즐거운 방배동



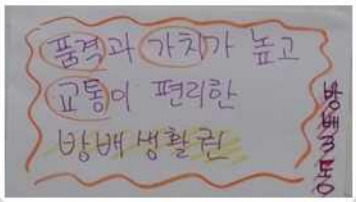
방배1동
환경 / 건강
서리풀거리가 있는 방배생활권



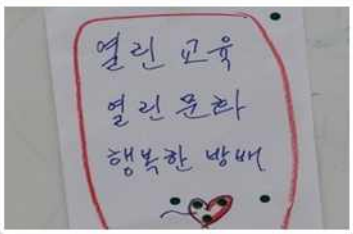
방배2동
문화 / 예술
문화와 예술이 함께하는 방배생활권



방배3동
교통
품격과 가치가 높고, 교통이 편리한 방배생활권



방배4동
교육 / 문화
열린교육, 열린문화, 행복한 방배



※서초구 주민워크숍에서 우선순위 미결정

공간관리지침

2. 미래상 설정

「지역이슈」를 고려한 지역 미래상 설정

**"쾌적하고 안전한 주거,
문화·예술이 어우러진 방배생활권"**

지 역 이 슈

「지역과제」를 통한 지역이슈

- 방배권역 저층 노후주택지의 주거환경 개선
- 지역 내 공원녹지와 연계한 맞춤형 기반시설 공급
- 자연재해(산사태, 침수 등)와 범죄에 대비한 안전·예방책 마련
- 서초대로변 및 역세권 활성화 도모
- 침체된 지역특화자원의 재생 및 연계
- 이면가로 보행환경 개선 및 주차난 해소

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

구분	지역 미래상(1차)	생활권 발전 이미지(2차)
방배본동	벚꽃과 커피향이 머무는 문화·예술의 마을 방배본동	먹고 보고 느끼고 오감 즐거운 방배동
방배1동	자연과 함께 건강한 방배1동	서리풀거리가 있는 방배생활권
방배2동	문화·예술이 숨쉬는 방배2동	문화와 예술이 함께하는 방배 생활권
방배3동	우면산을 품고 있는 꽃동네새동네 방배3동	품격과 가치가 높고, 교통이 편리한 방배생활권
방배4동	무궁화 꽃피는 방배4동	열린교육, 열린문화, 행복한 방배

공간관리지침

3. 목표 설정

「지역이슈」를 통한 목표 설정

지역 이슈	목표
✓ 방배권역 저층 노후주택지의 주거환경 개선	● 저층 주거밀집지역의 주거환경 개선 및 지역 맞춤형 기반시설 공급
✓ 지역 내 공원녹지와 연계한 맞춤형 기반시설 공급	
✓ 자연재해(산사태, 침수 등)와 범죄에 대비한 안전·예방책 마련	● 자연재해와 범죄로부터 안전한 도시 구축
✓ 서초대로변 및 역세권 활성화 도모	● 방배·내방 역세권의 중심기능 강화
✓ 침체된 지역특화자원의 재생 및 연계	● 특화자원의 연계를 통한 문화적 기반 조성
✓ 이면가로 보행환경 개선 및 주차난 해소	● 지역특성을 고려한 보행중심의 특화거리 및 둘레길 조성

발전방향

4. 미래상 및 목표

지역주민과 함께 만든 미래상

"쾌적하고 안전한 주거,
문화·예술이 어우러진 방배생활권"

목표1 : 저층 주거밀집지역의 주거환경 개선 및 지역 맞춤형 기반시설 공급

목표2 : 자연재해와 범죄로부터 안전한 도시 구축

목표3 : 방배·내방 역세권의 중심기능 강화

목표4 : 특화자원의 연계를 통한 문화적 기반 조성

목표5 : 지역특성을 고려한 보행중심의 특화거리 및 둘레길 조성

지역발전구상

1. 목표별 전략
2. 실현전략

※ 지역발전구상도

1. 목표별 전략

「주거중심 방배생활권」 조성을 위해
5 목표 + 15 전략 마련

목표 1	저층 주거밀집지역의 주거환경 개선 및 지역 맞춤형 기반시설 공급	전략 1. 방배권역 재건축 활성화를 통한 노후주택지 정비 전략 2. 소규모 블록단위 개발 유도 전략 3. 유휴부지 및 시설을 활용하여 지역내 공원, 문화·복지시설 공급 전략 4. 3세대가 이용하는 복합 복지시설 조성
목표 2	자연재해와 범죄로부터 안전한 도시 구축	전략 5. 저지대침수 상습지역에 대한 방재시설 확충 전략 6. 남부순환로 남측 우면산일대 산사태 대비 환경정비 전략 7. 방배역세권 주변 안전한 거리 조성
목표 3	방배·내방 역세권의 중심기능 강화	전략 8. 서리풀터널 조기개통 추진으로 서초대로변 업무기능 강화 전략 9. 방배역, 백석예술대학교, 효령대군릉, 먹자골목을 연계한 특화사업 개발 전략10. 전통시장을 중심으로한 상권 활성화
목표 4	특화자원의 연계를 통한 문화적 기반 조성	전략11. 3개 거리(방배동 카페거리~벚꽃길~사잇길)를 연결하는 관광특화거리 조성 전략12. 사당역~방배카페거리 걷기 좋은 거리 조성
목표 5	지역특성을 고려한 보행중심의 특화거리 및 둘레길 조성	전략13. 지역적 특성을 반영한 보행로/산책로 정비 전략14. 안전한 보행공간 조성 및 주차공간 확보 전략15. 접근성 향상을 위한 교통환경 및 버스 노선체계 개선

지역발전구상

2. 실현 전략

목표1 : 저층 주거밀집 지역의 주거환경 개선 및 지역 맞춤형 기반시설 공급

전략 1 방배권역 재건축 활성화를 통한 노후주택지 정비

- 정비예정구역의 자율적 개별단위 개발 진행 등을 통한 주거지 정비
  - 방배15구역, 방배신동아, 방배8구역, 방배신삼호, 방배삼익
- 두레마을(방배동 997번지 일대), 응봉마을 등 무허가촌의 조속한 정비로 주거환경 개선
  - 공공기여를 통한 복합문화시설등 기반시설 확보





전략 2 소규모 블록단위 개발 유도

- 이면도로 중심의 주거환경 개선
- 블록단위 가로주택정비사업, 주거환경 관리사업, 건축협정 등을 통한주거환경 개선 방안 마련
  - 보행공간 확보, 주차공간 확보, 가각광장 도입, 가로등정비, CCTV설치 등



지역발전구상

2. 실현 전략

목표1 : 저층 주거밀집 지역의 주거환경 개선 및 지역 맞춤형 기반시설 공급

전략 3 유휴부지 및 시설을 활용하여 지역내 공원, 문화·복지시설 공급

- 구보건분소(이전적지)부지를 활용(리모델링, 재건축, 매각 등)하여 어린이집, 노인복지시설, 파출소 등 구민 편익시설 확보
- 서리풀공원 내 문화시설 건립으로 공원활성화
- 우면산 산책로변으로 문화행사 개최
- 훼손된 그린벨트 정비를 통해 체육시설 및 문화공간 확대
- 우면산과 방배근린공원을 잇는 녹지연결로 조성



전략 4 3세대가 이용하는 복합 복지시설 조성

- 남부순환로변, 남태령역, 이수교차로 주변 서비스 소외지역을 중심으로 저이용시설 등의 활용을 통해 유치원, 어린이집, 구립도서관 등 확충



지역발전구상

2. 실현 전략

목표2 : 자연재해와 범죄로부터 안전한 도시 구축

전략 5 저지대침수 상습지역에 대한 방재시설 확충

- 동작대로변과 방배로, 남부순환로변 상습침수구역, 역 주변 침수구역(이수, 사당, 내방, 방배, 남태령역)에 저류조 설치 검토
  - 사당역 배수개선사업, 방배 하수암거신설 등 방재시설 확충

전략 6 남부순환로 남측 우면산일대 산사태 대비 환경정비

- 훼손이 심한 성뒤마을 일대 계획적 정비를 통해 안전하고 쾌적한 명품주거단지 조성
- 남부순환로변 고물상 밀집지역의 체계적 정비대책 마련
- 우면산 등산로(둘레길) 재정비 및 조성
- 우면산 인근 주거지 산사태 방지를 위한 통합적 친환경 방재대책 마련
  - 산사태 발생 우려지역 현장 실태조사의 지속적추진 검토 및 산사태재해 저감을 위한 사방시설 확충
  - 성뒤마을, 국회단지, 전원마을 등에 자율방재기능 도입 유도 (필로티 권장, 반지하주택지양 등)

전략 7 방배역세권 주변 안전한 거리 조성

- 방배역 사거리, 백석예술대학교, 효령대군릉 주변 활성화를 위한 야간조명 설치, CPTED지역 및 거리 지정



지역발전구상

2. 실현 전략

목표3 : 방배·내방 역세권의 중심기능 강화

전략 8 서리풀터널 조기개통 추진으로 서초대로변 업무기능 강화

- 방배중앙로 로데오거리 조성을 통한 상권활성화 및 고차업무기능 유도
- 중소기업 지원과 유치를 위한 업무환경 기반시설 및 공간기반 구축
- 내방역 일대 방배 지구중심 지구단위계획 수립시 업무·상업·근린 복합기능 육성 유도

전략 9 방배역, 백석예술대학교, 효령대군릉, 먹자골목을 연계한 특화사업 개발

- 백석예술대학교 주변-방배역-내방역까지 서리풀 특화거리 (예술·문화거리) 조성
- 백석예술대학교 야간개방을 통해 사회교육시설로 활용
- 문화예술대안학교와 연계하여 방송, 연기, 엔터테인먼트산업 활성화

전략 10 전통시장을 중심으로한 상권 활성화

- 남부종합시장, 방배종합시장, 방림시장 주변 정비를 통한 상권 활성화
- 시장주변, 효령로변 가로간판 정비
- 토요문화벼룩시장 활성화



지역발전구상

2. 실현 전략

목표4 : 특화자원의 연계를 통한 문화적 기반 조성

전략 11 3개 거리(방배동 카페거리~벚꽃길~사잇길)를 연결하는 관광특화거리 조성

- 외부에서 쉽게 접근할 수 있는 교통편의시설 확충 (버스노선 변경 및 확충, 주차공간 확보 등)
- 대규모 관광명소를 위한 환경정비 및 문화축제 개최
- 특화거리 간 이음길 설치(횡단보도 설치, 보도정비, 일방통행 확보 등)
- 프랑스 마을(서래마을)과 연계한 문화마당 및 외국인 거리 조성
- 구반포역에서 방배본동 방면으로 접근할 수 있는 지하철 출입구 신설 및 지하보도 등 보행여건 개선 검토
- 새우촌공원 문화예술거리 조성 및 계단 정비

전략 12 사당역~방배카페거리 걷기 좋은 거리 조성

- 사당천 복개구간을 자연친화형으로 검토하는 등 보행자 중심의 휴식·문화길로 조성하여 방배 카페거리 등 특화거리와 연계
- 보행시설 개선, 공공공간 및 쌈지공원 확보
- 토요문화벼룩시장 활성화를 통한 보행접근 유도



지역발전구상

2. 실현 전략

목표5 : 지역특성을 고려한 보행중심의 특화거리 및 둘레길 조성

전략13 지역적 특성을 반영한 보행로/산책로 정비

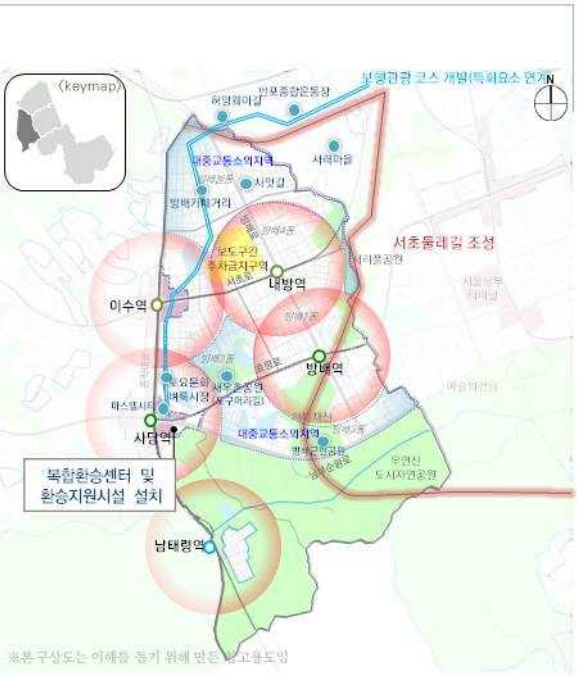
- 지역 특화거리 연계 및 서초 둘레길 조성
- 상습적보도 불법주차 발생, 물리적인 주차금지시설 정비
  - 연석/볼라드 등 보도 상 불법주차 방지시설 검토

전략14 안전한 보행공간 조성 및 주차공간 확보

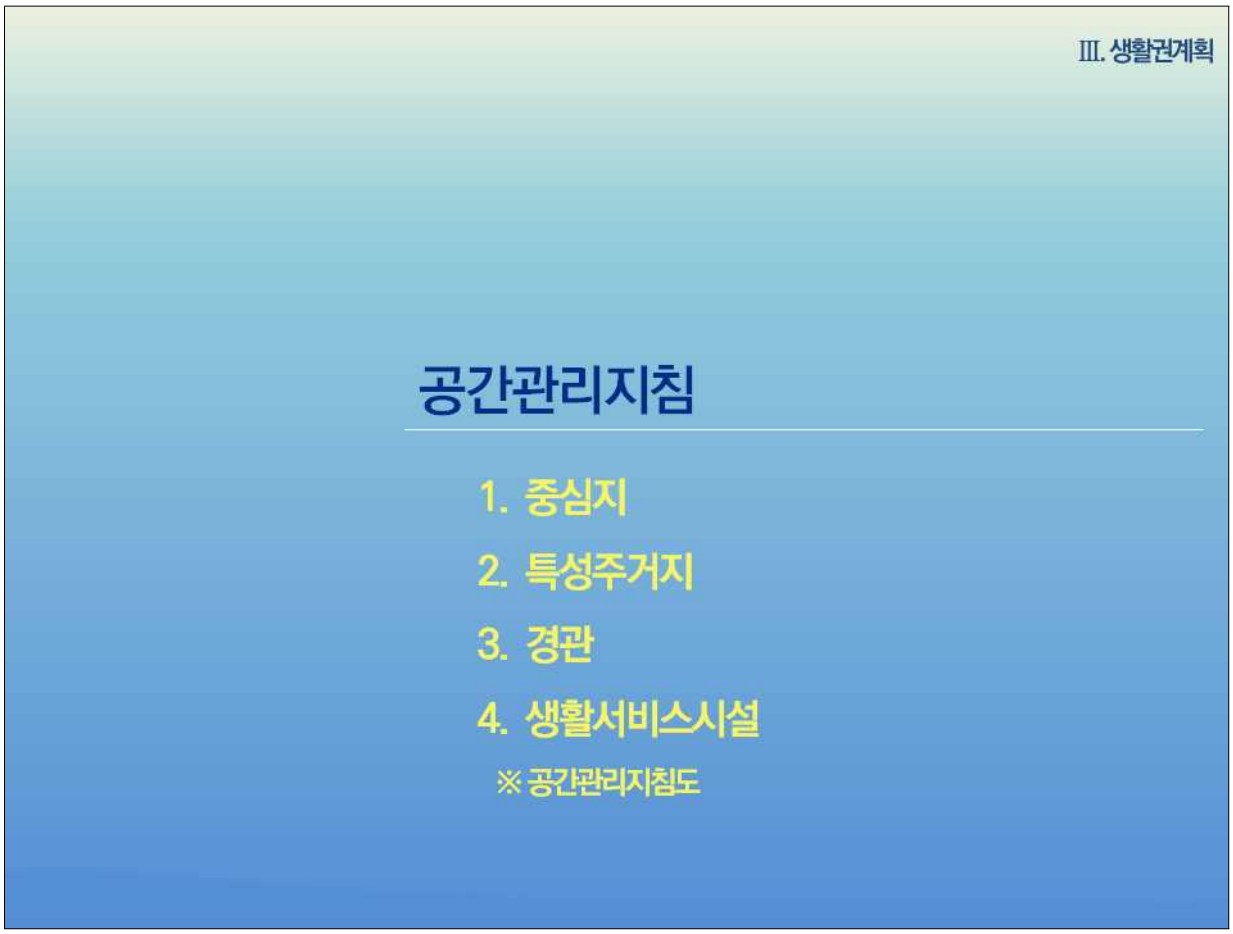
- 역세권주변 보행자 우선도로 조성사업 추진
- 전선지중화 등을 통해 보행공간 및 주차공간 확보
- 방배본동 공영주차장 건설기능부지 검토
- 공공시설(학교운동장, 관공서 등) 부지 활용, 이면도로 야간주차 허용 등 주차공간 확보 방안 모색
- 역세권주변 자전거 도로 확충으로 보행자 중심 도로 조성

전략15 접근성 향상을 위한 교통환경 및 버스 노선체계 개선

- 방배동과 외부(반포동)의 단절된 교통환경 개선
- 방배1동 내부 내방역-방배역 간 버스 노선 확충
- 방배4동 내부를 지나는 마을버스 노선 신설 검토
- 사당역 일대 복합환승센터 및 환승지원시설 설치를 통한 환승체계 개선




방배 지역발전구상도
"쾌적하고 안전한 주거, 문화·예술이 어우러진 방배생활권"
2030 서울생활권계획 (동남권)
서초구 방배지역생활권
지역발전구상도


Ⅲ. 생활권계획
공간관리지침
1. 중심지
2. 특성주거지
3. 경관
4. 생활서비스시설
※공간관리지침도

공간관리지침

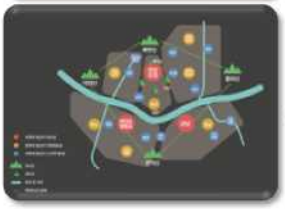
공간관리지침 개요

계획항목

지역생활권계획 상 공간계획은

'중심지, 특성주거지, 경관, 생활서비스시설'로 구성

중심지	특성주거지	경관	생활서비스시설
• 현황분석 • 육성방향 구체화 (범위제시)	• 특성주거지 도출 • 유형별 관리방안 제시 ※용도지역별 관리방안은 권역생활권계획 참고	• 경관대상지역 도출 • 대상지별 관리방안 제시	• 주민의견, 보행이용 및 공급불균형등 수요분석 • 지역특성 연계의 분석종합





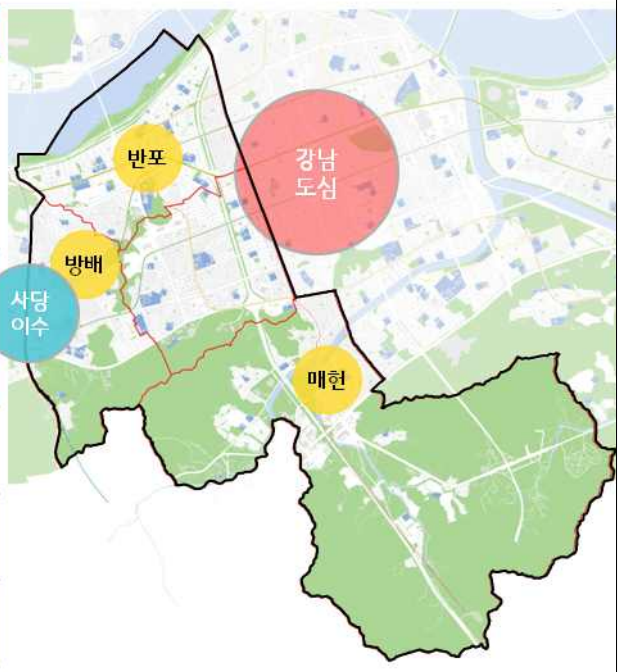

공간관리지침

1. 중심지

서초구 중심지 체계

도심 1개소, 지역중심 1개소, 지구중심 3개소 위치

중심지	발전방향
강남 도심	• 글로벌도시 서울을 상징하는 국제업무·상업 복합 중심지 – 국제업무 및 MICE산업 복합 중심지로 육성 – 강남역, 삼성역을 중심거점으로 테헤란로와 강남대로 재생/발전축 육성
사당·이수 지역중심	• 신성장 IT벤처 기능 집적을 통한 첨단업무 서비스 중심지 – 수서역세권을 중심으로 미래형 복합도시로 육성 – 수서역세권, 문정지구 연계를 통한 지역중심 중심성 강화
반포 지구중심	• 서초구를 대표하는 광역교통·상업 중심지 – 고속터미널을 중심으로 반포생활권의 지역거점으로 육성
방배 지구중심	• 가족 중심의 주거지 조성으로 근린생활지원 중심지 – 내방역을 중심으로 방배생활권을 지원하는 근린중심지로 육성
매헌 지구중심	• 양재·우면지식허브육성을 위한미래산업장R&D중심지 – R&D·업무·유통·물류기능 등의 복합거점으로육성



공간관리지침

1. 중심지

사당 · 이수 지역중심

2030 서울플랜 (2014)
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

중심지 형성과정

- 1983년 사당역 지하철 2호선 개통
- 1985년 사당역, 이수역 지하철 4호선 개통
- 1996년 서초 사당 · 이수지구, 동작 사당 · 이수지구, 관악 사당지구 지구단위계획 수립
- 2000년 이수역 지하철 7호선 개통
- 2015년 사당 · 이수 지구단위계획 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 통한강남 도심권과의 연계성 강화
- 사당주차장, 서울메트로본사(이전예정) 등 개발가용지를 활용한 복합환승센터 건설 및 광역교통연계 거점으로 육성 검토
- 강남순환도로 개통에 따른 과천대로 상습 정체
- 이면주거지및사당천복개구간은상습침수 지역으로방재시설필요
- 사당가구거리 쇠퇴에 따른 활성화 필요



공간관리지침

1. 중심지

사당·이수 지역중심

수도권 남부지역과 연계되는
광역교통 환승체계 구축 및 상업·업무 복합기능 육성을 통한 고용기반 마련

발전방향

사당역세권 : 광역환승 복합공간 조성
- 대규모가용지 복합개발지 주변 역세권 내 지원용도 도입
- 배수개선대책 수립을 통한 상습침수지역 해소

이수역세권 : 업무지원 비즈니스 복합공간 조성
- 서리풀터널 개통에 따라 강남의 IT, 벤처 등과 연계되는 지원업무 육성

동작대로변 역세권 지원기능 도입 및 통합가로 조성
- 역세권 지원기능 도입, 특화상업 육성 및 보행환경 개선

관리방안

사당역세권/이수역세권 : 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
- 이수역세권 특별계획구역에 대한 세부개발계획 수립을 통하여 업무, 판매, 문화시설 도입으로 강남 업무축 지원기능 도입

동작대로변 : 블록단위 개발유도를 통한 가로 연속성 부여
- 동작대로변 특별계획기능구역 세부개발계획 수립을 통한 역세권 간 상업기능 연계로 지역중심 활성화 도모
- 남성사계시장, 사당가구거리 등 특화가로 정비를 통한 가로 활성화 도모
- 사당천 복개구간을 자연친화형으로 검토하는 등 보행자중심의 휴식·문화길로 조성



1. 중심지

방배 지구중심

중심지 형성과정

- 71년 이수 **토지구획정리사업**을 통해 조성된 **근린주거** 형성
- 2000년 지하철 7호선(내방역) 개통에 따른 **역세권 형성**
- 2008년 서리풀 공원 정비에 따라 **양호한 주거지 형성**
- **내방역세권 지구단위계획 신규 수립중**

현황 및 지역이슈

- **서리풀터널 개통(예정)**에 따른 강남도심 접근성 향상과 **중심성 강화, 용도 전환 및 지역활성화 예상**
- 역세권 주변 소규모 재건축사업 등 진행
- 다양한 주택유형 공존
- **상습침수지역** 문제해결 및 대책 마련
- **대규모 재건축단지(방배동) 재정비시점 도래**



공간관리지침

1. 중심지

방배 지구중심

가족 중심의 주거지 조성과 근린상업기능 유도로
근린생활지원 중심지

발전방향

내방역을 중심으로 방배생활권을 지원하는 근린중심지로 육성

- 내방역세권 업무·근린생활·주거지 지원기능 도입
- 내방역을 중심으로 사당천변 및 방배동 카페골목 등 **지역경제활성화**
- 다양한 **주민 커뮤니티시설 및 복지시설(노인, 유아)** 등 지역 서비스시설 공급 유도
- 저층 단독주택지, 다세대주택, 아파트 등 **다양한 주거지 유형의 유지·관리로 주거환경개선**
- 서초 중심녹지축 연계성 강화
  - 한강~서리풀공원의 중심녹지축 연계성 강화
- 서리풀터널 개통에 따른 체계적 중심지 관리 필요

관리방안

- **가로별 특성을 반영한 특화거리 조성**
  - 지구단위계획 수립을 통해 가로별 테마에 맞는 권장용도, 시설물 설치, 광고물 정비, 보행환경 개선계획 등 마련
- **생활권 단위의 주거지 정비**
  - 단독주택지, 타운하우스 아파트 등 다양한 주택유형에 따라 상습침수지역의 맞춤형 관리
- **서초 중심 녹지축 연계성 강화**
  - 한강~서리풀공원의 중심녹지축 연계성 강화
  - 한강~서리풀공원~방배역구간 연계(서리풀공원길)
  - 주변(반포·잠원·방배지구) 재건축·재개발 지역을 활용한 성장 활성화



2. 특성주거지

특성주거지의 개념 및 유형구분

특성 주거지 개념

- 특성주거지는 **역사·문화적, 자연적 요건**에 의해 **특별한 관리**가 필요한 지역과 양호한 주거 및 주변환경 등 **주거지 특성**을 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 남겨질 수 있도록 **체계적인 관리**가 필요한 주거지
  - 구릉지는 **자연지형의 훼손을 최소화**하고 및 **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	- 해발고도 40m 이상인 지역 중 경사도 10도 이상
	기타관리	- 제1종일반주거지역 + 전용주거지역 - 주거지역 중 규제지역 중첩 (문화재보호구역 + 최고고도지구 + 자연경관지구)

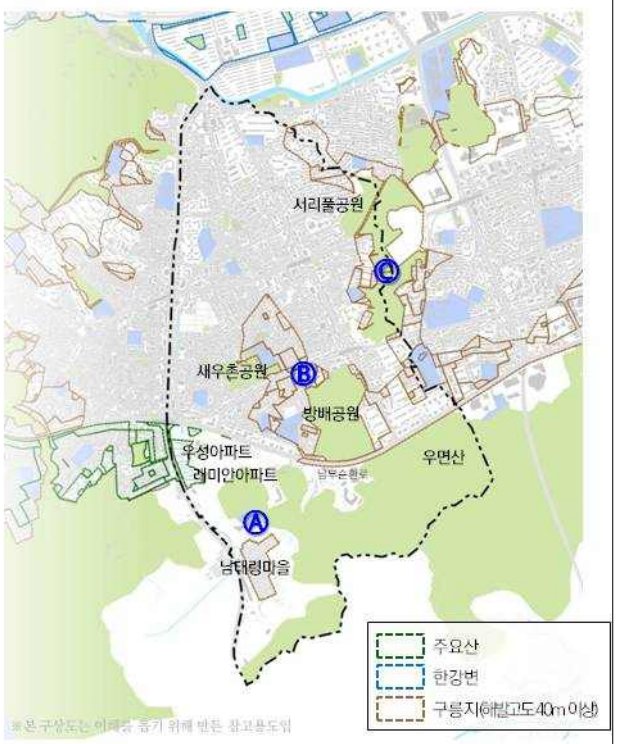
※ 특성주거지에 포함되는 아파트는 향후 계획수립 및 재정비 시 입지여건(지형, 경관 등)을 고려한 건축계획을 수립하여야 한다.
※ 공원, 학교, 도로 등 도시계획시설은 별도의 관련계획 원칙을 준용한다.
※ 구릉지 특성주거지 내 개별사업을 추진할 경우 해당 관련법규 및 관련계획에서 제시하는 기준 적용(개별사업단위 경사도 산정)

공간관리지침

2. 특성주거지

유형별 관리방안

구분		관리방안
구릉지	공통	• 산지 간을 연계하는 그린네트워크 구축 • 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 • 방치된 녹지지역의 관리방안 마련 • 구릉지는 구릉형 주거유형 도입 유도 • 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 • 개발·정비 시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 • 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보 • 자연녹지로의 보행접근성 확보
	Ⓐ	• 방배2동 남태령역 주변 일반 주거지 - 양호한 단독주택 주거지의 지속적 관리유도 - 특성화된 주거유형 보전 유도
	Ⓑ	• 방배3동 일대 일반 주거지역(방배공원 주변) - 중저층 주거지의 체계적 관리 - 구릉지 특성을 활용한 특성있는 주거환경 조성
	Ⓒ	• 방배본·1동 일대 일반 주거지역(서리풀공원 주변) - 중저층 고급주거지의 체계적 관리



공간관리지침

2. 특성주거지

유형별 관리방안

구분		관리방안
• 기타관리	• 공통	• 단독주택 중심의 주거지 보전 • 다양한 저층 주거유형 개발 유도 • 저층주거지 특성 유지 및 관리방안 마련 • 양호한 저층주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리 • 주거환경관리사업을 통한 관리방안 마련 (기추진 사업 활성화, 신규 사업 추진) • 주거환경관리사업 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 환경개선 • 정비구역의 경우 구역별 정비계획에 따른 정비사업을 통해 주거지 정비
	Ⓐ	• 효령대군 이보묘역 주변 문화재보호구역 - 문화재와 조화되는 경관형성 유도 - 도시관리계획(지구단위계획 등) 수립을 통한 주거지 관리



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
- 주민참여단 워크숍을 통해 지역단위 경관자원 발굴 및 관리방안 제시

[유형 및 구분기준]

유형	구분기준	비고
자연경관 (자연녹지/수변)	• 외사산, 내사산, 한강 등 자연자원 • 용도지구 중 자연경관지구, 최고고도지구	• 경관계획 • 한강변관리기본계획 • 주민워크숍
역사경관	• 문화재, 주요경관자원 • 용도지구 중 역사문화미관지구	• 경관계획 • 역사도심관리기본계획 • 주민워크숍
가로/시가지 경관	• 특화가로 등 • 용도지구 중 조망가로미관지구, 최고고도지구(일부)	• 경관계획 • 경의선/경춘선공원 주변관리방안 • 주민워크숍

[계획항목]

구분	계획내용
생활권 경관관리대상 유형구분	• 생활권 해당 관련계획, 용도지구 도출 및 유형구분 • 생활권 지역경관자원 도출 (주민워크숍)
생활권 경관관리대상 유형별 관리방안	• 권역 경관관리방안을 바탕으로 생활권 경관관리대상에 대한 관리방안 도출

공간관리지침

3. 경관

경관관리대상 유형구분

유형		경관관리대상	비고
자연경관	자연녹지경관	• 관악산 일대 주요산 중점 경관관리구역	• 경관계획 (주요산 중점경관관리구역)
		• 우면산 둘레길 • 서리풀공원	• 주민워크숍
가로 및 시가지 경관		• 방배동 카페골목 • 방배사잇길 • 벚꽃길(방배로) • 서래마을	• 주민워크숍(특성가로)



공간관리지침

3. 경관

경관관리대상 유형별 관리방안

유형		경관관리대상	관리방안
자연경관	자연녹지경관	• 관악산 일대 주요산 중점 경관관리구역	• 사당·이수 지역중심 일대는 중심지 육성방향과 연계하여 경관기본계획상 주요산 주변 중점경관관리구역의 경관관리방향을 따름 • 조망축(동작대로) 상 가로변 건축물에 대한 가이드라인은 경관기본계획을 따름
		• 우면산 둘레길 • 서리풀공원	• 지역 내 주요 공원자원인 서리풀공원의 유지·보호를 고려한 주변지역 개발계획 수립
가로 및 시가지 경관		• 방배동 카페골목 • 방배사잇길 • 벚꽃길(방배로) • 서래마을	• 경관협정, 주민협정을 통해 이팝나무 및 거리의 역사적 이야기를 담아 보행환경 조성 및 가로 특성 부여 • 가로특성의 특성을 고려한 건축물의 외관, 형태, 배치 등 계획 수립 유도



공간관리지침

4. 생활서비스시설

생활서비스시설의 개념 및 분석

생활서비스 시설의 개념	▪ 주민의 일상생활과 밀접하게 연관되며, 보행으로 이용 가능한 시설을 '생활서비스시설'로 정의 ▪ 생활서비스시설은 시민들의 삶의질 제고를 위해 '공공'이 관리해야 할 최소한의 시설
생활서비스 시설의 종류	▪ 생활서비스시설의 이용 위상을 고려하여 '권역 생활서비스시설'과 '지역 생활서비스시설'로 구분 ▪ 권역 생활서비스시설 : 문화시설, 장애인복지시설, 지역주민복지시설, 보건소 등 4개 계획항목 및 15개 내외의 세부분석대상 ▪ 지역 생활서비스시설 : 공원, 주차장, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설 등 7개 계획항목 및 35개 내외의 세부분석대상

[생활서비스시설의 분석]

지역 생활서비스시설의 수요분석 및 분석종합

- 지역생활권계획에서는 지역 생활서비스시설(등 7개 계획항목 및 35개 내외의 세부분석대상)에 대하여 정성 및 정량 분석을 실시
- 정성 및 정량 분석결과를 바탕으로 해당 생활권의 특성, 지역발전구상 등과 연계 하여 우선적 공급고려 대상 제시 등 종합분석을 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 이용반경의 분석 통해 시설별 보행이용 접근에 대한 서비스소외지역을 도출	보행거리에서 소외 된 범위 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

공간관리지침

4. 생활서비스시설

[생활서비스시설의 종 류 및 수요분석 방법]

구 분	계획 항목	세부분석대상	수요분석		
			주민의견 (의견 수집)	보행이용 (보행 거리)	공급불균형 (평균 지표)
지역 생활서비스시설 (7개 항목)	공원	이동반경 500m) 국립공원, 도시자연공원, 생활권공원 중 근린공원, 주제공원 중 묘지공원, 역사공원, 가든공원, 한강 및 4대 지천(중랑천, 불광천, 안양천, 탄천) 이동반경 250m) 생활권 공원 중 어린이공원, 소공원 정계천, 청계천 등 제외 하천 ※제외 : 녹지지역, 개발제한구역 및 도로, 공장, 철도기지, 공항 등 도시계획시설부지, 시설녹재경관, 완충, 연결 녹지, 마을마당, 정자마당, 운영지, 광장 등	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 /소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	250m/500m ※서울플랜 '공원소외지역' 분석 기준과 대상	시설면적(ha)/ 인구1천명
	주차장	노상 및 노외 주차장 중 공영주차장 - 사영 및 구영 포함 ※(이동반경 분석)에 한하여, 지역 특성에 따라 서비스소외지역 제외대상 탄력적 확대 가능 (제외대상 선별시유 제시)	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 /소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	노약자 400m	노상노외 공영주차장면수/ 10세대
	도서관	공공공립/사립도서관 - 공공도서관 중 작은도서관/어린이도서관/장애인도서관 포함 ※제외 : 병원/병영/교도소/대학/학교/전문 도서관	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 /소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 1만명
	노인여가복지시설	노인종합복지관, 소규모노인복지센터, 경로당, 노인교실 ※제외 : 경로당 및 노인교실은 활용하는 SHP파일 내 세부분류 없음	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 /소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	노약자 400m	시설개소/65세 이상 고령자1천명
	청소년아동복지시설	청소년 수련, 청소년 독서실 생활시설(아동양육), 아동입시보호시설, 아동보호치료전문기관, 자립지원시설, 아동단기보호시설, 공동생활가정, 지역아동복지센터(아동종합시설), 지역아동센터	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 /소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 청소년(10-24세) 인구1천명
	보육시설	국공립어린이집 및 법인/가정/법인단체/민간 어린이집 ※제외 : 시설이용 자격을 요하는 직장어린이집 및 부모협동 어린이집	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 /소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 400m	시설개소/ 5세미만 1백명
	공공체육시설	체육시설업 외에 공공의 다목적체육센터 등 ※제외 : 법상 전문생활직장 체육시설로 세분되나, 활용하는 SHP파일 내 세부분류 없음 ※추가 : 분석 현실화 위해, 공원/운동장/어구장 등의 생활체육시설 포함	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 /소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 인구1만명

공간관리지침

4. 생활서비스시설

분석 종합

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)	상위3개 시설 미만 / 상위3개 시설 미만	주민요구 필요시설 (중·소규모)	상위3개 시설 미만 / 상위3개 시설 미만	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	충분	충분	부족	충분	부족	부족	충분
분석 종합	분석결과 (참고사항) ▪ 우선적 시설공급 고려 대상 : 보육시설 -보육시설: 시 평균대비 약 27개소가 부족한 것으로 나타나 재건축 정비사업을 통해 확보하는 방향과 보행접근성을 고려한 서비스 소외지역 내 접근성이 기확보된 기존 공공/민간시설의 연계를 우선 검토 ▪ 주민의견 필요시설이면서 소외지역 발생 또는 평균 지표 미달 시설 : 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설 -노인여가복지시설: 생활권전역에 걸쳐 소외지역이 분포하고, 주민요구가 큰 시설로서 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 수립을 통해 체계적 공급/관리를 요함 -주차장과 공공체육시설은 서비스 소외지역을 고려하여 주민이 체감할 수 있는 위치에 신설 또는 기존시설의 활용을 통한 확보 검토							
수요분석	■ 주민의견 분석: 주민참여단의 필요시설 요구사항파악 ■ 보행이용 분석: 보행거리 내 서비스 소외 발생 여부파악 ■ 공급불균형분석: 서울시 공급수준(시 평균값) 대비 부족 여부파악							

공간관리지침

4. 생활서비스시설

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

중규모 시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
다목적 체육센터(15표)	• 부족한 체육시설의 확충 필요 - 건강증진과 질 높은 생활의 희망 - 운동시설의 부족 - 저렴한 비용으로 이용 가능한 시설 희망	주민요구 필요시설
노인종합복지관(14표)	• 부족한 노인시설의 확충 필요 - 고령화로 인한 노인인구 증가로 인한 시설 필요(방배 1동에는 없음) - 노인의 문화 공간과 체력유지의 공간 필요 - 소규모보다 큰 시설이 필요	
공영주차장(11표)	• 주차시설 부족으로 일상생활 불편 - 협소한 주차공간 개선 필요 - 단독/다세대주택과 원룸의 주차공간 확보 필요 - 카페거리의 활성화 위함	
근린공원(9표)	• 부족한 공원시설의 확충 필요 - 녹지의 부족 - 어린이의 놀이 공간 / 노인의 휴식공간 필요	주민요구 하위시설
문예회관/공연장(8표)	• 주민들의 문화생활 공간 필요 - 놀이공간 부재 - 주민들에게 문화혜택 제공 필요 - 대학로 활성화와 더불어 공간 필요	
청소년수련관(7표)	• 청소년의 건강하고 건전한 교육환경 마련 - 청소년의 휴식공간 필요 - 청소년의 몸과 마음을 육성할 공간 필요	
도서관(6표)	• 부족한 도서관의 확충 필요 - 소규모 도서관으로는 부족함 - 청소년과 어른 모두를 위한 시설 필요	
미술관(2표)	-	

주민참여(중규모시설)에 의한 **주민의견분석결과**

- 주민의견 상위 3개 시설은 다목적체육센터, 노인종합복지관, 공영주차장
- 다목적체육센터는 우선적 공급을 요하는 시설, 노인종합복지관과 공영주차장은 생활여건개선 차원의 시설로 검토

공간관리지침

4. 생활서비스시설

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

소규모 시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
어린이집(15표)	• 부족한 어린이집의 확충 필요 – 어린이집 시설 필요 – 구립 어린이집 설립으로 부모의 부담 절감 희망	주민요구 필요시설
소공원(12표)	• 부족한 공원의 확충 필요 – 나무가 있는 공원 희망 – 건강증진을 위한 공간 필요 – 체조가 가능한 시설 필요	
소규모 노인복지센터(11표)	• 어르신의 작은 휴식공간 필요 – 어르신의 휴식공간 부족 – 많은 노인들을 분산하여 수용할 시설이 필요(특히 방배1동)	
소규모 공영주차장(10표)	• 부족한 주차시설의 확충 필요 – 가구당 차량증가로 인한 주차공간 부족 – 외부인을 위해 주차공간 확보 필요 – 주차시설이 없음	주민요구 하위시설
작은 도서관(7표)	• 쉽게 찾을 수 있는 소통의 공간 – 어른과 어린이의 접근이 용이한 공간 필요 – 작은 도서관이 없음 – 각 거점 별로 남녀노소 이용 가능한 공간 필요	
청소년 독서실(3표)	• 청소년 독서실의 부재	

주민참여(소규모시설)에 의한 주민의견분석결과

- 주민의견 상위 3개 시설은 어린이집, 소공원, 소규모 노인복지센터
- 중규모시설 상위 3개시설과 중복되는 시설은 노인복지센터이며, 어린이집 및 소공원은 재정여건 고려한 단계적 개선 모색 필요

공간관리지침

4. 생활서비스시설

보행이용 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

서비스소외지역

구분	공원 (반경 250/500m 차등 적용)	주차장 (노약자 고려 반경 400m 적용)	도서관 (반경 800m 적용)	노인여가복지시설 (노약자 고려 반경 400m 적용)
서비스 소외 지역				
결과	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 미발생	서비스소외지역 발생

구분	청소년아동복지시설 (반경 800m 적용)	보육시설 (노약자 고려 반경 400m 적용)	공공체육시설 (반경 800m 적용)
서비스 소외 지역			
결과	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생

생활서비스시설	서비스 소외지역	이용 반경
공원	일부 발생	250/500
주차장	일부 발생	400
도서관	미발생	800
노인여가복지시설	전역 발생	400
청소년 아동복지시설	일부 발생	800
보육시설	일부 발생	400
공공체육시설	일부 발생	800

이용반경 서비스소외지역에 의한 **보행이용 분석 결과**

- 모든 생활서비스시설 분야에서 서비스소외지역이 발생
- 주차장 및 노인여가복지시설이 생활권 전반에 걸쳐 소외되어 있으며, 특히 노인여가복지시설은 적극적 검토 필요

4. 생활서비스시설

공간관리지침

공급 불균형 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

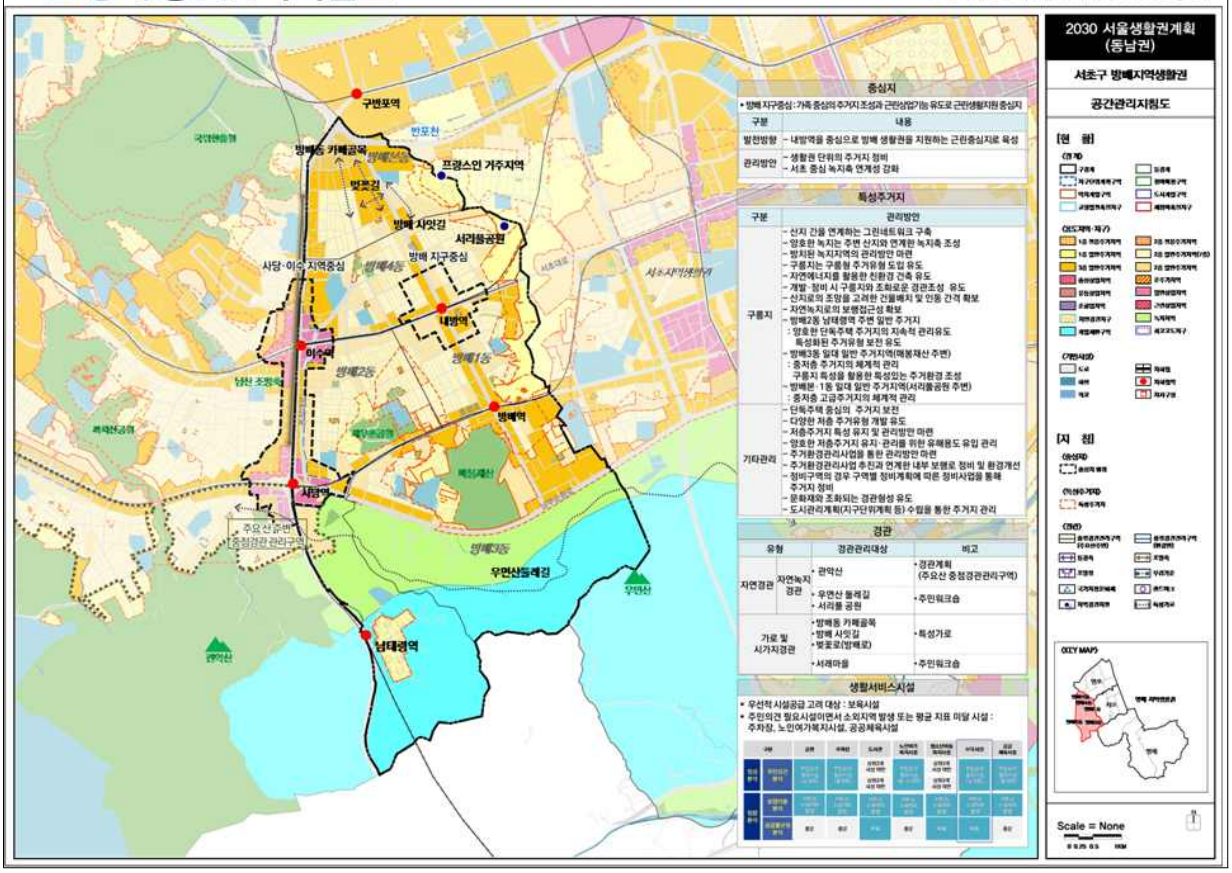
구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공체육 시설
지표	시설면적(ha)/ 인구1천명	노상·노외 공영주차장 면수/10세대	시설개소/인구 1만명	시설개소/65세이상 고령자 1천명	시설개소/청소년 인구 1천명	시설개소/5세미만 1백명	시설개소/인구 1만명
서울시평균 (자치구평균)	1.32 (3.26)	0.16 (0.15)	0.94 (0.60)	0.05 (0.06)	0.33 (0.09)	1.66 (0.95)	0.42 (0.56)
방배 지역생활권	1.33	0.18	0.51	0.07	0.19	1.03	0.42
인구현황	118,554명	45,565세대	118,554명	14,495명	21,474명	4,284명	118,554명
시설현황	158ha	803면	6개소	1개소	4개소	44개소	5개소
결과	충분	충분	부족	충분	부족	부족	충분

평균 지표에 의한 **공급 불균형 분석결과**

- 서울시 평균값에 미달하는 시설은 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설
- 형평성 차원에서 서울시 평균값 도달을 고려한 시설공급 유도 위해, 시/자치구의 발전계획 및 사업계획 수립시 참고

방배 공간관리지침도

※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도입



SEOUL 생활권 PLAN

양재 지역생활권계획

Ⅰ

개 요

1. 지역생활권의 구분
2. 지역생활권의 개요

1. 지역생활권의 구분



4개 자치구 22개 지역생활권



서초구 4개 지역생활권 중 양재 지역생활권

- 면적: 2,602ha (서초구 면적의 55.3%)
- 인구 : 73,213명 (서초구 인구의 16.4%)
- 행정구역 : 양재1동, 양재2동, 내곡동

2. 지역생활권의 개요

수려한 자연환경(산, 하천)에 둘러싸인 다양한 일자리와 쾌적한 주거지가 있는 생활권

양재 지역생활권 개요

구분	면적 (ha)	인구 (명)	세대수 (세대)	가구당 인구수 (명/가구)
계	2,602	73,213	29,051	2.49
양재1동	576	44,231	16,170	2.71
양재2동	758	22,935	10,342	2.19
내곡동	1,268	6,047	2,539	2.36

※출처 : 2014 서울통계

지역생활권의 특성

- **경기도 남부로 이어지는 수도 서울의 관문**
  - 북쪽으로 강남대로를 따라 강남도심 지역과 인접, 남쪽으로 경기도(성남시, 과천시)와 인접
- **양재 · 우면 일대 연구시설 집적**
  - 양호한 환경에 따른 글로벌 기업 R&D시설 다수 입지
  - 서울의 R&D중심지로의 육성을 위한 통합계획 수립
- **풍부한 자연환경 보유**
  - 청계산, 우면산, 구룡산, 양재천, 여의천, 시민의숲 등



Ⅱ

현황조사 및 분석

1. 상위 및 관련계획
2. 기초현황
3. 주민참여단 워크숍
4. 자치구 정책사항
5. 과제도출

※ 현황분석도

1. 상위 및 관련계획

2030서울플랜 (2014, 서울시)

첨단R&D시설 활성화를 통한 특화거점으로 육성

2030 서울플랜 (2014)

대도시권 혁신을 주도하는 특화거점으로 육성



구분	계획과제
주거지관리 및 개선	▪ 수변 네트워크와 연계한 주거지 관리 – 탄천변, 양재천변등 지천변 주거지에 대해 수변네트워크와 연계한 종합적인 관리방안 마련
생활기반	▪ 한강-탄천-양재천중심 수변네트워크 조성 – 탄천, 양재천 등 지천의 친수공간 조성 및 주요 지천과 연계한 수변네트워크 조성 추진
교통체계 개선	▪ 교통수요관리 강화 – 주차수요관리 강화, 주행거리 기반 혼잡요금제도 도입, 자동차 배출가스 저감구역설정 등을 통해 승용차통행수요가 대중교통으로 전환되도록 유도
지역특화	▪ 첨단산업 특화 육성 및 지역 내 역사문화 콘텐츠 강화 – 첨단산업 특화를 통한 권역 내 고용 기반을 강화 – 서울의 2천년 역사의 흔적이 남아있는 유적지들을 유지·보존하기 위한 정비방안 모색

Ⅱ. 현황조사 및 분석

1. 상위 및 관련계획

서울시 도시교통정비 및 도로정비 기본계획 (2014, 서울시)

신분당선 연장, 급행서비스 제공 및 주요간선도로 BRT 구축 계획

서울특별시 도시교통정비 기본계획(2014)

광역철도 연장 및 대심도 급행서비스 도입

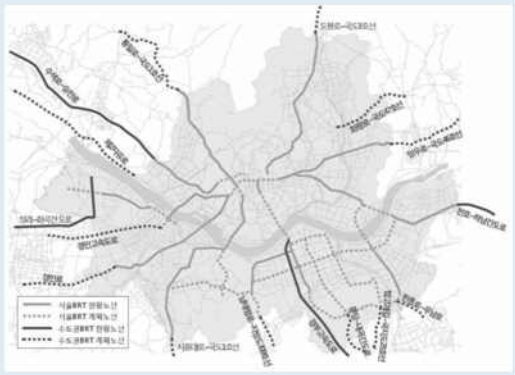
- 신분당선 강남~광화문/시청~삼송연장 추진
- 고속의 광역기능 담당(도심~강남~분당간 빠른 시간 이동)



제2차 서울특별시 도로정비 기본계획(2014)

서울시계/시내 BRT 현황 및 계획

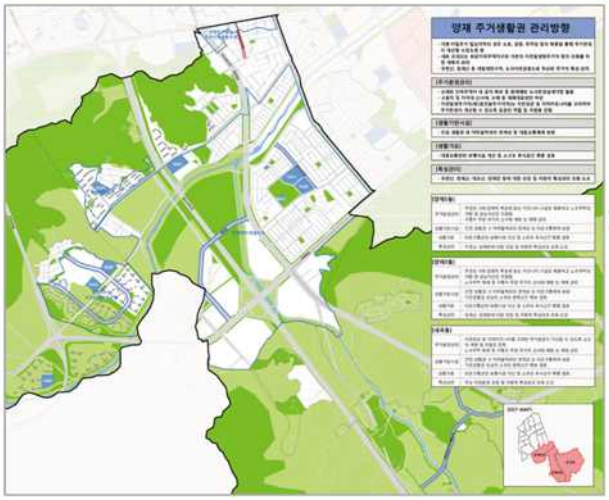
- 남북축 강남대로~(언주로)~(영동대로)~송파대로
- 동서축 (도산대로)~(테헤란로·올림픽로)~(헌릉로)~천호대로
- 강남대로·헌릉로 등 BRT 등 대중교통중심교통체계구축



1. 상위 및 관련계획

2025 서울시 주거환경정비 기본계획 (2015, 서울시)
보금자리주택지구와 자연발생형주거지의 조화를 위한 계획적 관리

2025 서울시 주거환경정비 기본계획(2015.11)
신규 개발과 기존 주거지의 조화



구분	계획과제
주거환경 관리	▪ 오래된 단독주택지 내 공지 확보 등 화재예방 도시환경설계기법 활용 ▪ 구릉지 및 저지대 산사태, 수해 등 재해대응방안 마련 ▪ 자연발생주거지(제1종전용주거지역)는 자연경관 및 지역커뮤니티를 고려하여 주거환경이 개선될 수 있도록 공공의 역할 및 지원을 강화
생활기반 시설	▪ 인접 생활권 내 지하철역과의 연계성 등 대중교통체계 보완
생활가로	▪ 대중교통관련 보행시설 개선 및 소규모 휴식공간 확충 검토
특성관리	▪ 우면산, 청계산, 대모산, 양재천 등에 대한 조망 및 지형적 특성과의 조화 도모

1. 상위 및 관련계획

글로벌 R&CD 혁신거점 양재 TechCity 조성계획 (2016, 서울시)
4차 산업혁명에 대비하는 글로벌 R&CD혁신거점

글로벌 R&CD 혁신거점 양재 TechCity 조성계획(2016.8)
4차 산업혁명의 혁신거점



- **지역 전체를 지역특화발전특구로 지정**, 관련규제특례와특화사업 추진
  - 연구시설 공간확충 및 앵커시설 건립시 용적률/건폐율 최대 150% 완화
- 지구단위계획 수립을 통해 **R&CD 육성·지원용도를 계획적 관리**
  - R&CD 관련 연구·업무시설 용도 도입 및 가로환경 조성에 따른 용적률 차등 적용
- **저이용 도시계획시설(유통업무설비)해제** 허용
- 시민의 숲과 문화예술공원을 **청년문화특화공원으로 조성**
  - 경부고속도로 하부공간을 이용한 공원간(양재시민의 숲, 문화예술공원) 보행 연계
- **대중교통 및 보행환경 개선**으로 지역내 연계와 보행이 자유로운 도시환경 제공
- **스타트업 지원, 대·중소기업 협력, 산학연 연계** 위해 맞춤형 앵커시설 조성
- **R&CD 지원조직 및 거버넌스 구성**, 다양한 **혁신 프로그램 운영**

1. 상위 및 관련계획

서초구 관련계획
2020 서초구 중장기 정책발전계획(2012) : 미래 산업을 견인하는 생태도시

2020서초구 중장기 정책발전계획 (2012)
미래 산업을 견인하는 생태도시

- **매헌 역세권을 지구중심으로 지정**하여 미래 미래산업과 관광을 **연계한 중심지로 육성**
  - 농수산물유통공사(aT센터) 이전부지를 활용하여 지역특성을 살린 미래농업 및 유통의 중심지로 성장
  - 양재수직농원을 건립하여 국제적인 관광자원으로 개발
- **양재 첨단 R&D 지구 활성화**를 위한 방안
  - 자연녹지지역에 입지하고 있는 도시계획시설 중 연구·공공·문화시설 등의 증축에 한해 시도시계획위원회 심의를 거쳐 건폐율을 40% 이하의 범위 내에서 완화
- 여의천 및 세곡천 **수변여가기능 강화**
  - 여의천과 세곡천 정비 시 주변 정비사업과 연계하여 단면을 확장함으로써 충분한 경사구간 및 친수공간의 확보와 함께 방재효과를 재고
- **복지·문화시설의** 확충
  - 내곡보금자리주택지구와 서초보금자리주택지구의 조성 시 이 지역에 복지시설과 복합문화시설의 설치를 검토하여 양재 생활권의 문화·복지수요 증가에 대응



1. 상위 및 관련계획

양재권역 지식허브 조성을 위한 기본구상 및 전략 수립 연구
오픈 이노베이션 중심 R&D 클러스터로 육성

양재권역 지식허브 조성을 위한 기본구상 및 전략수립 연구(2015. 12. 서초구)
오픈 이노베이션을 중심으로 융합 R&D 거점 조성



- 규제개선을 통한 **R&D특구 기반 확충**
  - 자연녹지지역에서 준주거지역 변경으로 용도지역 현실화
  - 지역 내 글로벌기업 연구시설 확충계획(LG·KT)
- 양재 R&D 클러스터의 배후도시인 **양재·우면 R&D마을 조성**
  - 매헌역세권 및 주요 생활가로를 중심으로 특화거리 조성
- **기반시설 개선**
  - 광역교통망 확충에 부응하여 신규 도로망 확충으로 지역 접근성 강화
- **R&D특구의 헤드쿼터** 혹은 **허브** 역할을 담당할 **앵커시설 건립**
  - 양재우면R&D특구와의연계성, 교통접근성, 환경적 쾌적성 및 사업실현가능성을 고려하여 양곡도매시장 부지 선정
- **제도적 지원** 방안
  - 양재우면지역에 대한 지역특화발전특구 지정 및 앵커시설건립 부지에 대한 특정개발진흥지구 지정
- **유지, 관리, 성장방안** 마련
  - 기업지원시설 내 서초 R&D 특구 기업교류단체 관리시스템 및 "원스톱 R&D 지원시스템" 구축

1. 상위 및 관련계획

양재·우면 첨단 R&D 지역특화발전특구 지정 타당성 조사 연구

21세기 국가적 경쟁력 우위를 위한 글로벌 창조도시로 육성

양재·우면 첨단 R&D 지역특화발전특구 지정 타당성 조사 연구(2014.2)
서초 R&D 특구 지정



- **하드웨어: 기업 규모별, 입지별 R&D 산업 인프라 확장**
  - 대기업군: R&D시설 입주확대를 위한 토지이용 규제완화
  - 중소기업군: R&D전문오피스 건축물 증축을 통해 중소기업 집적화 유도
  - 벤처기업군: 관내 유휴공간을 적극 활용하여 벤처기업 입주공간 지원
- **소프트웨어: 산업교류 및 연구 활성화 프로그램 개발**
  - 국내외 산업기술 교류: 기술+예술을 융합한 테크 아트 페어 개최
  - 해외 R&D 교류 활성화 지원: 해외 펀드 유치, 해외인력 유입 등 정책 지원
  - 연구 네트워킹 프로그램 강화: 산학 공동연구 시스템 구축
- **휴먼웨어: R&D특구의 성공적 운영을 위한 조직화, 전문화**
  - R&D특구발전협의회 설립, 운영: 기구 설립, 특구 활성화 정책 기획 및 결정
  - 원스톱 행정지원 시스템 구축: 산업체 지원 프로그램 개발
  - 서초 R&D 포럼 운영: 전문가, 사업체, 사업서비스업체 등 특구 이슈 도출

1. 상위 및 관련계획

관련계획

우면산 자연자원을 활용한 주민친화형 생태공원 조성

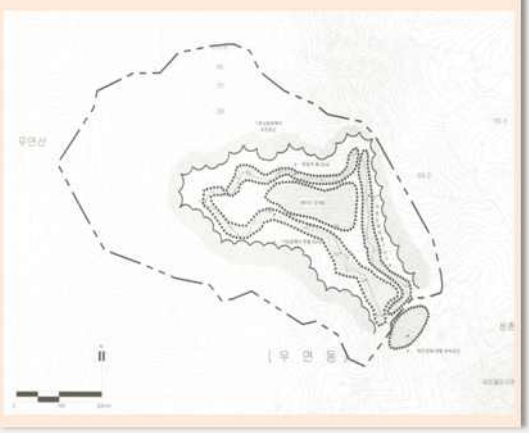
양재동 자연녹지지역일대 개발계획 기본구상 및 타당성 검토(2012)
통합적인 노인복지기능 수행

- 통합적인 노인복지기능 수행을 위한 **노인복지특화시설 필요**
  - 도입시설 대안 : 노인종합복지관 + 노인전문병원 / 유스호스텔 / 문화시설



우면산 자연생태공원조성 기본계획(2001)
자연·인간·문화가 어우러진 자연생태공원 조성

- 숲과 계곡이 공존하는 우면산 자연생태계 **관찰 Zone**
- 자연·인간·문화에 대해 **명상할 수 있는 Zone**
- 인간과 관련된 자연·문화 **체험 Zone**



1. 상위 및 관련계획

서초구 주요사업계획
2014년~2018년도 양재 지역생활권에 20여개의 지역발전 사업

행복서초구정운영 4개년 계획(2014~2018)

[산업·일자리]
- 중소기업육성 자금 지원
- 중소기업 특허출원 지원(지식재산 초기지원, 지식재산 역량강화)
- 서초구 지식중심 창조도시 조성
- 양재지역 최첨단 R&D밸리 전략거점지역 개발

[도시·환경]
- 친환경 생태하천 수질관리(양재천)
- 서초의 큰산 청계·우면산을 쉼터로 조성
- 도심속 가족캠핑장 조성
  -문화예술공원, 우면산, 청계산, 내곡보금자리 공원복구지역 등

[관광·문화]
- 대규모 부지 개발시 공공성 확보로 사회·문화기반시설 확충
  -내곡공공주택, 서초보금자리주택, 우면2보금자리주택 지구
- 고품격 Book City 서초 조성
  -양재 과학도서관(양재동 102-6)
- 주민과 함께하는 지역 특화 축제
  -양재 정월대보름축제, 양재행복음악회
- 서초관광명소 개발 및 투어프로그램 운영
  -양재천 연인의거리, 내곡동 둘레길 등

[교통·안전]
- 내곡보금자리 지구외 도로망 확충
  청계산로 확장 / 제2청계산로 신설 / 새원~탑성마을간 도로 신설
- 과천~서울동남권 동서철도 건설추진
- 강남대로 배후도로 건설계획 수립
- 청계산로~염곡사거리 교통체증 해소대책 수립
- 양재근린공원 빗물저류조 공영주차장 건설
- 가로경관 향상을 위한 지중화
  -우면동 고압선, 양재천"연인의거리"지중화
- 공중선 집중 정비 추진
  -양재시장 주변, 잠원동, 양재2동

[복지·건강]
- 내곡주민편익시설 건립
- 구립체육시설 운영 활성화
  -양재근린공원 축구장, 내곡동 체육시설, 양재시민의 숲 테니스장

2. 기초현황

인구
서초구 대비 30대, 보육시설이 필요한 9세 이하 인구비중이 높음

-주변 택지개발(우면2지구, 서초·내곡 보금자리주택지구)로 인한 지속적 인구 증가-

인구 추이

택지개발로인한 주택공급 증가로 약30,000명정도 인구 증가



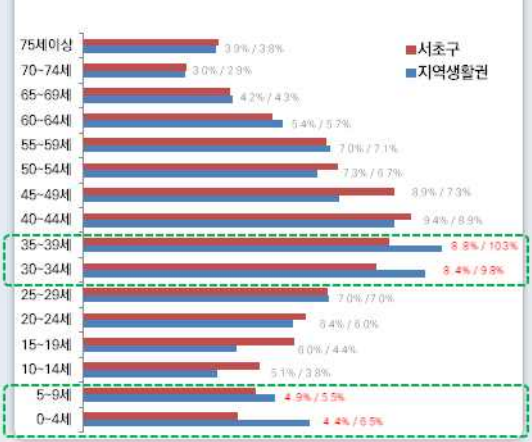
인구 현황

내곡동 노인인구비율이 13.2%로 서초구대비 높은

구분	총인구 (명)	세대수 (명)	세대당 인구수(명)	65세이상 노인인구 (%)	외국인 (%)
서초구	450,085	172,636	2.5	11.1	1.0
양재생활권	90,596	35,860	2.5	11.0	0.9
양재1동	47,903	17,891	2.6	10.9	0.9
양재2동	23,708	10,835	2.1	9.4	1.2
내곡동	18,985	7,134	2.6	13.2	0.5

연령별 인구현황

서초구대비 30대 인구(20.1%)가 많으며,
보육시설이 필요한 9세 이하 아동이 높은 편으로 나타남



2. 기초현황

가구

1~2인 가구가 51%를 차지, 양재1동에 1~2인 가구(약 47%)가 밀집

– 도심과 인접, 편리한 교통성과 상대적으로 저렴한 임대료, 다수의 다가구·다세대 주택 우형–

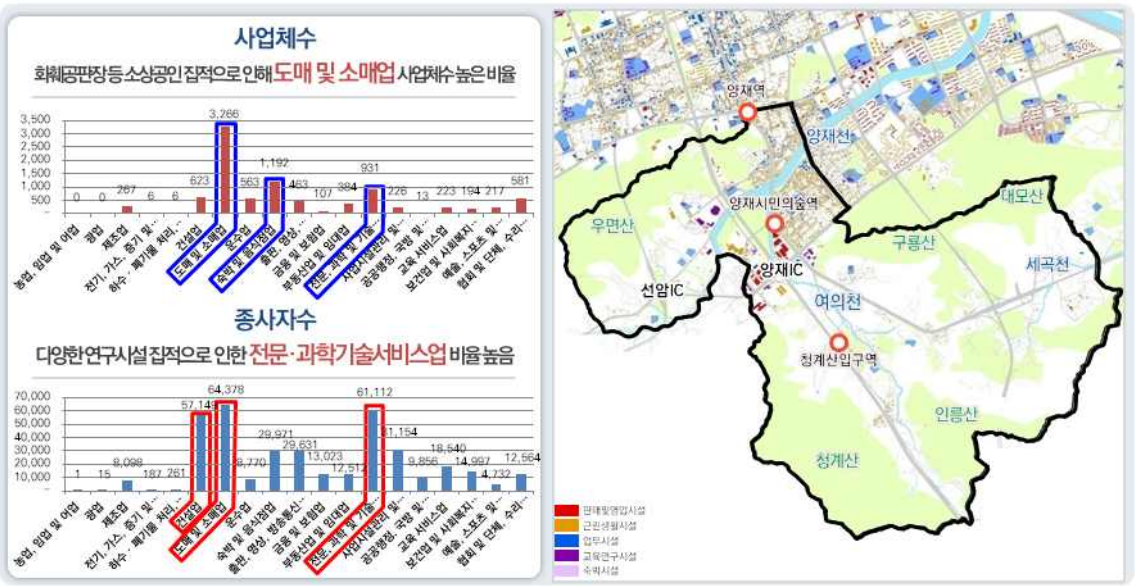


2. 기초현황

산업·일자리

도·소매업, 전문·과학기술서비스업, 건설업의 종사자 비율 높음

– 다양한 연구시설의 집적과 화훼공판장에 의한 일부 업종이 특화 –



2. 기초현황

R&D시설 현황

전기전자 및 산업디자인, S/W개발공급 및 공학의 비율이 높음

– 고속도로 및 양재IC 주변에 분포되어 있으며, 대부분 중소기업 연구소들은 주거지역에 밀집 –

R&D 시설 현황

경부고속도로동측, 강남대로변으로 기업연구소 집적

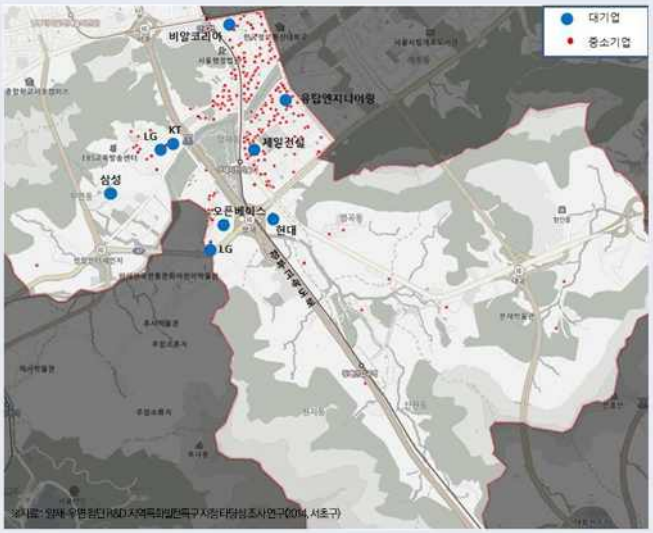
구분	합계	양재동				내곡동
		계	양재IC북측		양재IC남측	
			고속도로 서측	고속도로 동측		
계	273	267	29	224	5	6
대기업	20	20	15	3	2	0
중소기업	253	247	23	221	3	6

제품 분야	계	건설	금속	기계	생명 과학	식품	전기 전자	화학	환경	산업 디자인	기타
연구소	130	17	1	6	5	4	50	4	1	29	13
비율	100	13.9	0.8	4.9	4.1	3.3	41.0	3.3	0.8	23.8	10.7

지식 서비스 분야	계	정보 서비스	공학	S/W개발 공급	문화 및 사업 서비스	경영 컨설팅	의료 보건	시장 조사
연구소	143	6	43	90	1	1	1	1
비율	100	4.2	30.3	63.4	0.7	0.7	0.7	0.7

※자료 : 한국산업기술진흥협회(2013.12)

기업연구소 분포도



※자료 : 양재·우면 R&D 지역특화발전특구 지정타당성 조사연구(2014, 서초구)

2. 기초현황

도시공간·정비

과거 영동1, 개포 토지구획정리사업을 통해 격자형 가로망의 공간구조 형성

토지구획정리사업

생활권 면적 대비 토지구획정리사업으로 조성된 면적 비율 9.8%

기존 자연발생된 지역과 보금자리주택지구 등의 조화를 위한 계획적 관리 필요

구분	행정구역 면적(m2)	토지구획정리사업 면적(m2)	비율
양재 지역생활권	26,038,643.5	2,560,006.8	9.8%
양재1동	5,760,790.3	154,616.9	2.7%
양재2동	7,572,703.5	2,313,330.8	30.5%
내곡동	12,705,149.7	92,059.1	0.7%



지구단위계획 (생활권의 18.2%)

양재역, 양재시민의숲역과 양재IC, 선암IC 주변에 지구단위계획구역 지정

구 분	연번	지구명	면적(㎡)
지구단위계획	1	양재지구중심	82,550 (42,365)
	2	양재택지개발지구	3,067,090 (3,067,090)
	3	우면2지구	504,642 (504,642)
	4	서초보금자리주택지구	361,948.7 (361,948.7)
	5	서울내곡 보금자리주택지구	811,615 (811,615)

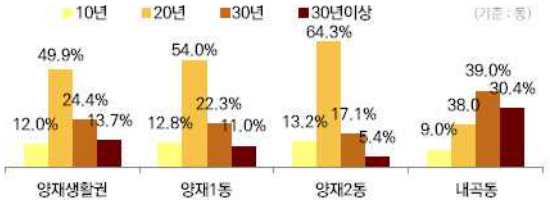


2. 기초현황

주거 및 건축물
20년미만의 건축물, 5층 미만 주거용 건축물의 비율이 높음

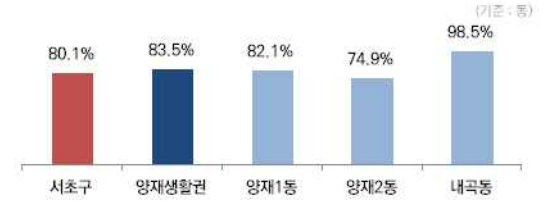
노후도

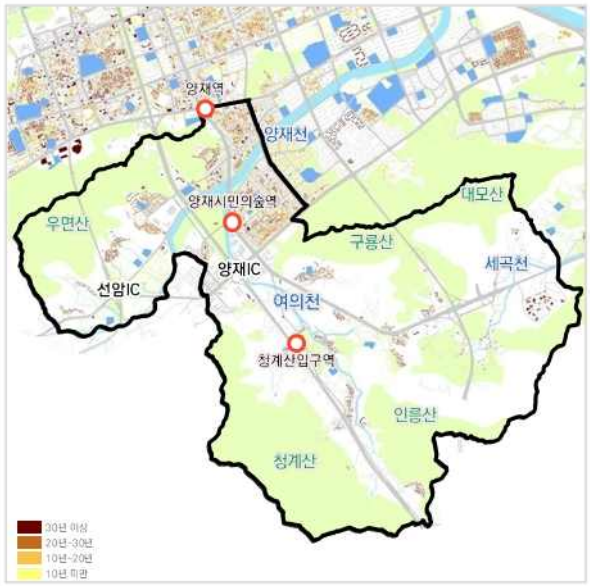
10년 초과 20년이하의 주거용 건축물이 약 50% 차지
내곡동은 20년 초과 주거용 건축물 비율이 69%를 차지



5층 미만 주거용 건축물

주거용 건축물 중 5층 미만인 건축물은 서초구와 비슷한 공급비율을 보이며 내곡동은 대부분 개발제한구역으로 월등히 높음





2. 기초현황

교통
강남대로 및 양재대로 통행집중으로 상시 혼잡 발생

도로현황

구분	도로명
주요간선망	경부고속도로, 과천-의왕간 고속화도로 , 강남대로 헌릉로, 언주로, 양재대로, 논현로
내부지선망	바우뫼로, 마방로,개포로, 매헌로, 태봉로

대중교통 현황

노 선	역 명
3호선	양재역
신분당선	양재역, 양재시민의숲역, 청계산입구

* 신분당선 운영사는 승하차등 통계자료를 공개하지 않음

주차이용실태 현황

구 분	자동차 등록대수에 의한 주차수급현황			주차실태조사에 의한 주차수급현황			
	주차면수 (A)	자동차 등록대수 (B)	주차장 수급률(%) (A)/(B)	주차대수 (B)		주차장 수급률(%) (A)/(B)	
				주간	야간	주간	야간
내곡동	2,388	3,233	73.9	2,330	1,828	102.5	130.6
양재제1동	18,352	15,579	117.8	13,035	13,881	140.8	132.2
양재제2동	25,306	11,016	229.7	15,845	9,933	159.7	254.8



- 강남대로, 양재대로, 양재IC 등 통과교통량 집중으로 상시 혼잡
- 동남권내 도시철도서비스가 가장 부족한 생활권
- 생활권내 주요목적지까지 버스환승으로 이동

2. 기초현황

교통
양재역 역세권 대중교통이용자등 보행통행 집중

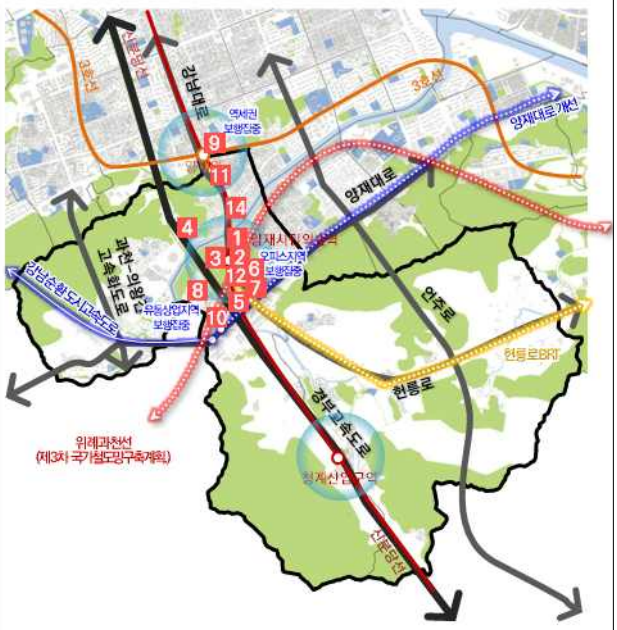
보행 현황

양재역5,6,7,8번 출구오전출근시간 보행집중

양재역 10번 출구앞 광역버스, 직행버스, 시외버스 버스이용자 대기공간 부족 및 혼잡

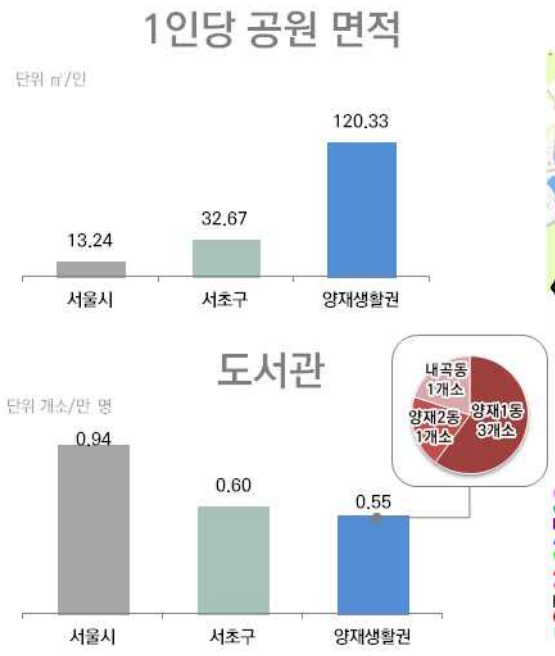
지점기초정보				첨두시		유동인구
동명	연번	주소	주요시설물/건물명	08-09시	18-19시	(인/14hr)
양재1동	1	241-1	한국타이어 양재점	2,742	1,725	19,896
	2	317-5	현대아트빌라	1,854	1,074	14,292
	3	236	윤봉길의사기념관	867	924	9,486
	4	109-1	용진빌딩 이조	228	702	5,568
	5	232	화훼공판장	174	453	4,737
양재2동	6	377-1	해암빌딩 건물입구	2,058	2,562	26,046
	7	333-1	태화빌딩	627	1,443	14,016
	8	202	서울교육문화회관 예식홀	555	456	6,069
양재동	9	11-17	한솔로이젠트	4,926	5,589	59,508
	10	215	이마트 양재점	1,026	3,126	34,953
	11	15-1	대관빌딩	3,297	2,775	22,155
	12	324-4	KG빌딩 입구	1,299	1,569	16,104
	13	324-4	KG빌딩 시민갈비	1,257	1,473	13,998
	14	80-6	정인빌딩 밀라노빈티지	456	462	5,076

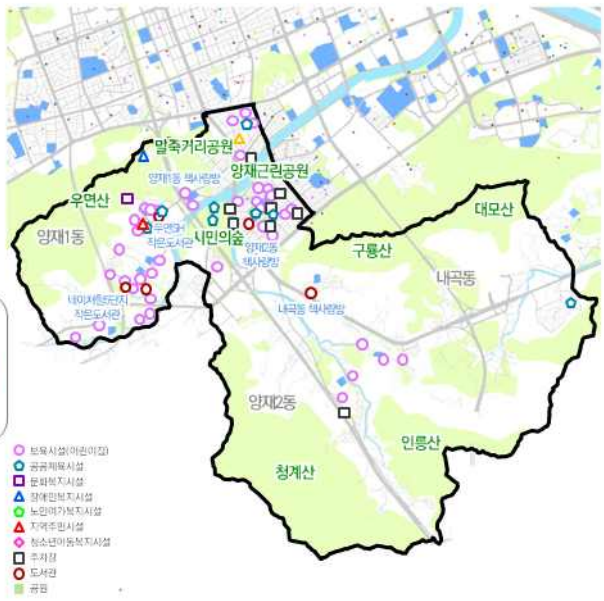
* 자료 : 서울시 유동인구 서비스 홈페이지



2. 기초현황

생활서비스시설
풍부한자연환경으로인한 높은1인당공원면적/서울시대비 부족한 도서관





2. 기초현황

생활서비스시설
서초구평균 대비 비슷한수준이나, 서울시대비 부족한 청소년아동복지시설

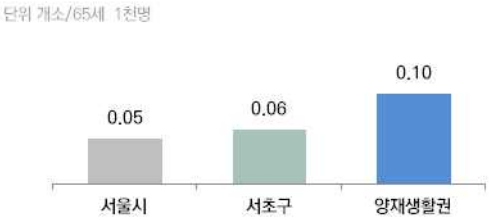
주차장

• 내곡동 주차장이 전무



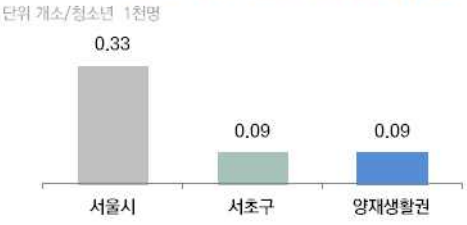
노인여가복지시설

• 양재1동 1개소, 양재2동과 내곡동에 전무

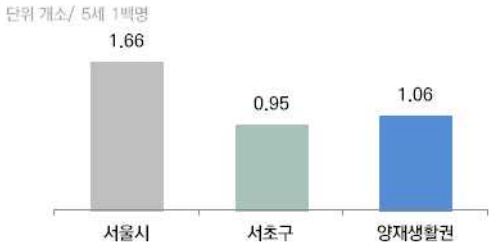


청소년아동복지시설

• 양재1동 1개소, 양재2동과 내곡동에 전무



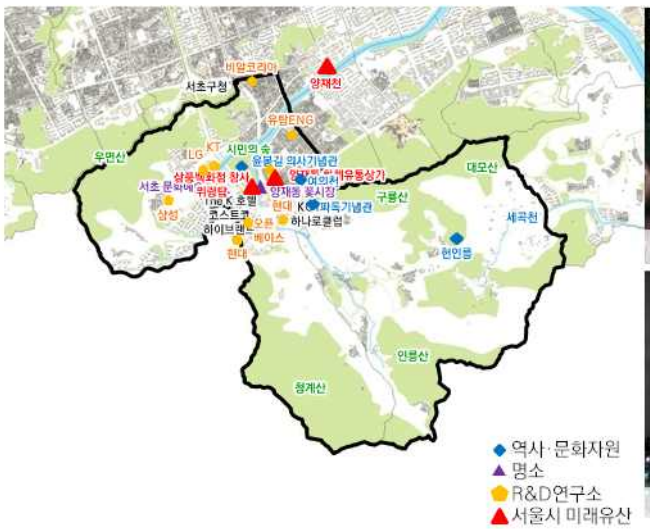
보육시설



2. 기초현황

지역 특화자원
풍부한 자연환경과 다양한 문화유산 (산, 하천, 공원 보유)

- 윤봉길의사 기념관, 헌인릉, 파독기념관 등 다양한 역사·문화자원이 입지하고 있으며,
- 시민의숲, 우면산, 청계산, 양재천, 여의천 등 공원·녹지 및 하천 입지
- 양재역~양재IC부근 대규모 기업체 및 R&D연구소 집적(LG, KT 등 대기업 20개소, 중소기업 253개소)




양재 서울시민의 숲 / 문화예술공원


윤봉길 의사 기념관


LG전자 R&D센터


헌인릉

3. 주민참여단 워크숍

개요

구 분	일자	참여인원	비고
1차 워크숍	2015.06.03	25명	
2차 워크숍	2015.06.26	23명	



▶ 워크숍 진행순서

지역 현황파악
생활권계획 소개 / 생활권 자세히 보기
마을지도그리기 / 강점, 보완점 찾기

지역 미래상 도출
생활권의 미래상 설정
지역의 발전방향

생활권 발전방향
생활권 강점 ⇒ 활용방안
문제점 ⇒ 개선방안

지역 자원 발굴
시민누리공간, 경관자원 활용방안

생활서비스 시설 선호도 조사
필요 / 부족 / 없었으면 하는 시설등

3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍 : 중심지, 산업/일자리, 지역특화분야
지역주민의 자원활용 및 미래를 위한 해결 방안 의견

구분	지역주민의 자원활용 의견	지역주민의 문제점 해결 방안 의견	특징
A 중심지 산업/일자리	• R&D단지 특화(LG R&D, 삼성 R&D, 현대기아 연구소, 한국연구재단, KOTRA 등)를 통한 지역경제 발전 • R&D센터의 유치로 젊은 인구의 유입 • 삼성R&D센터를 기점으로 첨단 산업단지로 특화	• 보금자리주택 인근 취락지구 개발을 통한 배후 편의시설 확보	R&D단지 특화를 통한 지역경제발전
B 지역특화	• 등산객 유치를 위한 먹거리촌 형성 • 넓은 그린벨트 지역 해제를 통해 등산객 유치를 위한 상업시설 입지 • 우면산 홍보를 위한 등산대회, 사진공모전등 이벤트 마련 • 말죽거리를 활용한 싸이스테이지 같은 무대, 전통 먹거리 개발, 전통 놀이(문화)를 누리는 공간 마련 • 양재천변 수변무대 활성화 • 연인의 거리(양재천 카페거리)에 문화전시공간, 편의시설, 가을 와인축제, 주차공간 확보를 통한 활성화 • EBS센터에 주민과 공유할 수 있는 정책과 프로그램 확충(전시공간 개방, 실습·체험공간, 교육콘텐츠 제작 활성화) • 형촌 생태공원을 생태교육공간으로 활용, 쉼터, 조망대, 야영장 등 시설 마련을 통한 특화 • 양재천-시민의 숲-탑공원-문화예술공원을 잇는 모노레일 설치 • 양재근린공원에 작은 음악회, 언플러그드 공연, 동네 가게와 주민이 함께하는 장터와 벼룩시장 개최, 작은 도서관과 동네카페 설치를 통해 양재동의 명소로 활용 • 윤봉길 기념관 철거 후 서울시 최대의 국립도서관 건립 • 헌인릉 화훼단지 특화 및 헌릉로 꽃길(역사탐방로)조성	• 시민의 숲에 주민이 소통할 수 있는 장터 조성, 세계 도시축제 유치, 관람탑 설치, 문화예술공원-더케이 호텔과의 소통을 통한 통합활용, 관련 프로그램(숲 치유, 숲 체험, 도시정원사 텃밭체험, 가드닝 수업 등)마련 • 시민의 숲에 자전거 친화, 유모차 친화형 거리 조성 • 윤봉길 기념관 리모델링을 통해 다양한 역사프로그램, 인문학 도서관 설치 • 인접구와 협의를 통한 양재천 정비와 거리표기 일원화 • 논현로의 녹지와 가게 사이를 걷고싶은 거리로 조성 • 청계산입구역 주변 공원화	우수한 자연자원(산, 하천, 공원, 역사자원 등)의 다양한 활용 및 특화


3. 주민참여단 워크숍
II. 현황조사 및 분석
A. 중심지, 산업/일자리(3)
자원 및 활용방안
1.1 보금자리주택인근 취락지구 개발을 통한 배후 편의시설 확보
미래를 위한 해결
2.1 R&D단지 특화(LG R&D, 삼성 R&D, 현대기아 연구소, 한국연구재단, KOTRA 등)를 통한 지역경제 발전
R&D센터의 유치로 젊은 인구의 유입
삼성R&D센터를 기점으로 첨단 산업단지로 특화
2.2 등산객 유치를 위한 먹거리촌 형성
넓은 그린벨트 지역 해제를 통해 등산객유치를 위한 상업시설 입지
양재역
양재천
양재대로
시민의숲역
양재IC
청계산입구역
우면산
구룡산
대모산
양재1동
내곡동
양재2동
청계산
범바위산
인릉산
한인릉
세곡천
예의천
경부고속도로
강남대로
남부순환로
2.1
2.2
1.1


3. 주민참여단 워크숍
II. 현황조사 및 분석
B. 지역특화(10)
자원 및 활용방안
2.1 우면산 홍보를 위한 등산대회, 사진공모전 등 이벤트 마련
2.2 말죽거리를 활용한 싸이스테이지 같은 무대, 전통 먹거리 개발, 전통 놀이(문화)를 누리는 공간 마련
2.3 양재천변 수변무대 활성화
2.4 연인의 거리(양재천 카페거리)에 문화전시공간, 편의시설, 기을 와인축제, 주차공간 확보를 통한 활성화
2.5 EBS센터에 주민과 공유할수 있는 정책과 프로그램 확충 (전시공간 개방, 실습·체험공간, 교육 콘텐츠 제작·활성화)
2.6 형촌 생태공원을 생태교육공간으로 활용, 쉼터, 조망대, 야영장 등 시설 마련을 통한 특화
2.7 양재천-시민의숲-탑공원-문화예술공원을 잇는 모노레일 설치
2.8 양재근린공원에 작은 음악회, 언플러그드 공연, 동네가게와 주민이 함께하는 장터와 벼룩시장개최, 작은 도서관과 동네카페설치를 통해 양재동 명소로 활용
2.9 윤봉길 기념관 철거 후 서울시 최대의 국립도서관 건립
2.10 한인릉 화훼단지 특화 및 헌릉로 꽃길(역사탐방로)조성
B. 지역특화(5)
미래를 위한 해결
1.1 시민의 숲에 주민이 소통할수 있는 장터 조성, 세계 도시축제 유치, 관람탑 설치, 문화예술공원-더케이호텔과의 소통을 통한 통합활용, 관련 프로그램(숲 치유, 숲 체험, 도시정원사 텃밭체험, 가드닝 수업 등)마련
시민의 숲에 자전거 친화, 유모차 친화형 거리 조성
1.2 윤봉길 기념관 리모델링을 통해 다양한 역사프로그램, 인문학 도서관 설치
1.3 인접구와 협의를 통한 양재천 정비와 거리표기 일원화
1.4 논현로의 녹지와 가게사이를 걷고싶은 거리로 조성
1.5 청계산입구역 주변 공원화
양재역
양재천
양재대로
시민의숲역
양재IC
청계산입구역
우면산
구룡산
양재1동
내곡동
양재2동
청계산
범바위산
인릉산
한인릉
세곡천
예의천
경부고속도로
강남대로
남부순환로
2.1
2.2
2.3
2.4
2.5
2.6
2.7
2.8
2.9
1.1
1.2
1.5

3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍 : 생활서비스시설, 주거지/주거환경, 교통분야
지역주민의 자원활용 및 미래를 위한 해결 방안 의견

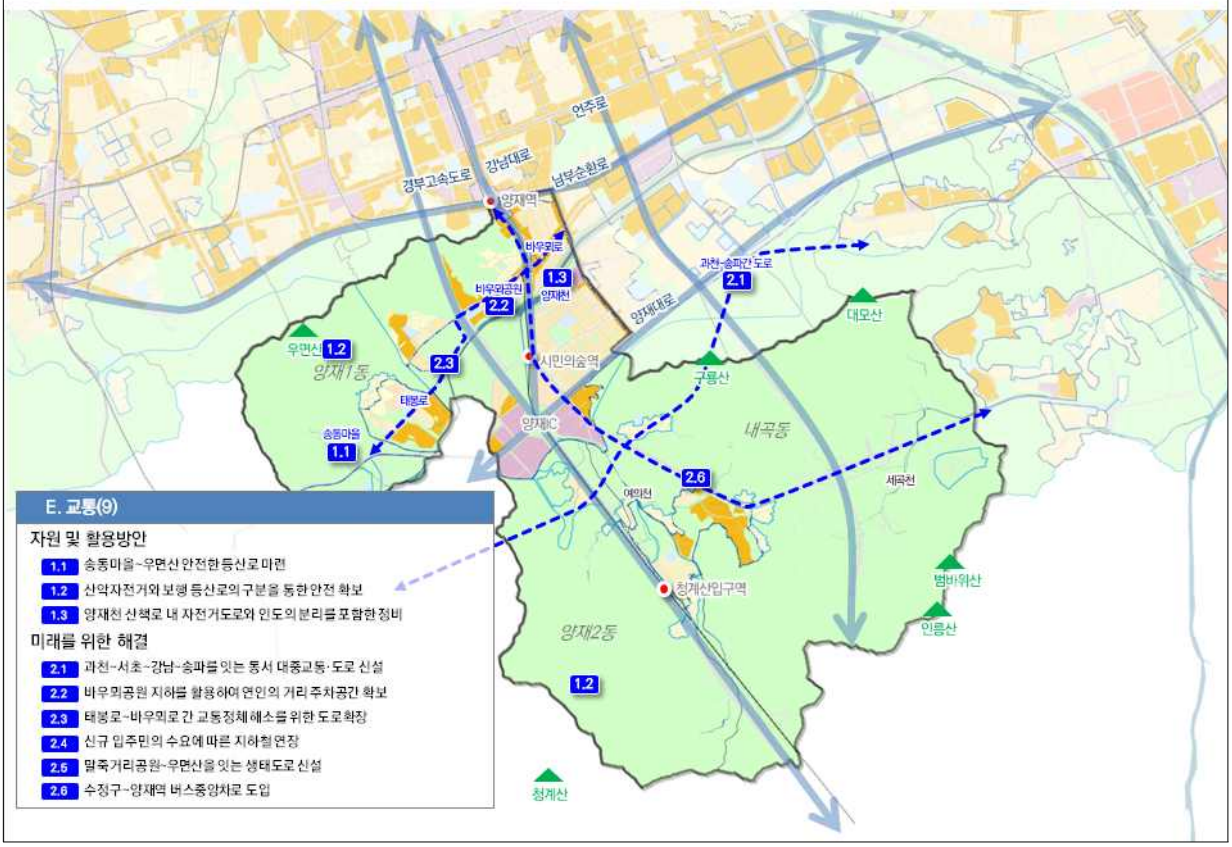
구분	지역주민의 자원활용 의견	지역주민의 문제점 해결 방안 의견	특징
C 생활 서비스시설	• R&D단지 내 젊은 인구 유입에 따른 체육시설과 문화공간 확충 • 우면산 주 이용객인 노년층을 위한 등산로 및 편의시설 마련 • R&D센터 내 헬스센터, 문화센터 등을 주민과 공유 • R&D센터에서 IT교육·재능기부 프로그램 운영 등을 통해 주민친화형 거점으로 운영 • 양재역 지상공간에 만남의 장소 및 편의시설 설치	• 신규 입주민 증가에 따른 기반시설(교통시설, 학교, 영유아시설, 체육시설, 도서관, 노인복지시설, 문화시설 등) 확보 • 노후된 구민회관 재건축 또는 리모델링을 통해 복합문화시설로 활용 • 양재천변 밝은 거리 조성을 통한 도보안전 확보 • 포이성당 등 종교시설의 커뮤니티 공간을 주민과 공유	R&D기업 종사자, 신규 입주민증가에 따른 서비스 시설 확충 기존 시설에 주민과 공유할 수 있는 공간 및 프로그램 마련
D 주거지 주거환경	• 양재시민의 숲, 양재천변 산책길 보전을 통한 양호한 주거환경 유지		양호한 주거환경 유지
E 교통	• 송동마을~우면산 안전한 등산로 마련 • 산악자전거와 보행 등산로의 구분을 통한 안전 확보 • 양재천 산책로 내 자전거도로와 인도의 분리를 포함한 정비	• 과천~서초~강남~송파를 잇는 동서 대중교통·도로 신설 • 바우뫼공원 지하를 활용하여 연인의 거리 주차공간 확보 • 태봉로~바우뫼로 간 교통정체 해소를 위한 도로확장 • 신규 입주민의 수요에 따른 지하철 연장 • 말죽거리공원~우면산을 잇는 생태도로 신설 • 수정구~양재역 버스중앙차로 도입	동서간 교통 수단의 확보 등산로 및 산책로 정비

Ⅱ. 현황조사 및 분석

3. 주민참여단 워크숍



3. 주민참여단 워크숍



4. 자치구 정책사항

믿음주는 안전도시, 문화와 환경이 최고인 도시

재해재난 예방시스템 구축 및 사방공사
- 산사태 예방시스템을 구축하여 재해재난 예방체계를 확립하고, 우기 전 산사태 예방사업 시행하여 안전사고 미연방지 및 안전한 공원 환경 조성

안심골목 만들기(CPTED강화)
- 저층주택 밀집지역에 건축허가단계부터 범죄예방디자인을 도입하여 서초구민의 안전한 도시환경 조성

내곡동 지구단위계획 수립(5개 지역 9개 마을)
- GB해제된 지역의 친환경 주거단지 조성

기업 및 직업 연계 프로그램 추진을 통한 창의인재 육성
- 기업 등과 연계한 다양한 특화 프로그램 개발·지원으로 학생이 행복한 교육도시 서초 실현

서초둘레길 조성
- 서초구의 주요거점 녹지를 연결하는 서초 둘레길의 도로단절 구간에 대한 이용체계 개선 및 산책길 정비를 통한 걷기 편안한 이용환경 조성

서초 유아숲 교실, 원지동 다목적체육관 건립



5. 과제도출

「상위 및 관련 계획」의 지역과제 도출

구분	계획내용
상위계획 (서울시)	▪ 첨단산업 특화를 통한 고용기반 강화
	▪ 강남순환도시고속도로, 과천~송파간 도로 등 교통망 확충
	▪ 한강~탄천~양재천 중심 수변네트워크 조성
	▪ 단독 및 다세대·다가구주택 밀집 지역 주거환경 개선 및 특성별 관리
관련계획 (서초구)	▪ 혁신적이고 활력있는 비즈니스 거점 육성
	▪ 자연녹지 및 생태의 유지·보전 및 계획적 관리
	▪ 여건변화(신분당선 개통)에 따른 장기적인 중심지 육성
	▪ 양재 첨단 R&D지구 활성화를 위한 방안
	▪ 여의천 및 세곡천 수변여가기능 강화
	▪ 우면산 자연생태공원 조성 및 노인복지특화시설 도입
	▪ 서초관광명소 개발 및 투어프로그램 운영
	▪ 위례~과천선 신설, 우면2·대곡 지구외 도로 신설
	▪ 강남대로 배후도로 건설계획 수립

지역과제

- ✓양재·우면동 일대 첨단 R&D거점 육성
- ✓특화자원(연구, 유통, 자연, 역사, 공공시설)과 연계한 경제문화 중심지 조성
- ✓동서(과천~서울)간 철도 및 도로 등 신설을 통한 가로망 확충
- ✓수변(양재천, 여의천, 세곡천) 및 녹지(우면산, 청계산, 구룡산 등) 자원의 네트워크 구축

Ⅱ. 현황조사 및 분석

5. 과제도출

「양재 지역생활권」과 관련된 권역이슈

구분	권역 이슈	권역 목표	양재 생활권 해당
도시공간	글로벌 경쟁력 강화를 위한 공간구조 개편	목표1) 국제업무 위상에 맞는 동남권의 공간구조 개편	●
		목표2) 글로벌 업무, 상업, 관광 기능 수행을 위한 중심지의 전략적 육성	●
		목표3) 지역별 특화전략 마련을 통한 지역 간 연계성 강화	●
		목표4) 다양한 개발부지를 활용한 지역 활성화	●
주거(정비)	미래지향적 도심주거공간 창출	목표5) 동남권 주거 특성에 따른 정비·관리방안 마련	●
		목표6) 대규모 아파트단지의 종합적 계획관리	●
		목표7) 한강/지천변 경관보호를 위한 주거지 관리	●
		목표8) 중·저층 저밀주거지역의 쾌적한 정주환경 개선	●
		목표9) 삶터와 일터가 어우러진 도심주거 환경 조성	
교통	동남권 경쟁력 강화를 위한 교통서비스 구축	목표10) 수도권 관문인 효율적인 광역교통 처리를 위한 교통체계 구축 및 정비	●
		목표11) 안전하고 효율적인 동남권역 교통체계 구축	●
		목표12) 생활도로(국지, 이면) 안전/편안/쾌적한 보행중심 교통환경 개선	
		목표13) 국제업무환경을 위한 비즈니스·글로벌 친화적 교통체계 구축	
산업/일자리	지역 특화산업의 육성	목표14) 지역산업의 특성화 부여로 경제활성화 도모	●
		목표15) 국제업무 중심지로서 중소기업 일자리 및 업무공간 확대	●
역사•문화•관광	문화생태 네트워크 조성 및 거리예술 메카로 발전	목표16) 지역자산 연계를 통한 국제문화경쟁력 강화	●
		목표17) 복합문화거점 조성 및 문화브랜드 강화	●
환경•안전	수변·녹지 연계 광역 생태·녹지축 구축	목표18) 녹색교통 및 특화거로 등을 통한 녹지공간의 연계 구축	●
		목표19) 지역맞춤형 풍수해방재 대책 마련	●
		목표20) 개발제한구역(GB)과 녹지지역 내 관리방안 설정	●
		목표21) 저탄소 녹색에너지 시범 확대 추진	●
복지•교육	생활기반시설의 서비스 불균형 해소 및 맞춤형 공급	목표22) 생활서비스의 균형있는 공급 및 계층별 맞춤형 시설 공급	●
		목표23) 실현 가능한 생활기반시설 공급전략 마련	●

5. 과제도출

「기초현황」을 통한 지역과제 도출

구분	현황
입지여건	▪ 경기도 남부로 이어지는 수도서울의 관문
자연환경	▪ 풍부한 공원·녹지비율이 높음 ▪ 양재천 , 여의천, 세곡천 입지
도시계획사항	▪ 대규모 유통업무시설 입지
인구 및 가구 변화	▪ 공공주택단지 개발에 따른 인구증가 ▪ 1-2인가구 다수, 가족단위 가구 증가추세 ▪ 높은 핵심생산인구 비율 ▪ R&D, 대기업 등 전문, 과학 및 기술서비스업 종사자 비중이 높음
토지 및 건축물	▪ 아파트외 주택비율이 높음 ▪ 다수의 취락지구 형성
산업	▪ 도매 및 소매업 위주 ▪ 다수의 대기업 및 연구소 입지
교통	▪ 경부고속도로, 신규역사 입지 등 양호한 광역교통 접근성 ▪ 철도노선 연장·신설, 도로 신설 등 대중교통 접근성 강화
공공시설	▪ 다수의 대규모 공공시설(aT센터, KOTRA, 화물터미널, 소비자보호원 등)
각종 개발동향	▪ 양재·우면 R&D 특화·육성계획 ▪ 시계지역 보금자리주택 개발
지역자원	▪ 자연환경(청계산, 양재천 등) 및 역사자원(윤봉길 기념관, 헌인릉 등) 보유

지역과제

- ✓다양한 지역 내 특화자원(R&D, 자연, 유통, 역사 등)을 활용
- ✓철도(위례과천선, GTX-C, 과천~서울 광역철도, 신분당선 연장), 도로(과천~송파간 도로, 남순환도시고속도로), 버스전용차로(헌릉로) 신설에 의한 대중교통 접근성 확대
- ✓1~2인 가구, 경제활동인구, 고차산업 종사자가 많음
- ✓대규모 공공시설 및 가용지(aT센터, KOTRA, 화물터미널, 물류센터, 화훼단지 등)가 많음
- ✓풍부한 자연환경(청계산, 양재천 등) 및 역사자원(윤봉길 기념관, 헌인릉 등) 보유

Ⅱ. 현황조사 및 분석

5. 과제도출

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역과제 도출

의견내용
▪ R&D단지 특화를 통한 지역경제 발전
▪ 산지, 하천, 대규모 공원, 역사자원 등 우수한 지역자원의 다양한 활용 및 특화
▪ R&D기업종사자, 신규입주민 증가에 따른 생활서비스시설 확충
▪ R&D센터, 구민회관 등에 주민과 공유할 수 있는 공간 및 프로그램 마련
▪ 동서간(과천-송파) 전철 및 도로확보
▪ 등산로 및 산책로 정비
▪ 보행로-자전거도로 분리를 통한 보행안전확보
▪ 산지, 하천, 공원 등의 보전을 통해 양호한 주거환경 유지

지역과제

- ✓지역특화자원(R&D단지, 산지, 하천, 공원, 역사자원, 공공시설 등) 연계를 통한 지역경제 활성화
- ✓가용지(구민회관, 화물터미널 등)의 복합화를 통한 생활서비스시설 확충
- ✓동서간(과천~서울 동남권) 교통여건 개선 및 보행환경 개선
- ✓자연과 공존하는 주거환경 보전



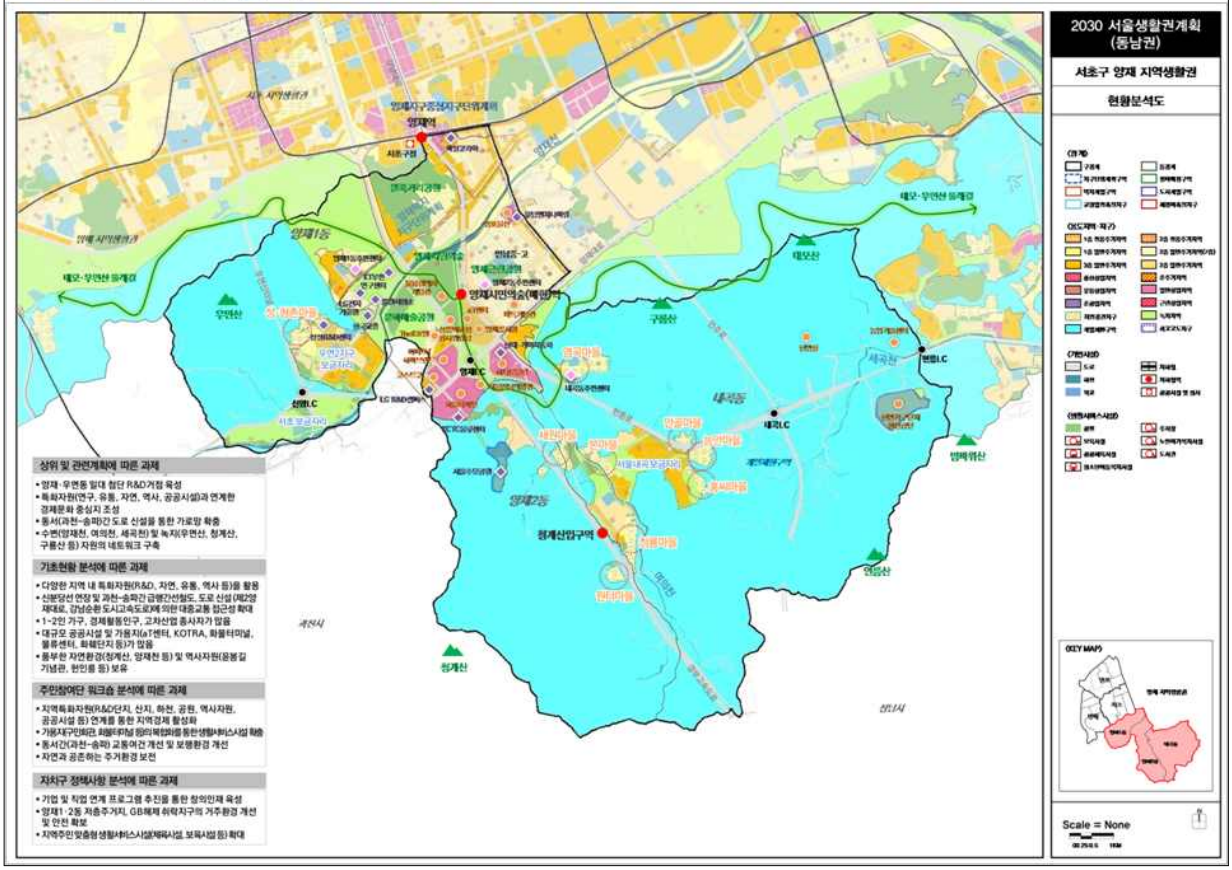
5. 과제도출

「자치구 정책사항」을 통한 지역과제 도출

계획내용	지역과제
▪ 저층주택 밀집지역 CPTED (범죄예방디자인) 강화	✓기업 및 직업 연계 프로그램 추진을 통한 창의인재 육성
▪ 개발제한구역 해제지역 지구단위계획 수립	✓양재1·2동 저층주거지, GB해제 취락지구의 거주환경 개선 및 안전 확보
▪ 기업 및 직업 연계 프로그램 추진을 통한 창의인재 육성	✓지역주민 맞춤형 생활서비스시설(체육시설, 보육시설 등) 확대
▪ 서초(양재동) 유아숲 교실 신설	
▪ 다목적 체육관 건립 등 체육시설 확충 (서울추모공원 터널 입구)	
▪ 서초둘레길 조성	



■ 양재 현황 분석도



Ⅲ

생활권 계획

- 발전방향
- 지역발전구상
- 공간관리지침

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
상위 및 관련계획	▪양재·우면동 일대 첨단 R&D거점육성
	▪특화자원과 연계한 경제문화 중심지 조성
	▪동서(과천~송파)간 철도 및 도로 등 신설을 통한 가로망 확충
	▪수변 및 녹지자원의 네트워크 구축
해당 권역 이슈	▪세계적 수준의 R&D거점 육성
기초현황	▪다양한 지역 내 특화자원 보유 (R&D, 자연, 유통, 역사 등)
	▪대중교통 접근성 확대
	▪1~2인가구, 경제활동인구, 고차산업 종사자 많음
	▪대규모 공공시설 및 가용지가 많음
	▪풍부한 자연환경 및 역사자원 보유
주민의견 및 자치구 정책사항	▪지역특화자원 연계를 통한 지역 활성화
	▪가용지의 복합화를 통한 생활서비스시설 확충
	▪동서간 교통여건 개선 및 보행환경 개선
	▪자연과 공존하는 주거환경 보전
	▪기업 및 직업연계프로그램 추진을 통한 창의인재 육성

지역이슈

- ✓ 양재·우면동일대 R&D 집적지 기능 강화 및 활용
- ✓ 다양한 지역 특화자원(R&D, 유통, 자연, 역사) 연계 및 활성화
- ✓ 대규모 공공시설 및 가용지를 활용한 생활환경 개선
- ✓ 동서간(과천~서울) 교통여건 개선을 위한 가로망 확충
- ✓ 수변 및 녹지 네트워크 연계

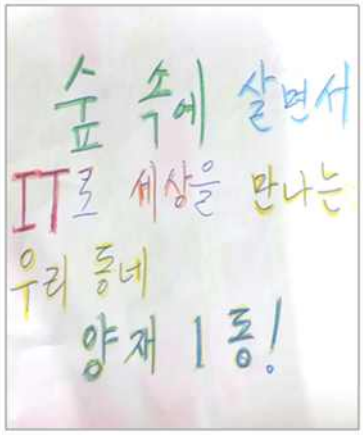
발전방향

1. 이슈도출

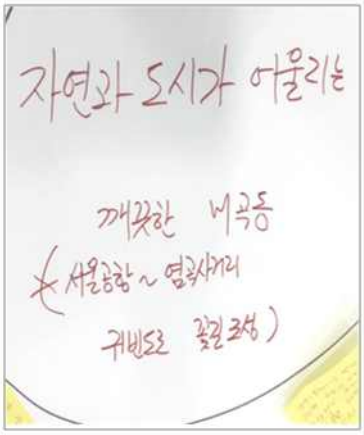
「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

발전방향 키워드

양재 1동	양재 2동	내곡동
환경 / 지식산업	주거 / 문화·예술 / 환경	환경 / 조화
숲 속에 살면서 IT로 세상을 만나는 우리동네	새둥지 같은 문화예술 마을	자연과 도시가 어울리는 깨끗한 양재생활권







※서초구 주민워크숍에서 우선순위 미결정

발전방향

2. 미래상 설정

「지역이슈」를 고려한 지역 미래상 설정

"청계산, 양재천과 첨단R&CD가 어우러진 양재 지역생활권"

지 역 이 슈

「지역과제」를 통한 지역이슈
• 양재·우면동 일대 R&D 집적지 기능 강화 및 활용
• 다양한 지역 특화자원(R&D, 유통, 자연, 역사)연계 및 활성화
• 대규모 공공시설 및 가용지를 활용한 생활환경 개선
• 동서간(과천~서울) 교통여건 개선을 위한 가로망 확충
• 수변 및 녹지 네트워크 연계

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)	
구분	지역 미래상(1차)
양재1동	숲 속에 살면서 IT로 세상을 만나는 우리동네
양재2동	새둥지 같은 문화예술 마을
내곡동	자연과 도시가 어울리는 깨끗한 양재생활권

발전방향

3. 목표 설정

「지역이슈」를 통한 목표 설정

지역 이슈	목표
✓ 양재·우면동 일대 R&D 집적지 기능 강화 및 활용	● 양재역~매헌역 일대 첨단 R&CD 신성장 거점 중심지로 육성
✓ 다양한 지역 특화자원(R&D, 유통, 자연, 역사) 연계 및 활성화	● 지역주민을 위한 특화자원(자연, 역사, 유통, 업무)의 다양한 활용
✓ 대규모 공공시설 및 가용지를 활용한 생활환경 개선	● 대규모 가용지 및 공공시설 복합화를 통한 생활서비스시설 확보
✓ 동서간(과천~송파) 교통여건 개선을 위한 가로망 확충	● 대중교통시설 간 환승연계 검토 및 보행환경 개선
✓ 수변 및 녹지 네트워크 연계	● 수변(양재천, 여의천, 세곡천), 녹지(청계산, 우면산, 구룡산 등)의 정비 및 네트워크 구축

4. 미래상 및 목표

발전방향

지역주민과 함께 만든 미래상

"청계산, 양재천과 첨단R&CD가 어우러진 양재 지역생활권"



목표1 : 양재역~매헌역 일대 **첨단 R&CD 신성장 거점 중심지로 육성**

목표2 : 지역주민을 위한 **특화자원**(자연, 역사, 유통, 업무)의 **다양한 활용**

목표3 : 대규모 가용지 및 공공시설 **복합화**를 통한 **생활서비스시설 확보**

목표4 : 대중교통시설 간 **환승연계 검토 및 보행환경 개선**

목표5 : **수변**(양재천, 여의천, 세곡천), **녹지**(청계산, 우면산, 구룡산 등)의 **정비 및 네트워크 구축**

지역발전구상

1. 목표별 전략
2. 실현전략

※ 지역발전구상도

지역발전구상

1. 목표별 전략

「신성장 거점 중심 양재생활권」 조성을 위해

5 목표 + 11 전략 마련

목표 1	양재역~매헌역 일대 첨단R&CD 신성장 거점 중심지로 육성	전략 1. 양재·우면 첨단 R&CD 지역특화발전특구 지정 전략 2. 고급일자리 창출을 위해 양재I.C 주변 R&D기업 유치 전략 3. 양재역~매헌역 구간 R&D 지원기능 도입으로 지역경제 활성화
목표 2	지역주민을 위한 특화자원 (자연, 역사, 유통, 업무)의 다양한 활용	전략 4. 지역주민 의견을 기반으로 문화·자연자원의 주민 친화적 활용
목표 3	대규모 가용지 및 공공시설 복합화를 통한 생활서비스시설 확보	전략 5. 대규모 가용부지(화물터미널, 물류센터, aT센터, 화훼공판장)개발 시 생활서비스시설 공급 전략 6. 기존 공공시설(구민회관, KOTRA, 소비자보호원, 도로교통공단, EBS센터, 윤봉길기념관)의 리모델링 및 공유공간 확보를 통해 부족한 생활서비스시설 확보
목표 4	대중교통시설간 환승연계 검토 및 보행환경 개선	전략 7. 대중교통시설 간 환승연계 체계 검토 전략 8. 안전하고 편리한 보행공간 조성 전략 9. 주거지 및 특화거리 주차 여건 개선
목표 5	수변(양재천, 여의천, 세곡천), 녹지(청계산, 우면산, 구룡산 등)의 정비 및 네트워크 구축	전략 10. 서울둘레길(대모·우면산코스)을 양재천~여의천~청계산으로 연결하는 수변·녹지축 형성 전략 11. 여의천 및 세곡천의 생태하천 복원을 통한 주민 접근성 향상

지역발전구상

2. 실현 전략

목표1 : 양재역~매헌역 일대 첨단R&CD 신성장 거점 중심지로 육성

전략 1 양재·우면 첨단R&CD 지역특화발전특구 지정

- 우면산, 양재시민의 숲 등 자연환경과 연계한 복합R&CD 단지 조성
  - aT센터, 화훼공판장과 연계한 농업R&D, 화물터미널, 물류센터와 연계한 유통R&D, 국립의료원, 보건환경연구원과 연계한 의료R&D 등 다양한 R&D기능 도입
- 지역특화발전특구를 통한 R&CD기능 강화 및 지역경제 활성화
- R&D, 유통자원 간 연계를 통한 지역특화산업 활성화
- R&CD 혁신거점 기반 마련을 위한 다양한 특화사업 추진
  - R&CD 앵커시설 건립, 특화공원 조성, 특화가로 조성, 기업교류 및 인재양성사업 등)

전략 2 고급 일자리 창출을 위해 양재I.C주변 R&D기업 유치

- 자연녹지지역의 밀도규제완화를 통한 R&D기업 유치 및 기능확대
- 양재I.C인근 유통업무설비시설(화물터미널, 물류센터, 화훼공판장 등)의 기능 전환을 통한 R&D시설 확충



지역발전구상

2. 실현 전략

목표1 : 양재역~매헌역 일대 첨단R&CD 신성장 거점 중심지로 육성

전략 3 양재역~매헌역 구간 R&D 지원기능 도입으로 지역경제 활성화

- 양재역~매헌역 구간 판매·문화시설을 유도하여 자구중심의 기반 마련
- 강남대로변 R&CD특구를 상징하는 창조문화거리(상징아치, 미디어폴, 휴게공간) 조성을 통한 간선로 상권 활성화
- 특화가로의 점진적 확대를 통한 R&D지원기능 확충

– 강남대로, 동산로, 마방로, 양재천카페거리등





지역발전구상

2. 실현 전략

목표2 : 지역주민을 위한 특화자원(자연, 역사, 유통, 업무)의 다양한 활용

전략 4 지역주민 의견을 기반으로 문화·자연자원의 주민 친화적 활용

- **풍부한 자연자원을 활용한 주민 체감형 프로그램 마련**
  - **청계산, 우면산 등 :** 등산대회, 사진공모전 등 이벤트 마련
  - **시민의 숲, 말죽거리, 양재근린공원 :** 전통 놀이(문화) 공간, 작은 음악회, 주민 장터 및 벼룩시장, 숲 치유, 숲 체험, 텃밭체험, 가드닝 수업, 미니도서관, 마을카페 등으로 활용
  - **헌인릉 화훼단지 :** 주변 헌릉로 꽃길, 역사탐방로 조성
  - **형촌생태공원 :** 생태교육공간, 쉼터, 조망대, 야영장 등 시설마련
  - 추모공원, 헌인릉, 파독기념관, 꽃시장등 **기타 특화자원 :** 주민참여 프로그램 마련
- **문화·특화자원을 활용한 주민 친화적 공간 및 프로그램 마련**
  - **양재천 카페거리 :** 문화전시공간, 편의시설확보, 가을 와인축제 등 유치
  - **EBS방송센터 :** 전시공간 개방, 실습·체험공간, 교육콘텐츠 제작·활성화
  - **윤봉길 기념관 :** 역사프로그램 마련, 인문학 도서관 설치
  - **R&D 기업 :** IT교육, 재능기부 프로그램, 공유공간 마련 등 주민친화형 공간 조성

※ 참여단 워크숍에서 제시된 다양한 의견을 종합한 것이며 향후, 관련계획, 사업 등 추진 시 선택적으로 활용



지역발전구상

2. 실현 전략

목표3 : 대규모 가용지 및 공공시설 복합화를 통한 생활서비스시설 확보

전략 5 대규모 가용부지(화물터미널, 물류센터, aT센터, 화훼공판장) 개발 시 생활서비스시설 공급

- R&CD 육성 및 지원을 위한 시설 확보
  - R&D 앵커시설, 특화공원등 기업 종사자 이용시설확충
- 대규모 가용지(화물터미널, 물류센터, aT센터, 화훼공판장) 개발 시 지역주민이 가장 필요로 하는 체육 및 문화시설 확보

전략 6 기존 공공시설(구민회관, KOTRA, 소비자보호원, 도로교통공단, EBS센터, 윤봉길기념관)의 리모델링 및 공유공간 확보를 통해 부족한 생활서비스시설 확보

- 구민회관 등 공공시설의 리모델링, 복합화 등을 통한 공공체육시설 확보 및 프로그램 확대
- 윤봉길기념관 복합화를 통한 도서관 확보 검토



지역발전구상

2. 실현 전략

목표4 : 대중교통시설 간 환승연계 검토 및 보행환경 개선

전략 7 대중교통시설 간 환승연계 체계 검토

- 기운영중인 신분당선과 신설 교통시설(한릉로BRT, 위례과천선)간 환승연계 검토

전략 8 안전하고 편리한 보행공간 조성

- 우면동 송동마을 등 보행 안전 확보가 시급한 지역의 CCTV 설치, 보안등 설치 등 보행환경 정비
- 서초구청 뒷산~우면산 보행축 및 등산로, 산책로 정비

전략 9 주거지 및 특화거리 주차 여건 개선

- 거주자주차구역 축소 검토(마을 통합주차장 운영)
- 양재천카페거리 등 상권활성화를 위한 주차문제 해소방안 검토 (주변 건물 주차장 이용, CCTV 설치 등 단속 강화)



지역발전구상

2. 실현 전략

목표5 : 수변(양재천, 여의천, 세곡천), 녹지(청계산, 우면산, 구룡산 등)의 정비 및 네트워크 구축

전략 10 서울둘레길(대모·우면산코스)을 양재천~여의천~청계산으로 연결하는 수변·녹지축 형성

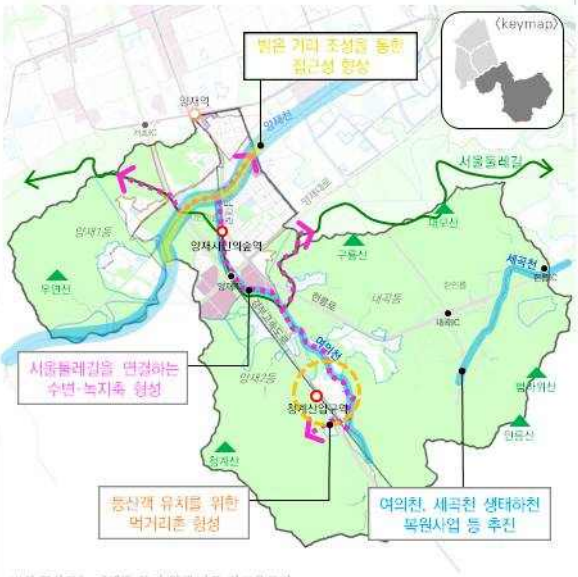
- 서울 둘레길(대모·우면산 코스)을 양재천, 여의천, 청계산으로 연결하는 수변·녹지 축 형성
  - 우면산과 말죽거리공원을 생태적으로 연결하는 녹지연결로 조성 등 검토
- 청계산 등산객 유치를 위한 먹거리촌 형성
- 양재천변 밝은 거리 조성을 통한 접근성 향상

전략 11 여의천 및 세곡천의 생태하천 복원을 통한 주민 접근성 향상

- 생태하천 복원사업 등의 추진을 통해 지역주민에게 쾌적한 생활환경 제공
- 여의천, 세곡천으로의 접근성 향상을 위한 보행환경 개선

생태하천 복원 예시





※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도입

■ 양재 지역발전구상도

※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도입



공간관리지침

1. 중심지
2. 특성주거지
3. 경관
4. 생활서비스시설

※공간관리지침도

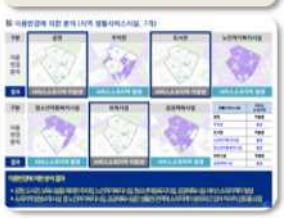
공간관리지침 개요

계획항목

지역생활권계획상 공간계획은
'중심지, 특성주거지, 경관, 생활서비스시설'로 구성

중심지	특성주거지	경관	생활서비스시설
· 현황분석 · 육성방향 구체화 (범위제시)	· 특성주거지 도출 · 유형별 관리방안 제시 ※용도지역별 관리방안은 권역생활권계획 참고	· 경관대상지역 도출 · 대상지별 관리방안 제시	· 주민의견, 보행이용 및 공급불균형 등 수요분석 · 지역특성 연계의 분석종합



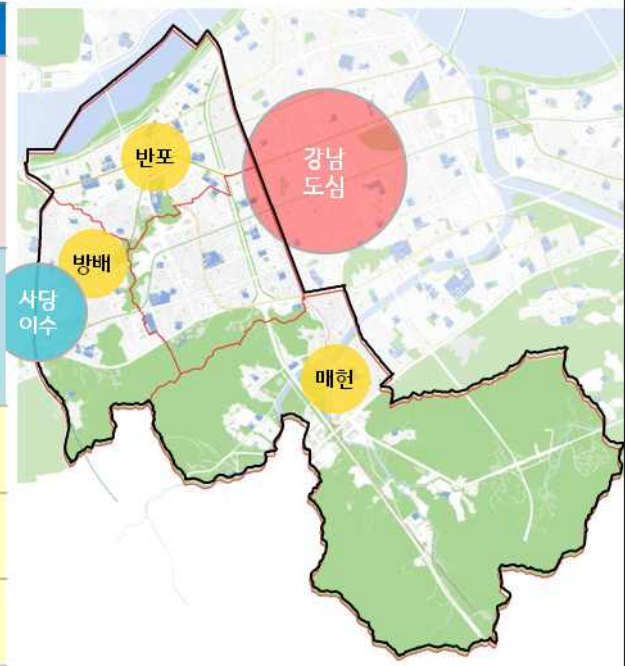
공간관리지침

1. 중심지

서초구 중심지 체계

도심 1개소, 지역중심 1개소, 지구중심 3개소 위치

중심지	발전방향
강남 도심	• 글로벌도시 서울을 상징하는 국제업무·상업 복합 중심지 – 국제업무 및 MICE산업 복합 중심지로 육성 – 강남역, 삼성역을 중심거점으로 테헤란로와 강남대로 재생/발전축 육성
사당·이수 지역중심	• 신성장 IT벤처 기능 집적을 통한 첨단업무 서비스 중심지 – 수서역세권을 중심으로 미래형 복합도시로 육성 – 수서역세권, 문정지구 연계를 통한 지역중심 중심성 강화
반포 지구중심	• 서초구를 대표하는 광역교통·상업 중심지 – 고속터미널을 중심으로 반포생활권의 지역거점으로 육성
방배 지구중심	• 가족 중심의 주거지 조성으로 근린생활지원 중심지 – 내방역을 중심으로 방배생활권을 지원하는 근린중심지로 육성
매헌 지구중심	• 양재·우면지식혁신 육성을 위한 미래산업형 R&D 중심지 – R&D·업무·유통·물류기능 등의 복합거점으로 육성



공간관리지침

1. 중심지

강남 도심

2030 서울플랜 (2014)
• 강남 · 삼성, 국제업무중심지 (IBC : International Business Center)
– 국제기구유치 및 MICE산업 육성 등을 통해 다양한 국제비즈니스 기능을 담당

강남 종합발전계획 (2015)
• 국제기능유치 및 MICE산업 등을 도입하여 다양한 국제비즈니스 거점으로 육성

중심지 형성과정

• 70년대 **영동 토지구획정리사업**을 통해 조성된 신시가지
• 90년대 도심을 능가하는 수준의 국제업무, 첨단정보산업, 전시·숙박 등 **고차서비스업 중심지**로 급격히 성장
• 테헤란로2지구(1994), 국제교류복합지구(1994), 서초로(1994), 양재지구(2008) 지구단위계획 등

현황 및 지역이슈

• 비교적 양호한 도시환경을 보유
• IT관련 산업 및 서비스업을 기반으로 한 **일자리가 집중**
• 대규모 가용부지(현대차부지, 잠실운동장 등)의 개발계획 진행



공간관리지침

1. 중심지

글로벌도시 서울을 상징하는 국제업무·상업 복합 중심지 조성
- 국제업무 + MICE, 문화, 패션, IT -

강남 도심

발전방향

국제업무 및 MICE산업 복합중심지로 육성

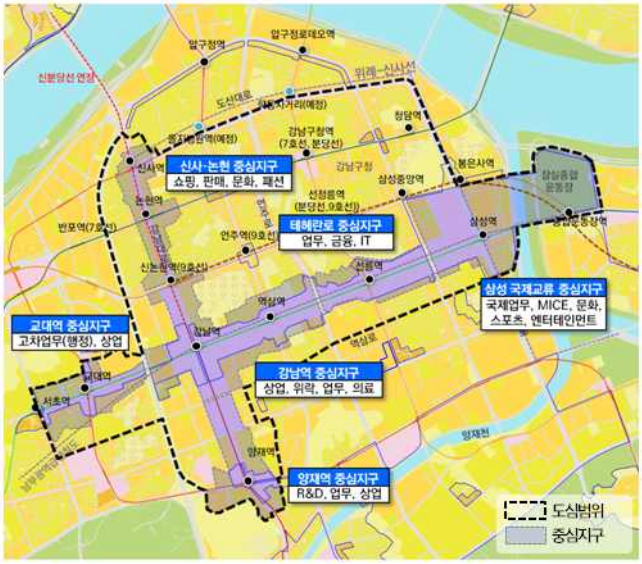
- 업무·상업중심지로의 지속적인 성장 유도(고도화 및 특화)
- 도심 위상에 맞는 **대규모 가용부지 등을 활용**하여 다양한 복합기능 도입
  - 글로벌 기능을 위한 국제업무·IT·MICE·스포츠·문화엔터테인먼트 기능 도입
- 세계 무역센터 및 업무지역을 중심으로 다양한 국제비즈니스 기능 담당
- 대규모 가용부지 등을 활용한 중심기능 강화

※ 현대차부지, 서울의료원 부지, 종합운동장부지, 서초동 롯데칠성부지 일대

강남역, 삼성역을 중심거점으로 테헤란로와 강남대로 재생/발전축 육성

관리방안

- 대규모 가용부지, 신규 교차 역세권 등을 활용한 입체복합 토지이용 유도 (지구단위계획 신규 수립 등 검토)
- 영동대로 지하공간 통합개발을 통한 SRT, GTX 등 광역복합환승센터 조성
- 지역 특성을 고려한 중점 육성을 위해 중심지구별 관리방향 마련
  - 신사·논현, 교대역, 테헤란로, 강남역, 양재역, 삼성 국제교류



※ 도심에 대한 세부 발전 및 관리방향은 권역생활권계획의 공간계획(중심지)을 따름

공간관리지침

1. 중심지

매헌 지구중심

지구중심 조정(개포지구중심→매헌지구중심)

- 양재·우면 일대를 지식기반 산업 집적지로 구축하여 R&CD·업무기능과 지원기능의 복합거점으로 육성하기 위해 지구중심을 매헌역 일대로 조정

중심지 형성과정

- 68년 **영동제1지구토지구획정리사업**을 통해 조성된 시가지
- 70년대 경부고속도로, 강남대로 개통에 따라 **서울의 관문 역할**
- 80년대 양재시민의 숲 개원과 함께 **다수의 연구시설과 유통업무설비 입지**에 따라 **지역 활성화**
- 2001년 양재택지 지구단위계획 수립
- 2011년 신분당선 개통으로 서울-성남 간 접근성 확대
- 인근 우면·서초·내곡보금자리 등 대규모 주택단지 입지(2000년대)

현황 및 지역이슈

R&D, 고차업무중심의 발전가능성이 높은 지역

- 양재시민의 숲, 양재천, 청계산 등 **양호한 자연환경 보유**
- 경부고속도로, 강남순환도시고속도로, 신분당선 개통으로 **강남, 수도권 광역접근성 증대**
- SW, 전기전자 등 다양한 R&D기업연구소 약 320개소 밀집
- **양재aT센터, 국립외교원 입지, 대기업 R&D연구시설의 입지기속화**
- **대규모 가용부지**(화물터미널, 화훼공판장부지 등) **보유**
- **위례신사선, GTX-C노선 연장예정으로 트리플역세권 예상**
- 2016년 서울시 양재 Tech+City 조성계획 이후 지구단위계획 재정비, 지역특화발전특구 지정 추진 등 다양한 계획 진행



공간관리지침

1. 중심지

매헌 지구중심

양재·우면 지식허브 육성을 위한 미래 신성장 R&CD 중심지

발전방향

R&CD·업무기능과 R&CD 지원기능의 복합거점으로 육성

- 양재~강남과 연계하여 시너지 효과 창출 유도
  - 매헌역세권 일대 업무·상업 중심기능 육성 및 역세권 배후 주거지 정비
- 양재·우면일대 R&CD의 전략거점 육성
  - 대규모 연구시설 지원 및 가용지를 활용하여 R&CD·유통, 업무 등 다양한 복합용도 도입
  - R&CD기반 조성을 위한 소규모 임대오피스 및 스타트업 지원시설 확보
  - 연구인력과 R&D 이용자들을 위한 배후단지의 주거·편익기능 조성

관리방안

- **양재택지 지구단위계획 재정비를 통한 위상 강화**
  - 매헌역 일대 가로변 특별계획구역 지정등을 통한 중심지육성 유도
  - R&CD 특화기업 집적 및 정착에 필요한 공간확충을 위해 지정용도 운영 관리
- **양재·우면 첨단R&CD 지역특화발전특구 추진으로 지식기반 산업 집적지 구축**
  - 특화사업 추진을 통한 R&CD 육성 기반 마련
  - 강남대로변 R&CD특구를 홍보할 수 있는 상징적 거리 조성
- **R&CD 활성화를 위한 선도사업 실행방안 마련**



공간관리지침

2. 특성주거지

특성주거지의 개념 및 유형구분

특성 주거지 개념

▪ 특성주거지는 **역사·문화적, 자연적 요건**에 의해 **특별한 관리**가 필요한 지역과 양호한 주거 및 주변환경 등 **주거지 특성**을 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 남겨질 수 있도록 **체계적인 관리**가 필요한 주거지
- 구릉지는 **자연지형의 훼손을 최소화**하고 및 **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	- 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)

공간관리지침

2. 특성주거지

유형별 관리방안

구분		관리방안
구릉지	• 공통	• 산지 간을 연계하는 그린네트워크 구축 • 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 • 방치된 녹지지역의 관리방안 마련 • 구릉지는 구릉형 주거유형 도입 유도 • 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 • 개발·정비 시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 • 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보 • 자연녹지로의 보행접근성 확보
	Ⓐ	• 성·형촌마을, 우면택지지구 일대 구릉지 - 대부분이 저층 주택이 위치하며 우면택지지구는 중 고층 공동주택 개발
	Ⓑ	• 염곡, 안골, 능인, 홍씨, 청동, 원터마을 및 내곡보금자리 일대 구릉지 - 대부분이 저층 주택이 위치하며 내곡보금자리는 중 고층 공동주택 개발



※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도입

공간관리지침

2. 특성주거지

유형별 관리방안

구분		관리방안
• 기타관리	• 공통	• 성·형촌, 염곡, 안골, 능인, 홍씨, 세원, 청룡, 원터마을 및우암초교 일대 전용주거지역 • 양호한 주거단지 보전 및 유지 • 성·형촌마을, 우암초교 및 방이다리근린공원 일대 제1종 일반주거지역 • 블록형 공동주택으로 도심형 타운하우스 등 도심주거유형 유도



※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도입

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]

유형	구분기준	비고
자연경관 (자연녹지/수변)	• 외사산, 내사산, 한강 등 자연자원 • 용도지구 중 자연경관지구, 최고고도지구	• 경관계획 • 한강변관리기본계획 • 주민워크숍
역사경관	• 문화재, 주요경관자원 • 용도지구 중 역사문화미관지구	• 경관계획 • 역사도심관리기본계획 • 주민워크숍
가로/시가지 경관	• 특화가로 등 • 용도지구 중 조망가로미관지구, 최고고도지구(일부)	• 경관계획 • 경의선/경춘선공원 주변관리방안 • 주민워크숍

[계획항목]

구분	계획내용
생활권 경관관리대상 유형구분	• 생활권 해당 관련계획, 용도지구 도출 및 유형구분 • 생활권 지역경관자원 도출 (주민워크숍)
생활권 경관관리대상 유형별 관리방안	• 권역 경관관리방안을 바탕으로 생활권 경관관리대상에 대한 관리방안 도출

3. 경관

경관관리대상 유형구분

유형		경관관리대상	비고
자연경관	자연녹지경관	• 우면산 일대 주요산 중점 경관관리구역 • 구룡산 조망축 • 우면산 둘레길	• 경관계획 (주요산 중점경관관리구역)
	수변경관	• 양재천 • 세곡천 • 여의천	• 경관계획 (주요지천변)
역사경관		•헌인릉	• 경관계획(국가지정문화재)
가로 및 시가지 경관		• 양재천 카페거리	• 주민워크숍(특성가로)



※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도입

공간관리지침

3. 경관

경관관리대상 유형별 관리방안

유형		경관관리대상	관리방안
자연경관	자연녹지경관	• 우면산 일대 주요산 중점 경관관리구역 • 구룡산 조망축 • 우면산 둘레길	• 매헌 자구중심 일대는 중심지 육성방향과 연계하여 경관기본계획상 주요산 주변 중점경관관리구역의 경관관리방향을 따름 • 조망축(언주로) 상 가로변 건축물에대한 가이드라인은 경관기본계획을 따름
	수변경관	• 양재천 • 세곡천 • 여의천	• 양재천, 여의천, 세곡천 일대 통경축 상 가로변 건축물에 대한 가이드라인은 경관기본계획을 따름
역사경관		•헌인릉	• 헌인릉은 세계유산 지정 문화재로 훼손방지 및 보존을 원칙으로 하고, 주변 건축계획 수립 시 역사자원과의 조화를 고려한 건축계획 수립
가로 및 시가지 경관		• 양재천 카페거리	• 양재천 카페거리 경관사업을 통한 특화거리 조성



※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도입

I. 개요

4. 생활서비스시설

생활서비스시설의 개념 및 분석

생활서비스시설의 개념	▪ 주민의 일상생활과 밀접하게 연관되며, 보행으로 이용 가능한 시설을 '생활서비스시설'로 정의 ▪ 생활서비스시설은 시민들의 삶의질 제고를 위해 '공공'이 관리해야 할 최소한의 시설
생활서비스시설의 종류	▪ 생활서비스시설의 이용 위상을 고려하여 '권역 생활서비스시설'과 '지역 생활서비스시설'로 구분 ▪ 권역 생활서비스시설 : 문화시설, 장애인복지시설, 지역주민복지시설, 보건소 등 4개 계획항목 및 15개 내외의 세부분석대상 ▪ 지역 생활서비스시설 : 공원, 주차장, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설 등 7개 계획항목 및 35개 내외의 세부분석대상

[생활서비스시설의 분석]

지역 생활서비스시설의 수요분석 및 분석종합

- 지역생활권계획에서는 지역 생활서비스시설(등 7개 계획항목 및 35개 내외의 세부분석대상)에 대하여 정성 및 정량 분석을 실시
- 정성 및 정량 분석결과를 바탕으로 해당 생활권의 특성, 지역발전구상 등과 연계 하여 우선적 공급고려 대상 제시 등 종합분석을 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 이용반경의 분석 통해 시설별 보행이용 접근에 대한 서비스소외지역을 도출	보행거리에서 소외 된 범위 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

[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 근린공원, 주제공원 중 묘지공원, 역사공원, 기타공원, 한강 및 4대 자연중심천, 불광천, 안양천, 탄천 이용반경 250m: 생활권 공원 중 어린이공원, 소공원 정제천, 성내천 등 지류 하천 ※제외 : 녹지지역, 개발제한구역 및 도로, 공장, 철도기지, 공항 등 도시계획시설부지, 시설녹지(완충, 연결 녹지), 마을마당, 정자마당, 운영대, 광장 등	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 / 소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	250m/500m ※서울플랜 '공원소외지역' 분석 기준과 대상	시설면적(㎡)/ 인구1천명
	주차장	노상 및 노외 주차장 중 공영주차장 - 시영 및 구영 포함 ※(이용반경 분석)에 한하여, 지역 특성에 따라 서비스소외지역 제외대상 탄력적 확대 가능 (제외대상 선별사유 제시)	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 / 소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	노약자 400m	노상노외 공영주차장면수/ 10세대
	도서관	공공공립/사립도서관 -공공도서관 중 작은도서관/어린이도서관/장애인도서관 포함 ※제외 : 병원/병원/교도소/대학/학교/전문 도서관	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 / 소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 1만명
	노인여가복지시설	노인종합복지관, 소규모노인복지센터, 경로당, 노인교실 ※제외 : 경로당 및 노인교실은 활용하는 SHP파일 내 세부분류 없음	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 / 소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	노약자 400m	시설개소/65세 이상 고령자1천명
	청소년아동복지시설	청소년 수련, 청소년 독서실 생활시설(아동양육), 아동임시보호 시설, 아동보호치료전문기관, 자립지원시설, 아동단기보호시설, 공동생활가정, 지역아동복지센터(아동종합시설), 지역아동센터	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 / 소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 청소년(10~24세) 인구1천명
	보육시설	국공립어린이집 및 법인/가정/법인단체/민간 어린이집 ※제외 : 시설이용 자격을 요하는 직장어린이집 및 부모협동 어린이집	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 / 소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 400m	시설개소/ 5세미만 1백명
	공공체육시설	체육시설업 외에 공공의 다목적체육센터 등 ※제외 : 법상 전문생활직장 체육시설로 세분되나, 활용하는 SHP파일 내 세부분류 없음 ※추가 : 분석 한계를 위해, 공원/운동장/야구장 등에 생활체육시설 포함	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 / 소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 인구1만명

4. 생활서비스시설

분석 종합

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

분석 종합

분석결과 (참고사항)

▪ 우선적 시설공급 고려 대상 : 청소년아동복지시설, 도서관

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

- 청소년아동복지시설 : 시 평균 대비 약 3개소 부족하며, 우면·내곡동 일대 공공주택지구에 시설이 부족한 것으로 나타나 공공주택지구 계획으로 확보된 시설을 활용하여 수요를 충족하는 방안 검토
- 도서관 : 시 평균 대비 약 4개소 부족하며, 소외지역이 내곡동에 집중되어 있으므로 다수의 공공주택지구 내 계획된 시설의 활용이나 지역 수요를 고려한 도서관신설 검토

▪ **주민의견 필요시설이면서 소외지역 발생 또는 평균 지표 미달 시설 : 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설**

- 서비스소외지역이 넓게 분포하고 있는 반면, 시 평균 대비 지표를 충족하는 시설로 기존 시설의 프로그램 개선, 저이용 시설 및 공공시설의 복합화 등을 고려

수요분석 | 주민의견 분석: 주민설문조사 필요시설 파악 | 보행이용 분석: 보행거리 내 서비스소외 발생 여부파악 | 공급불균형분석: 서울시 공급 수준(시 평균값) 대비 부족 여부파악

공간관리지침

4. 생활서비스시설

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

중규모 시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
다목적 체육센터(15표)	• 다양한 세대가 활용할 수 있는 고급 체육센터 필요 - 최신 기구, 전국대회도 가능한 체육센터 필요 - 어린이·청소년 체육시설 전무 - 소득계층을 고려한 저렴한 다목적 체육센터 필요 - 다양한 프로그램 도입 희망	주민요구 필요시설
도서관(12표)	• 수요에 맞는 도서관 확보 필요 - 쾌적한 도서관, 장서 구매 필요 - 다자녀 가정이 많으므로 어린이·청소년을 위한 도서관 필요 - 마을주민 모두가 이용할 수 있는 다양한 책과 공간 마련 필요 - 양재근린공원, 양재 시민의 숲에 독서공간 희망	
공영주차장(9표)	• 다양한 교통유발시설을 지원하는 주차공간 마련 - 현인릉 화훼단지, 농업기술센터, 연인의 거리, 양재천변의 주차수요 충족을 위한 주차공간 확보 필요 - 근린공원 및 소공원, 학교운동장 지하공간 활용	
청소년수련관(9표)	• 자연환경을 활용한 청소년 수련시설 필요 - 청계산, 우면산 자연환경을 활용한 청소년 수련시설 필요 - 다수의 다자녀 가정, 신규유입 인구에 따른 청소년 인구 증가 - 서리풀 문화센터를 활용하여 청소년 수련시설 확보 희망	
문예회관/공연장(5표)	• 주민들의 여가생활 공간 필요 - 주민 문화 향유를 위한 시설 필요 - 가까운 곳에서 다양한 문화 프로그램 희망	주민요구 하위시설
미술관(5표)	• 주민을 위한 미술관 희망 - 주민들의 작품을 전시할 수 있는 미술관 희망 - 예술공원에 조각가 공원, 야외 청년 예술터 특성화	
노인종합복지관(4표)	• 노인복지시설 부족	
근린공원(1표)	• 근린공원은 생활에 꼭 필요	

주민참여(중규모시설)에 의한 주민의견분석결과

- 주민의견 상위 4개 시설은 다목적 체육센터, 도서관, 공영주차장, 청소년 수련관
- 다목적 체육센터는 우선적 공급을 요하는 시설, 도서관 및 공영주차장 및 청소년 수련관은 생활여건개선 차원의 시설로 검토

공간관리지침

4. 생활서비스시설

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

소규모 시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
소규모 노인복지센터(13표)	• 노인복지시설 및 프로그램 확충 필요 - 고령화 가속화에 따른 노인복지시설 확충 필요 - 시설과 함께 강화, 운동, 이동버스 등 프로그램 마련 필요	주민요구 필요시설
청소년 독서실(12표)	• 청소년을 위한 독서실 확충 필요 - 다자녀 가구 증가 - 중고등학생인구 다수 - 자기주도학습 유도를 위한 지도교사 활용 - 청소년을 위한 도서 구비 희망	
소규모 공영주차장(11표)	• 주차공간 부족 - 시민의 숲 역, 소공원 주변에 주차시설 확충 - 신규주택 증가에 따른 주차시설 추가 확보 필요	
소공원(10표)	• 쾌적한 휴식환경을 위한 공원 필요 - 도심미관 향상을 위해 소규모 유휴지에 정원식 소공원 활성화 - 기존 소공원의 관리유지, 리모델링 필요 - 자투리공원, 작은 화단 등의 개발 필요	주민요구 하위시설
작은 도서관(7표)	• 생활밀착형 도서관 필요 - 주거지역에 가까운 도서관 필요 - 다양한 주민 커뮤니티 활동을 수용할 수 있는 도서관 필요 - 주민센터 외 여러 곳에 도서관 설치 희망	
어린이집(6표)	• 부족한 어린이집의 확충 필요 - 맞벌이 부부, 다자녀 가구가 많음 - 구립 어린이집 확충 필요	

주민참여(소규모시설)에 의한 주민의견분석결과

- 주민의견 상위 3개 시설은 소규모노인복지센터, 청소년 독서실, 소규모 공영주차장
- 중규모시설 상위 4개시설과 중복되는 시설은 공영주차장이며, 청소년, 노인을 위한 시설 및 프로그램의 확충 요구

공간관리지침

4. 생활서비스시설

보행이용 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

서비스소외지역

구분	공원 (반경 250/500m 차등 적용)	주차장 (노약자 고려 반경 400m 적용)	도서관 (반경 800m 적용)	노인여가복지시설 (노약자 고려 반경 400m 적용)
서비스 소외 지역				
결과	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생

구분	청소년아동복지시설 (반경 800m 적용)	보육시설 (노약자 고려 반경 400m 적용)	공공체육시설 (반경 800m 적용)
서비스 소외 지역			
결과	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생

생활서비스시설	서비스 소외지역	이용 반경
공원	일부 발생	250/500
주차장	일부 발생	400
도서관	일부 발생	800
노인여가복지시설	전역 발생	400
청소년 아동복지시설	일부 발생	800
보육시설	일부 발생	400
공공체육시설	일부 발생	800

이용변경 서비스소외지역에 의한 **보행이용 분석 결과**

- 모든 생활서비스시설에서 서비스소외지역이 발생
- 주차장 및 노인여가복지시설, 청소년 아동복지시설이 생활권 전반에 걸쳐 소외되어 있어 적극적 검토 필요

공간관리지침

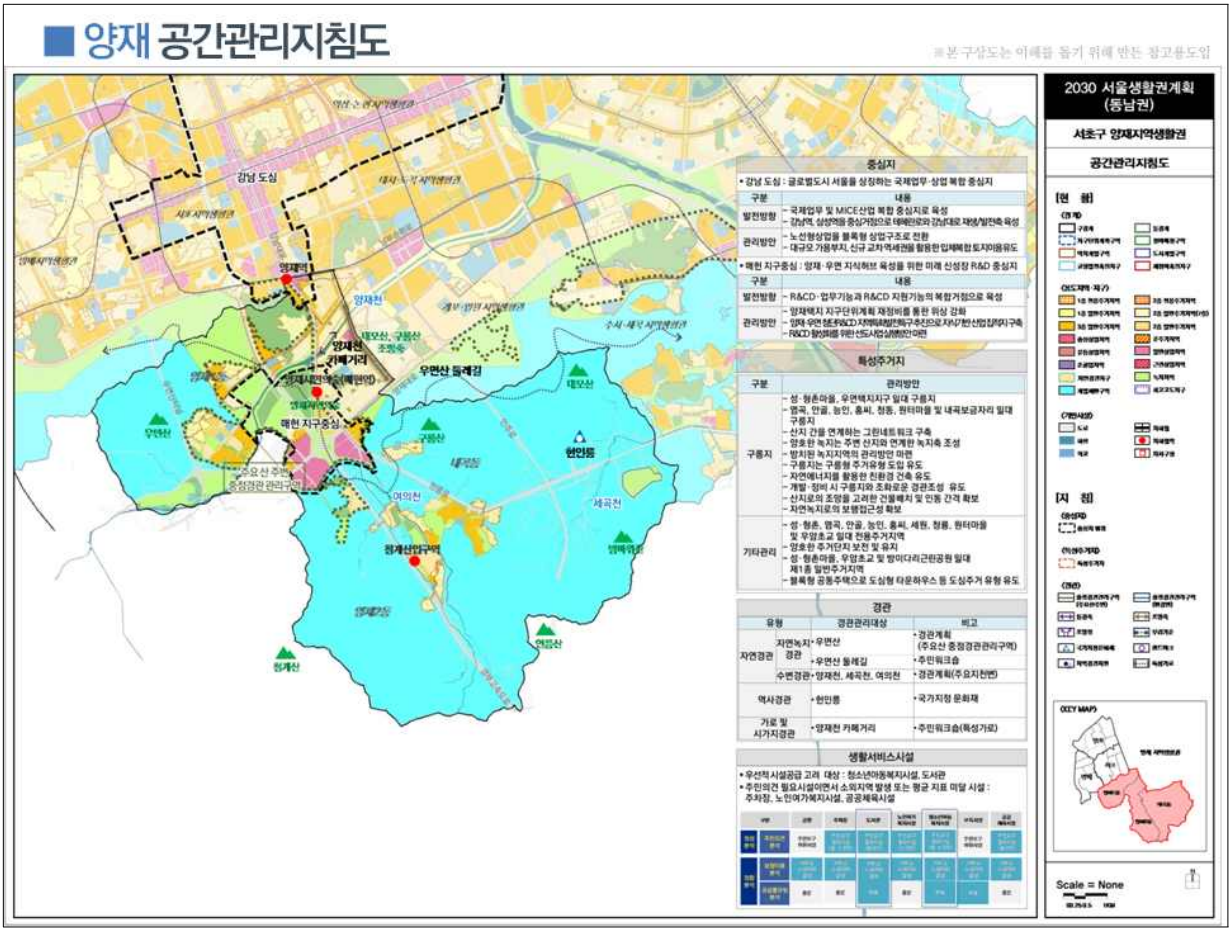
4. 생활서비스시설

공급 불균형 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공체육 시설
지표	시설면적(ha)/ 인구1천명	노상·노외 공영주차장 면수/10세대	시설개소/인구 1만명	시설개소/65세이상 고령자 1천명	시설개소/청소년 인구 1천명	시설개소/5세미만 1백명	시설개소/인구 1만명
서울시평균 (자치구평균)	1.32 (3.26)	0.16 (0.15)	0.94 (0.60)	0.05 (0.06)	0.33 (0.09)	1.66 (0.95)	0.42 (0.56)
양재 지역생활권	12.03	0.23	0.55	0.10	0.08	1.06	1.09
인구현황	90,596명	35,860세대	90,596명	9,968명	12,907명	5,870명	73,213명
시설현황	1090ha	840면	5개소	1개소	1개소	62개소	8개소
결과	충분	충분	부족	충분	부족	부족	충분

평균 지표에 의한 **공급 불균형 분석결과**

- 양재지역생활권의 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설 등은 서울시 평균에 미달함
- 형평성 차원에서 서울시 공급수준 도달을 고려한 시설공급 유도 위해, 시/자치구의 발전계획/사업계획 수립시 참고


양재 공간관리지침도
※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도입
2030 서울생활권계획
(동남권)
서초구 양재지역생활권
공간관리지침도
중심지
• 강남 도심 : 글로벌도시 서울을 상징하는 국제업무·상업 복합 중심지
구분
내용
발전방향
- 국제업무 및 MICE산업 복합 중심지로 육성
- 강남역, 삼성역을 중심거점으로 테헤란로와 강남대로 재생/활전축 육성
관리방안
- 노선형상업을 블록형 상업구조로 전환
- 대규모 가용부지, 신규 교차에레권을 활용한 입체복합토지이용유도
• 매헌 지구중심 : 양재·우면 지식허브 육성을 위한 미래 신성장 R&D 중심지
구분
내용
발전방향
- R&CD·업무기능과 R&CD 지원기능의 복합거점으로 육성
관리방안
- 양재택지 지구단위계획 재정비를 통한 위상 강화
- 양재·우면 첨단R&CD 지원체육센터구축으로지식기반산업집적지구축
- R&CD 활성화를 위한 선도사업실행전략마련
특성주거지
구분
관리방안
구릉지
- 성·청촌마을, 우면택지지구 일대 구릉지
- 염곡, 안골, 능인, 홈씨, 청룡, 원터마을 및 내곡보금자리 일대 구릉지
- 산지 간을 연계하는 그린네트워크 구축
- 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성
- 방치된 녹지지역의 관리방안 마련
- 구릉지는 구릉형 주거유형 도입 유도
- 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도
- 개발 정비 시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도
- 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보
- 자연녹지로의 보행접근성 확보
기타관리
- 성·청촌, 염곡, 안골, 능인, 홈씨, 세원, 청룡, 원터마을 및 우암초교 일대 전용주거지역
- 양호한 주거단지 보전 및 유지
- 성·청촌마을, 우암초교 및 방이다리근린공원 일대 제1종 일반주거지역
- 블록형 공동주택으로 도심형 타운하우스 등 도심주거 유형 유도
경관
유형
경관관리대상
비고
자연경관
자연녹지경관
• 우면산
• 경관계획 (주요산 중점경관관리구역)
• 우면산 둘레길
• 주민워크숍
수변경관
• 양재천, 세곡천, 여의천
• 경관계획(주요지천변)
역사경관
• 헌인릉
• 국가지정 문화재
가로 및 시가지경관
• 양재천 카페거리
• 주민워크숍(특성가로)
생활서비스시설
• 우선적 시설공급 고려 대상 : 청소년아동복지시설, 도서관
• 주민의견 필요시설이면서 소외지역 발생 또는 평균 지표 미달 시설 : 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설
양재역
양재천
구릉선
귀뚜거리
양재시민의숲(예정)
양재시민의숲
매헌 지구중심
우면산 둘레길
우면산
구룡산
대모산
헌인릉
세곡천
여의천
원계산업단지
원계산
여의산
염매산
주요산 주변
중점경관관리구역
[범 례]
[지 침]
KEY MAP
Scale = None

SEOUL 생활권 PLAN

반포 지역생활권계획

Ⅰ

개 요

1. 지역생활권의 구분
2. 지역생활권의 개요

1. 지역생활권의 구분



5개 권역

4개 자치구 22개 지역생활권



서초구 4개 지역생활권 중 반포 지역생활권

- 면적: 783ha (서초구 면적의 16.7%)
- 인구 : 148,021명 (서초구 인구의 33.2%)
- 행정구역 : 반포본동, 반포1동, 반포2동, 반포3동, 반포4동, 잠원동

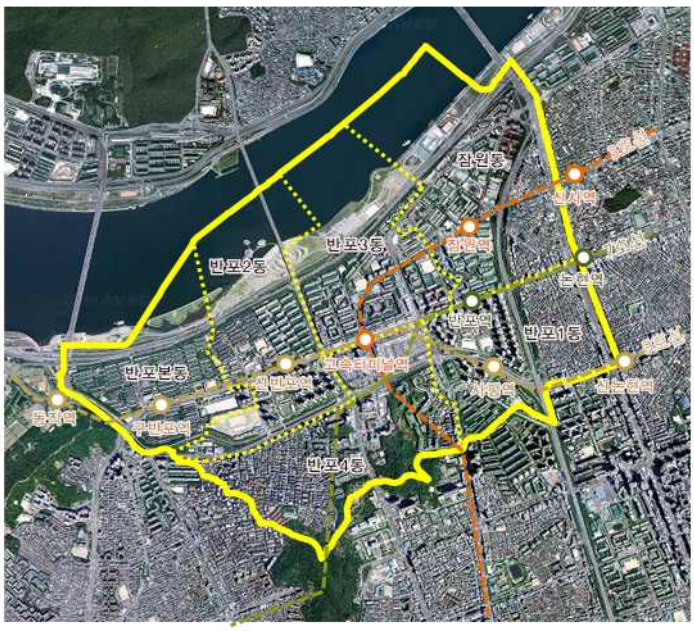
2. 지역생활권의 개요

광역교통 거점, 한강변에 접한 공동주택 중심의 생활권

반포 지역생활권 개요

구분	면적 (ha)	인구 (명)	세대수 (세대)	가구당 인구수 (명/가구)
계	783	148,021	55,482	2.64
반포본동	101	13,487	4,406	3.04
반포1동	100	34,335	14,953	2.27
반포2동	135	20,33	6,488	3.09
반포3동	128	24,431	8,344	2.92
반포4동	143	20,884	7,405	2.74
잠원동	176	34,751	13,886	2.48

※ 출처 : 2014 서울통계



지역생활권의 특성

- **사통팔달의 광역교통 거점**
  - 경부간선도로 관통
  - 고속버스터미널, 트리플 역세권(3·7·9호선) 입지로 대중교통 중심
  - 9호선을 통한 공항으로의 접근성이 용이
- **한강변에 접한 쾌적한 수변 주거지**
  - 북쪽으로는 한강, 반포한강공원 등
    남쪽으로는 서리풀공원 등이 인접

Ⅱ

현황조사 및 분석

1. 상위 및 관련계획
2. 기초현황
3. 주민참여단 워크숍
4. 자치구 정책사항
5. 과제도출

※ 현황분석도

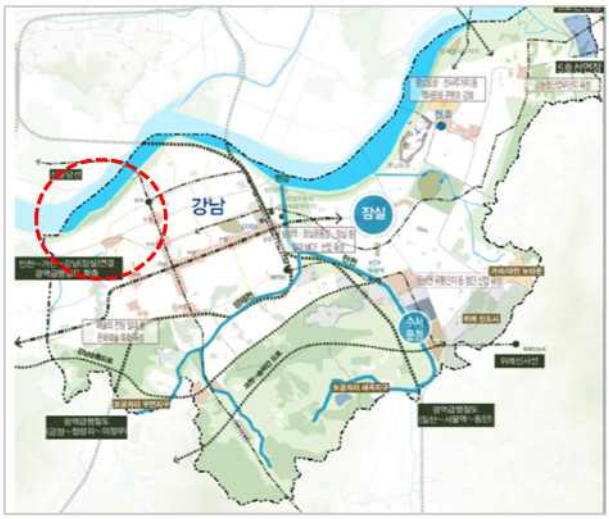
1. 상위 및 관련계획

2030서울플랜 (2014, 서울시)

한강 수변경관 관리를 통한 수변문화 주거지 조성

2030 서울플랜 (2014)

한강 수변경관 관리와 수변 주거지의 계획적 정비



구분	계획과제
주거지관리 및 개선	▪ 수변 네트워크와 연계한 주거지 관리 – 탄천변, 양재천변 등 지천변 주거지에 대해 수변네트워크와 연계한 종합적인 관리방안 마련 ▪ 대단위 아파트 재건축 단지의 계획적 정비유도 – 단기간에 아파트나 연립주택 형태로 주택단지가 조성된 지역이 많아 재건축사업 등 정비사업이 일시에 추진될 수 있음. 따라서 정비사업은 면밀히 검토하여 계획적으로 유도
생활기반	▪ 한강~탄천~양재천 중심 수변네트워크 조성 – 탄천, 양재천 등 지천의 친수공간조성 및 주요 지천과 연계한 수변네트워크 조성 추진
경관관리	▪ 한강과 주요 지천의 수변경관 관리 – 조망, 지형, 도시구조 등 한강 및 주요 지천의 구간별 여건과 특성을 반영하여 차등화된 높이기준 및 통경축을 확보

1. 상위 및 관련계획

서울시 도시교통정비 및 도로정비 기본계획 (2014, 서울시)

신분당선 연장, 급행서비스 제공 및 제2양재대로 신설 계획

서울특별시 도시교통정비 기본계획(2014)

광역철도 연장 및 대심도 급행서비스 도입

- 신분당선 강남~광화문/시청~삼송연장 추진
- 고속의 광역기능 담당(도심~강남~분당간 빠른 시간 이동)



제2차 서울특별시 도로정비 기본계획(2014)

서울시 최적도로망 체계

- 남부순환로, 테헤란로 등의 정체 해소를 위한 강남순환도시고속도로 조속 완공, 경기 동남부 지역의 광역통행의 원활한 처리 및 위례신도시 개발에 대비한 서울~용인간 고속도로와 서울시 강남지역과의 단절구간 연결, 제2양재대로(과천~송파) 신규 도로 건설

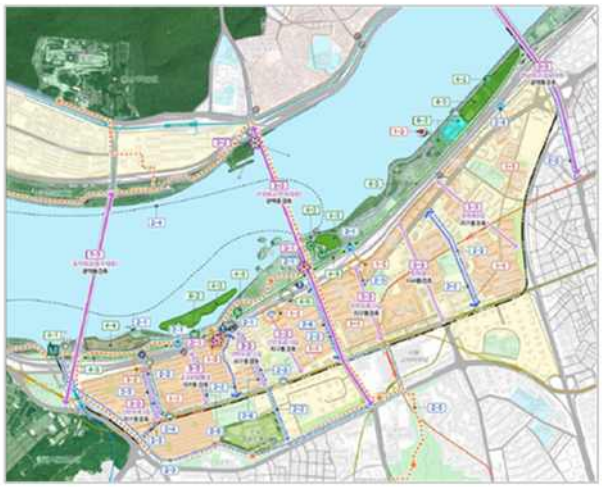


1. 상위 및 관련계획

한강변 관리 기본계획 (2015, 서울시)

공공성확보 및 다양한 경관창출을 통해 한강변 대표 수변문화 주거지 조성

한강변 관리 기본계획 – 반포지구
한강변 대표 수변문화 주거지 조성



구분	계획과제
토지이용	▪ 아파트 노후화에 따른 재건축사업 추진 ▪ 수변공공용지 등의 확충 및 이용 ▪ 역사적 흔적 복원을 통한 지역정체성 확립
접근성	▪ 한강공원 접근성 개선 ▪ 한강접근로 자전거도로 및 시설 확충 ▪ 한강 양안의 지역자산 연계성 강화
도시경관	▪ 한강 및 남산 등 조망을 위한 명소 조성 ▪ 관악산 등 배후 주요산으로의 열린 경관 관리 ▪ 광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용
자연성	▪ 반포천 낙차공 구조개선 ▪ 둔치자연성 회복 ▪ 한강숲 조성 ▪ 생물서식처복원 ▪ 생태축 설정

1. 상위 및 관련계획

2025 서울시 주거환경정비 기본계획 (2015, 서울시)

한강변 아파트 재건축시 수변경관을 고려한 정비

2025 서울시 주거환경정비 기본계획 (2015.11)
아파트지구내 공동주택의 재건축·리모델링 등에 대한 관리



구분	계획과제
주거환경 관리	▪ 아파트지구 내 공동주택의 재건축·리모델링 등 정비에 대한 관리
생활기반 시설	▪ 문화 서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공 지원 강화 ▪ 사회복지시설의 공공지원 강화 및 민간 참여 유도
생활가로	▪ 아파트 노선상가변 주차, 경관 관리 등을 통한 생활편의서비스 기능 유지 ▪ 특화가로인 서래마을카페거리의 지속적인 관리
특성관리	▪ 기본경관계획에 따라 한강축에 해당하는 지역으로 한강에서 바라보는 경관을 고려한 스카이라인 형성 유도 ▪ 서리풀 공원은 기본경관계획에 따른 기타녹지축에 해당하는 지역으로 구릉지 특성을 고려한 경관관리

1. 상위 및 관련계획

서초구 관련계획
2020 서초구 중장기 정책발전계획(2012) : 친환경 고품격 수변도시 조성

2020서초구 중장기 정책발전계획 (2012)
친환경 고품격 수변도시

- **고속터미널**과 그 주변을 **한강과 연계**된 지구**중심으로 육성**
  - 예술의전당~서리풀공원 녹지축을 한강까지 연계, 반포천을 연결하여 고속터미널을 녹지·수변·보행 네트워크 결절점으로 조성
  - 쇼핑, 문화, 위락, 여가, 휴식 등 다양한 활동이 일어날 수 있는 형태로 조성하여 서울시의 대표적인 상업중심지 조성
- 반포·잠원지구 **재건축 시 공공기여 확보**
  - 한강으로의 주요 접근로를 확보하는 가이드라인 제시 필요
  - 문화·복지센터, 역세권을 중심으로 보육시설 등 생활지원시설 확보
- **반포천 연계성 강화**를 통한 시민이용 증대
  - 반포천 시·종점 정비, 고속터미널과의 연계로 접근성 향상
  - 고속터미널에 수변·녹지·문화·상업이 만나는 광장을 설치하여 반포천의 시점으로 조성
- **방배동 카페골목~반포한강시민공원간 연계**성 증진
  - 보행구간 개선, 보행광장 조성 등 적극적 보행 유도

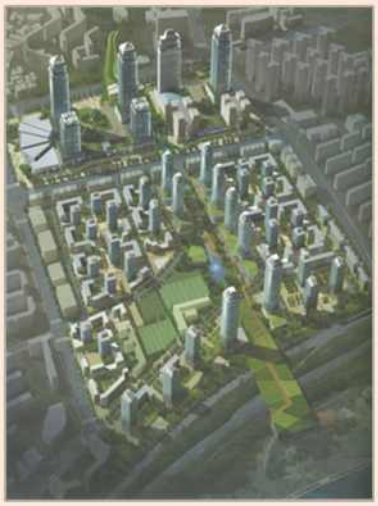
[종합발전 방향]



1. 상위 및 관련계획

반포종합터미널 일대 개발전략 및 기본구상 연구
한강변의 新중심, 문화 거점으로서 앙트레폴리스 구현

반포종합터미널 일대개발전략 및 기본구상 연구(2010.8)
터미널 기능을 활용한 한강변의 전략적 지역중심 조성



- **도시공간구조의 연결**
  - 고속터미널 일대의 기능개선 및 전략적인 공간활용을 통한 서울시 도시공간구조의 연결성 강화
  - 서울시 도심부족기능의 공급과 주요공공시설확보를 통한 한강중심의 도시공간구조의 개편
- **한강으로의 접근성 개선**
  - 자동차전용도로 상부의 공원화와 입체적인 보행로 계획을 통한 한강과 도시간의 물리적 단절의 해소와 접근성의 개선
  - 터미널과 한강변 선착장간의 연결이 가능한 녹지축 등을 확보함으로써, 육상과 해상간의 교통 연결성 구현
- **공공적인 토지이용**
  - 한강변 주거지의 공공성 확보와 커뮤니티 활성화를 고려한 주거 유형 도입의 검토
  - 대형 주거블록 내부에 상징녹지축을 확보함으로써, 토지이용의 공공성 확보 방안의 모색
  - 터미널 부지의 복합적 활용방안 모색을 통한 토지이용의 공공성 및 효율성 증진방안 검토
- **한강변의 양호한 도시경관**
  - 한강에서 도시로, 도시에서 한강으로 조망이 가능한 통경축의 확보가 가능한 경관계획
  - 다양한 스카이라인과 중·고층 아파트의 혼합배치를 통한 입체적, 개방적인 수변경관의 창출

1. 상위 및 관련계획

서초구 주요사업계획
한강중심 공간 조성, 공공성 있는 대규모 부지 개발, 특화자원 활성화 등

– 2014~18년도 반포지역생활권에 13개의 지역 개발 사업 진행 –

행복서초 구정운영 4개년 계획(2014~2018)

[도시계획]

• 자연·주거·문화가 융·복합된 지속가능한 한강중심 공간 조성
- 반포터미널 기능 확장을 통해 한강변 토지이용의 활력 창출
- 한강변 공공공지 확보 및 주민개방을 통한 한강변 공유화
- 세빛섬, 한강공원과 주변 문화시설, 백화점을 연계한 복합 체험공간 조성
- 한강변으로 연결녹지공간 조성 등 단절된 녹지네트워크 연결
- 보행결절과 한강을 연결하는 입체적 보행환경 조성

• 대규모 부지 개발(고속터미널 복합개발)시 공공성 확보로 사회·문화기반시설 확충
- 대규모 민간 개발사업 추진시 구민의 요구에 부합하는 다양한 공공·공익시설 확보
- 구민·전문가·구가 공공 편익시설 설치 구상 협의회를 구성하여 합리적이고 다양한 공공·공익시설 설치

• 공공관리를 통한 재건축 정비사업 지원
- 공공관리를 통한 재건축 정비사업 지원 효율성 제고
- 정비사업의 원활한 운영자금 확보를 위한 지원 강화

[도시안전]

• 수해로부터 안전한 하천 정비(반포천 악취해소)

• 여성이 안전하고 행복한 도시 서초 조성
- 안전한 귀가길 지원, 여성 안심귀가 스카우트 운영(활동지역 : 잠원동, 반포 1·4동)

• 도로 및 하수(하천)시설물 안전관리 체계 구축
- 안정성 및 결함원인 조사하여 보수·보강(도로시설물 : 반포2교, 배수시설물 : 반포펌프장)

[교통]

• 교통약자를 배려하는 교통안전문화 정착
- 교차로 횡단보도 설치 : 제일악품사거리, 논현역사거리, 고속터미널사거리, 반포동사거리
- 무인과속단속카메라 설치 : 신반포로, 잠원로, 동작대로, 경부고속도로

[건강·체육]

• 어르신 맞춤형 건강지원 프로젝트
- 노인 평생건강관리 지원체계 구축, 노인건강증진센터 운영(반포·잠원권역 등 권역별 1개소 운영)

• 구립체육시설(반포종합운동장) 운영 활성화
- 학교 체육시간(동아리 활동) 연계 학교체육 활성화 지원
- 관내 공공기관(경찰서, 소방서 등) 체력검정 실시 지원등

[교육]

• 잠원동 고등학교 유치(반포·잠원지역 고등학교 1개소 입지)
- 중부(종로·중·용산구) 학교군 사립고등학교 중 강남 이전을 희망하는 고등학교 이전 추진
- 학교시설의 복합화로 학생에게는 보다 향상된 교육환경을 제공하고 지역주민에게는 삶의 질 향상 및 평생교육의 장 제공

[문화·관광]

• 주민과 함께하는 지역 특화 축제
- 반포서래 한불 문화축제(반포서래마을 및 몽마르뜨 공원)
- 프랑스 전통놀이 및 문화체험, 상송경연대회, 유럽음악공연 등

• 서초관광명소 개발 및 투어프로그램 운영
- 특화거리 : 작은프랑스 서래마을
- 돌레길 : 허밍웨이 산책로, 신반포 올레길
- 특색있는 축제 : 프랑코포니 축제, 반포서래 한불음악축제
- 서초 썸머세일 운영 : 대형쇼핑몰(고속터미널 상가)과 지역상가 등 연계

[주민복지]

• 유휴청사를 활용한 노인요양시설 확충
- 노인요양시설이 적은 반포·잠원권역을 위해 반포주공 1단지와 한신4지구 재건축시 노인요양시설 설치 인센티브 추진 유도

2. 기초현황

인구
서초구 대비 40대 인구, 취학계층의 비중이 높음

– 강남 명문학군으로 인한 5~19세 청소년인구와 그 부모세대인 40~49세 인구 집중 –

인구 추이

재건축 사업으로 인해 인구의 일시적 감소



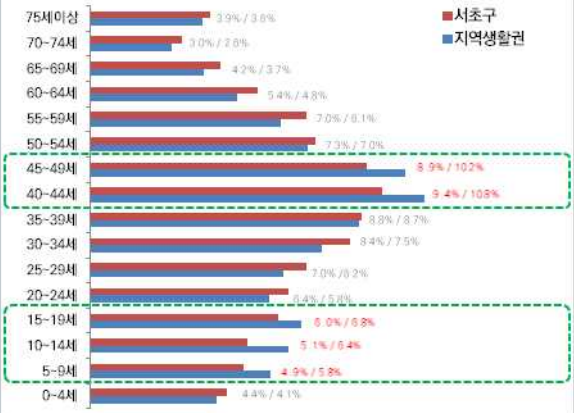
인구 현황

노인인구 비율이 반포본동에 높게 나타남

구분	총인구 (명)	세대수 (명)	세대당 인구수(명)	65세이상노인 인구(%)	외국인 (%)
서초구	450,085	172,636	2.5	11.1	1.0
반포생활권	138,895	52,019	2.6	9.9	1.0
반포본동	13,208	4,293	3.0	13.0	0.5
반포1동	30,767	13,625	2.2	8.6	1.3
반포2동	19,898	6,366	3.1	10.7	0.6
반포3동	20,913	7,132	2.9	10.2	0.3
반포4동	20,657	7,306	2.7	10.4	2.7
잠원동	33,452	13,297	2.5	9.1	0.7

연령별 인구현황

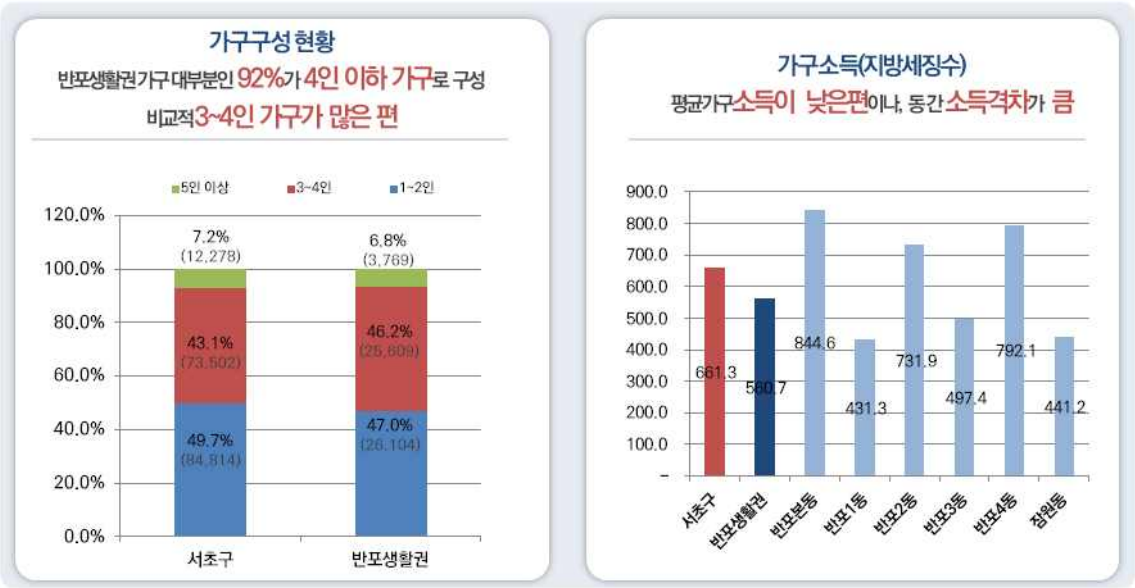
서초구대비 40~49세 인구(21.0%)가 많으며,
교육시설이 필요한 5~19세 인구가 높은 편으로 나타남



2. 기초현황

가구
51%가 3~4인 가구로 구성, 동 간 소득격차가 큼

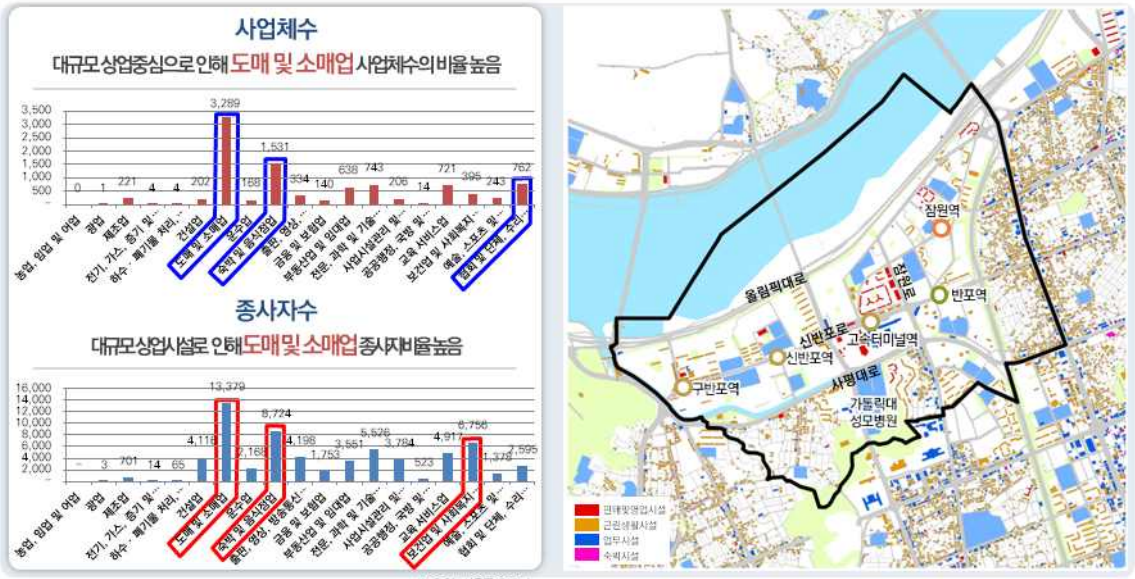
-대규모 아파트단지의 집중으로 비교적 3~4인 가구가 많고, 동 간 소득격차가 큼
지방세징수액이 적은 편으로 임차가구가 많은것으로 보임-



2. 기초현황

산업·일자리
도·소매업, 숙박 및 음식점업의 사업체 및 종사자 비율 높음

-고속버스터미널역 및 도심 주변 상업시설에 관련된 도매 및 소매업, 숙박 및 음식점업 업종의 비율 높고,
가톨릭대 성모병원에 종사하는 보건업 및 사회복지서비스업 종사자 비율이 높은 편-



※출처 : 서울통계 2014

2. 기초현황

도시공간·정비
반포4동을제외한지역은과거
토지구획정리사업으로 형성 되었고, 아파트지구개발기본계획으로관리

토지구획정리사업

생활권면적대비 토지구획정리사업으로 조성된 면적 비율 47.1%

반포1동은전체가 토지구획정리사업으로 조성

구분	행정구역 면적(㎡)	토지구획정리사업 면적(㎡)	비율
반포 지역생활권	7,800,057.1	3,677,305.7	47.1%
반포본동	1,012,627.1	24,482.9	2.4%
반포1동	1,000,477.3	1,000,477.3	100%
반포2동	1,361,278.7	805,946.9	59.2%
반포3동	1,256,781.8	676,071.7	53.8%
반포4동	1,416,050.7	153.9	0.0%
잠원동	1,752,841.5	1,170,173.0	66.8%



아파트지구개발기본계획

반포생활권내아파트단지 대부분은 아파트지구로 지정

지구명	면적(㎡)
반포아파트지구	3,135,846

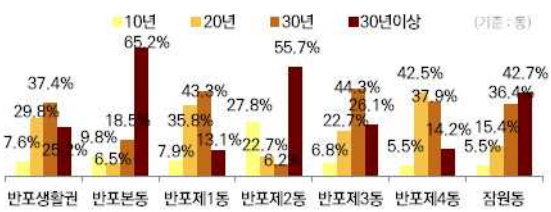


2. 기초현황

주거 및 건축물
한강변으로30년 이상 노후 아파트단지 밀집

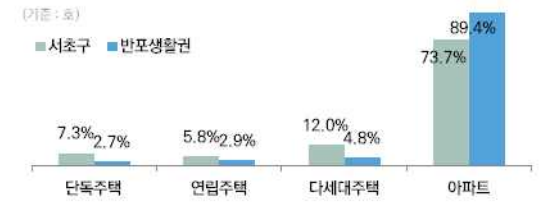
노후도

한강변은대부분30년 이상의노후 아파트단지밀집



주거 유형

반포 지역생활권은주거유형중 아파트 비율이 월등히 높음





2. 기초현황

교통
반포본동은 노선버스 정류장 과소, 반포4동은 도시철도 접근성 열악

도로현황

구분	도로명
남북축	경부간선도로, 동작대로, 반포대로, 잠원로, 강남대로
동서축	사평대로, 신반포로, 올림픽대로

대중교통 현황

구 분		지하철역(개소)	버스정류장(개소)
반포지역 생활권	반포본동	④⑨동작역, ⑨구반포역	4
	반포1동	⑦반포역, ⑦논현역 ⑨사평역, ⑨신논현역	20
	반포2동	⑨반포역	11
	반포3동	③⑦⑨고속터미널	13
	반포4동	③⑦⑨고속터미널	23
	잠원동	③잠원역, ③신사역	20

관련계획

구 분	도로명
도로계획	-
철도계획	신분당선 연장(강남-용산, 7.8km)



2. 기초현황

교통
고속터미널 및 백화점 등 상업지역 보행통행 집중

보행현황

고속터미널 및 주변 상업지역, 강남대로 주변 등 보행통행 집중

주요 역세권의 보행통행 집중으로 보행서비스수준 저하

지정정보		유동인구(인/일)	
연번	주요시설물/건물명	주중평균	주말평균
1	소망부동산 주변	4,505	5,591
2	삼성래미안 121동 주변	685	1,173
3	반포4동 월드공인 주변	4,002	5,868
4	태양철물건재 주변	3,650	3,873
5	경남아파트 8동 주변	1,264	1,125
6	반포쇼핑타운 7동 주변	7,296	8,217
7	뉴코아아울렛백화점본관 주변	7,508	10,773
8	신세계백화점 주변	23,703	22,668
9	터미널광장상가(김밥천국 앞)	13,210	23,514
10	조달청 주변	7,037	5,556
11	사평역 2번출구 앞	5,801	2,610
12	논현상계탕 앞	10,033	6,615
13	강남청구경희한의원 앞	10,205	11,346

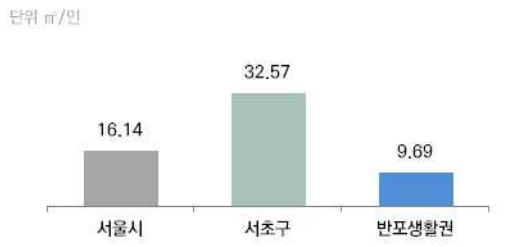
* 자료 : 서울시 유동인구 서비스 홈페이지



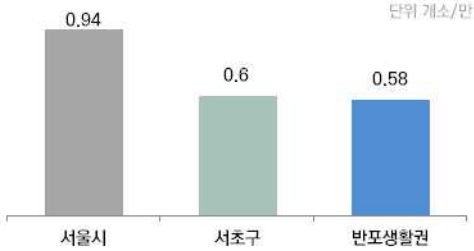
2. 기초현황

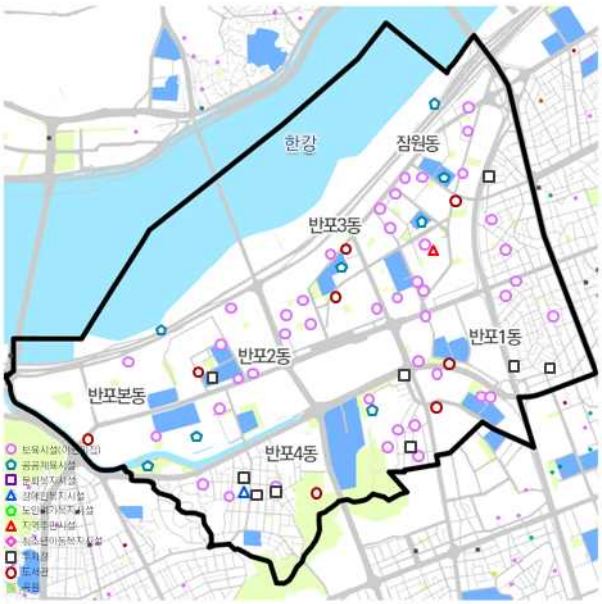
생활서비스시설
서울시·서초구보다 1인당 공원면적은 낮으나 외곽으로 한강시민공원, 서리풀공원등 대규모 공원 입지 / 서초구 평균과 비슷한 도서관

1인당 공원 면적



도서관

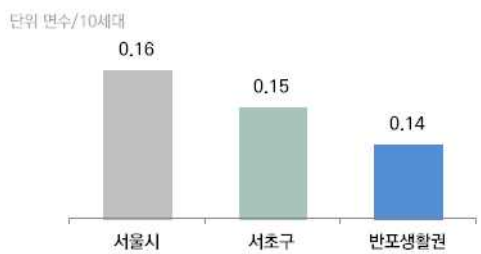




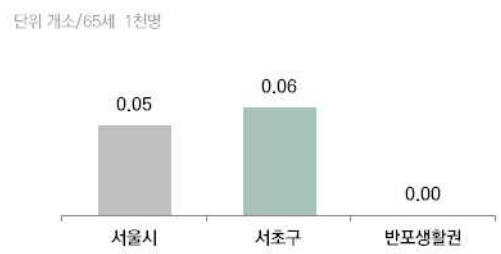
2. 기초현황

생활서비스시설
전무한 청소년아동·노인여가복지시설

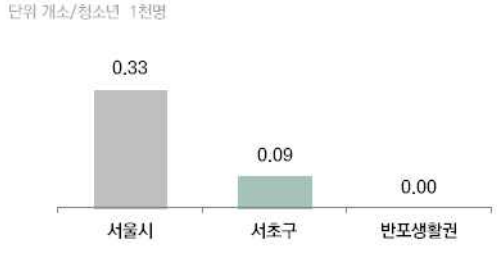
주차장



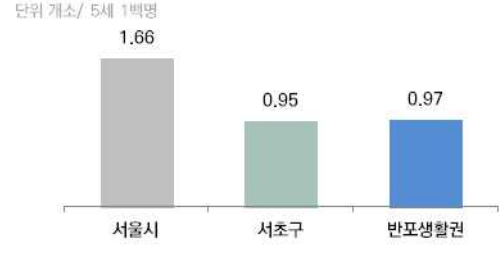
노인여가복지시설



청소년아동복지시설



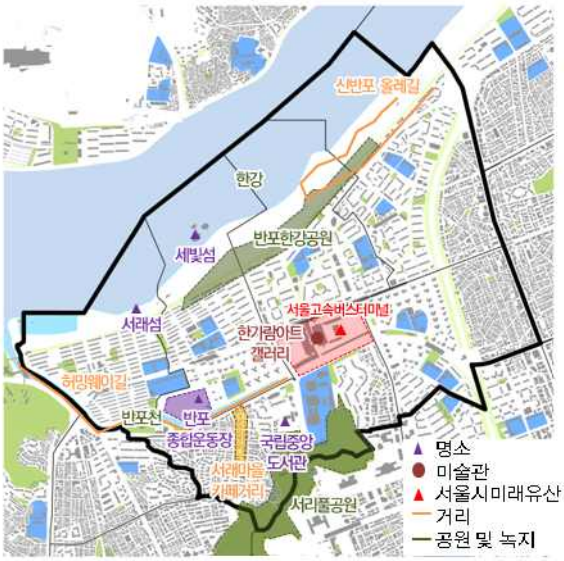
보육시설



2. 기초현황

지역 특화자원
서울 고속버스터미널, 국립중앙도서관 등 대규모 교통·문화 시설 입지

- 서울 고속버스터미널, 국립중앙도서관, 반포종합운동장 등의 교통, 문화, 체육시설이 입지
- 반포한강공원, 서리풀 공원 등의 공원 및 녹지 입지




서울 고속버스터미널


서리풀공원


국립중앙도서관


반포한강공원

3. 주민참여단 워크숍

개요

구 분	일자	참여인원	비고
1차 워크숍	2015.10.08	39명	
2차 워크숍	2015.10.29	48명	



▶ 워크숍 진행순서

지역 현황파악
생활권계획 소개 / 생활권 자세히 보기
마을지도그리기 / 강점, 보완점 찾기

지역 미래상 도출
생활권의 미래상 설정
지역의 발전방향

생활권 발전방향
생활권 강점 ⇒ 활용방안
문제점 ⇒ 개선방안

지역 자원 발굴
시민누리공간, 경관자원 활용방안

생활서비스 시설 선호도 조사
필요 / 부족 / 없었으면 하는 시설 등

3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍 : 생활서비스 분야
지역주민의 자원활용 및 미래를 위한 해결 방안 의견

구분	지역주민의 자원활용 의견	지역주민의 문제점 해결 방안 의견	특징
A 생활 서비스시설	• 잠원역 만남의광장 활성화 • 잠원역사 내 세미나 공간, 음악회 공간 조성, 주말 공연장으로 활용 • 구반포역 지하공간을 전시회장, 음악회장으로 이용, 무인도서관 설치, 만남의 장소 마련 • 사평역을 전시공간으로 활용 • 9호선 역사 내 주민 휴식, 문화 공간(전시회 등)으로 활용 • 고속도로 옆 산책로 꽃길 조성, 바닥 정비, 조형물 설치 • 신동근린공원 음수대설치, 도서 비치 • 잠원고수부지 주변을 친환경적으로 유지 • 아파트 단지 내 수목에 이름표 달기, 새집 달아주기 • 반포천살리기(EM흙공 만들기) 확대(견학, 체험학습장, EM흙공 만들기 주민동아리 개설) • 서래섬 메밀꽃밭을 야외미술관으로 이용 • 언구비공원 재개발(부지확장, 체육시설 현대화) • 아파트 숲길에 가로등 추가 설치, 운동기구 설치, 허밍웨이길과 연계, 공원 조성 • 반포3동 올레길 확대, 표지판 설치를 통해 접근성 향상 • 파랑새공원 물놀이 시설 확장 및 바닥분수 활성화, 조경시설 설치, 작은 무대공간 설치 • 반포천 뚝방길 물놀이 안전 보완 • 고무래공원내 다양한 행사 유치를 통한 활성화 • 한강시민공원 치안문제 해결	• 부족한 어린이집 신축 부지 확보, 청소년 다목적 시설 건립, 노인정 재건축 및 신축부지 확보, 주민센터, 치안센터, 우체국 신설 • 반포1동 내 부재한 파출소 확보를 위해 터미널 내 파출소 복구 • 레크리에이션홀 마련, 게스트하우스, 주민 전용 음식점 시설 마련, 문학센터 설립 • 복지관 프로그램 활성화를 통해 청소년 놀이공간 확충 • 잠원복지센터 내 구립 스포츠센터 확보 • 이용률 저조한 공영주차장, 공원에 공영 어린이집 확보 • 복지문화센터를 청소년에게 개방, 학교 운동시설을 주민에게 개방 • 시설이 부족한 주민센터 리모델링 또는 재건축 추진 • 정보사 부지 공원화를 통해 서리풀 공원과 몽마르뜨공원 확장 • 숲길공원 정비 • 반포천 환경 개선을 통해 새와 물고기가 살 수 있는 갈대숲 조성 및 수질 개선 • 반포천 악취 해소를 위해 수초제거 등 조치 • 한강시민공원 입출구 통로 정비	지하철역사를 활용하여 문화공간 마련 공원, 반포천, 산책로 정비를 통한 활성화 저이용시설 (복지센터, 주민센터, 공영주차장, 공원 등) 활용하여 서비스시설확보

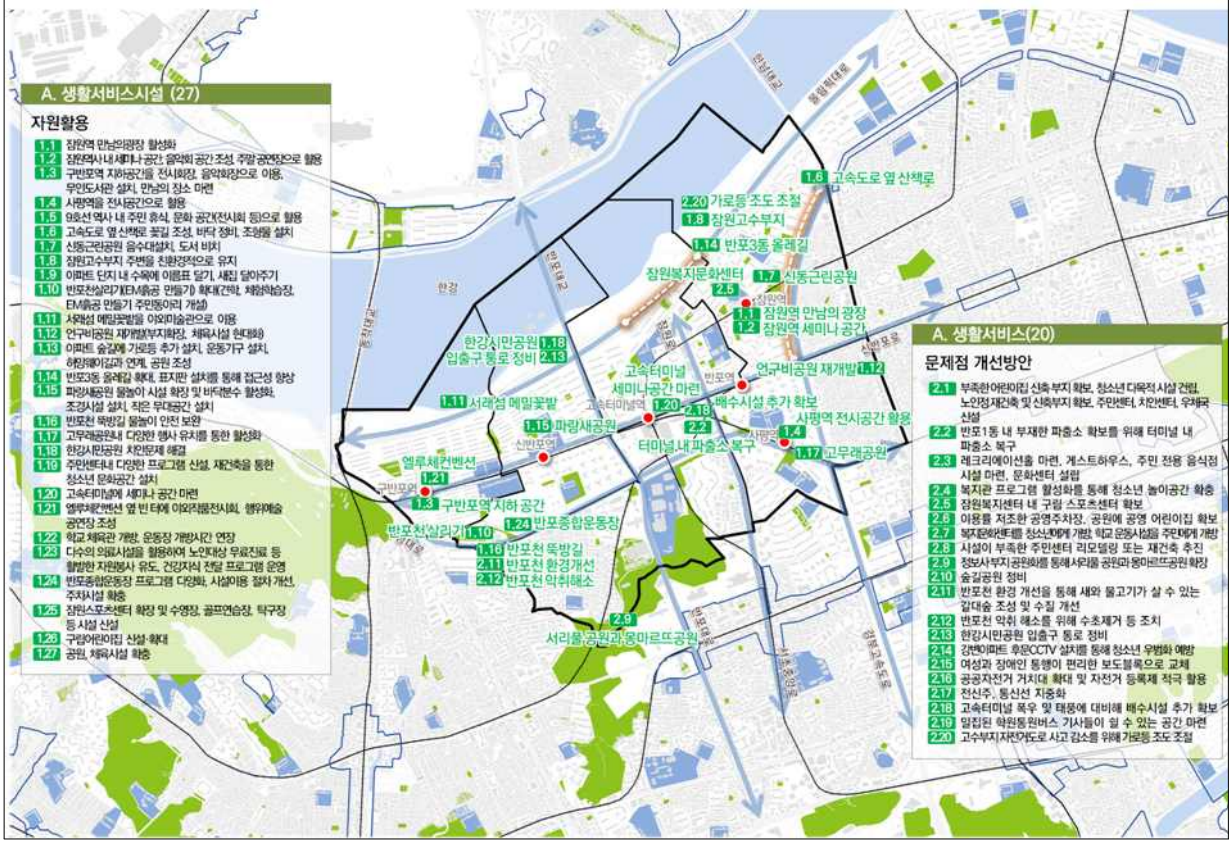
Ⅱ. 현황조사 및 분석

3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍 : 생활서비스 분야
지역주민의 자원활용 및 미래를 위한 해결 방안 의견

구분	지역주민의 자원활용 의견	지역주민의 문제점 해결 방안 의견	특징
A 생활 서비스시설	• 주민센터내 다양한 프로그램 신설, 재건축을 통한 청소년 문화공간 설치 • 고속터미널에 세미나 공간 마련 • 엘루체컨벤션 옆 빈 터에 야외작품전시회, 행위예술 공연장 조성 • 학교 체육관 개방, 운동장 개방시간 연장 • 다수의 의료시설을 활용하여 노인대상 무료진료 등 활발한 자원봉사 유도, 건강지식 전달 프로그램 운영 • 반포종합운동장 프로그램 다양화, 시설이용 절차 개선, 주차시설 확충 • 잠원스포츠센터 확장 및 수영장, 골프연습장, 탁구장 등 시설 신설 • 구립어린이집 신설·확대 • 공원, 체육시설 확충	• 강변아파트 후문CCTV 설치를 통해 청소년 우범화 예방 • 여성과 장애인 통행이 편리한 보도블록으로 교체 • 공공자전거 거치대 확대 및 자전거 등록제 적극 활용 • 전신주, 통신선 지중화 • 고속터미널 폭우 및 태풍에 대비해 배수시설 추가 확보 • 밀집된 학원통원버스 기사들이 쉴 수 있는 공간 마련 • 고수부지 자전거도로 사고 감소를 위해 가로등 조도 조절	저이용시설 (복지센터, 주민센터, 공영주차장, 공원 등) 활용하여 서비스시설확보 보행시설 및 환경 개선

3. 주민참여단 워크숍



3. 주민참여단 워크숍

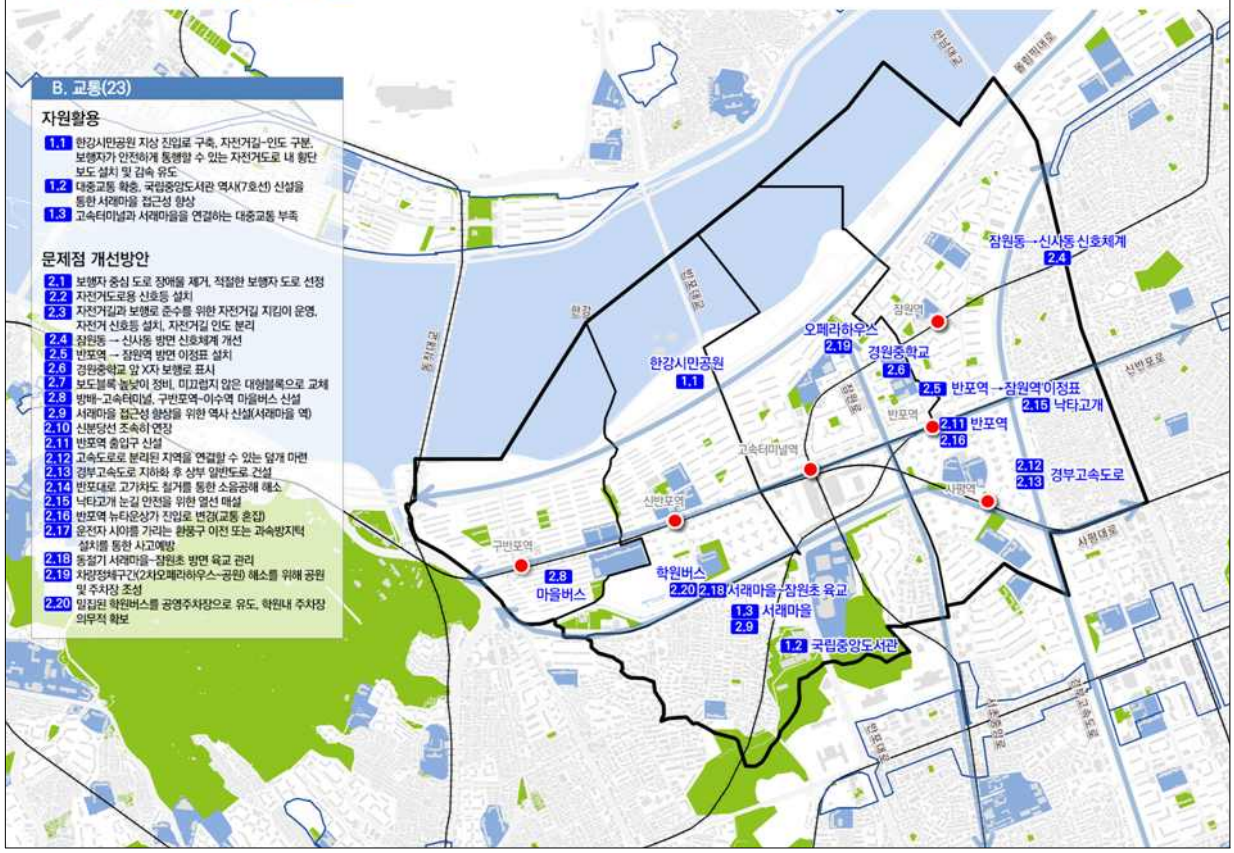
II. 현황조사 및 분석

주민참여단 워크숍 : 교통분야

지역주민의 자원활용 및 미래를 위한 해결 방안 의견

구분	지역주민의 자원활용 의견	지역주민의 문제점 해결 방안 의견	특징
B 교통	• 한강시민공원 지상 진입로 구축, 자전거길-인도 구분, 보행자가 안전하게 통행할 수 있는 자전거도로 내 횡단보도 설치 및 감속 유도 • 대중교통 확충, 국립중앙도서관 역사(7호선) 신설을 통한 서래마을 접근성 향상 • 고속터미널과 서래마을을 연결하는 대중교통 부족	• 보행자 중심 도로 장애물 제거, 적절한 보행자 도로 선정 • 자전거도로용 신호등 설치 • 자전거길과 보행로 준수를 위한 자전거길 지킴이 운영, 자전거 신호등 설치, 자전거길 인도 분리 • 잠원동 → 신사동 방면 신호체계 개선 • 반포역 → 잠원역 방면 이정표 설치 • 경원중학교 앞 X자 보행로 표시 • 보도블록 높낮이 정비, 미끄럽지 않은 대형블록으로 교체 • 방배~고속터미널, 구반포역~이수역 마을버스 신설 • 서래마을 접근성 향상을 위한 역사 신설(서래마을 역) • 신분당선 조속히 연장 • 반포역 출입구 신설 • 고속도로로 분리된 지역을 연결할 수 있는 덮개 마련 • 경부고속도로 지하화 후 상부 일반도로 건설 • 반포대로 고가차도 철거를 통한 소음공해 해소 • 낙타고개 눈길 안전을 위한 열선 매설 • 반포역 뉴타운상가 진입로 변경(교통 혼잡) • 운전자 시야를 가리는 환풍구 이전 또는 과속방지턱 설치를 통한 사고예방 • 동절기 서래마을~잠원초 방면 육교 관리 • 차량정체구간(2차오페라하우스~공원) 해소를 위해 공원 및 주차장 조성 • 밀집된 학원버스를 공영주차장으로 유도, 학원내 주차장 의무적 확보	보행시설개선, 자전거도로정비 등 통행여건 개선 고속터미널-서래마을, 방배동 방면 노선 확보, 신분당선 연장 등 대중교통 확대 경부고속도로 활용, 고가차도 철거 등 교통시설 개선을 통한 주민 불편 최소화

3. 주민참여단 워크숍

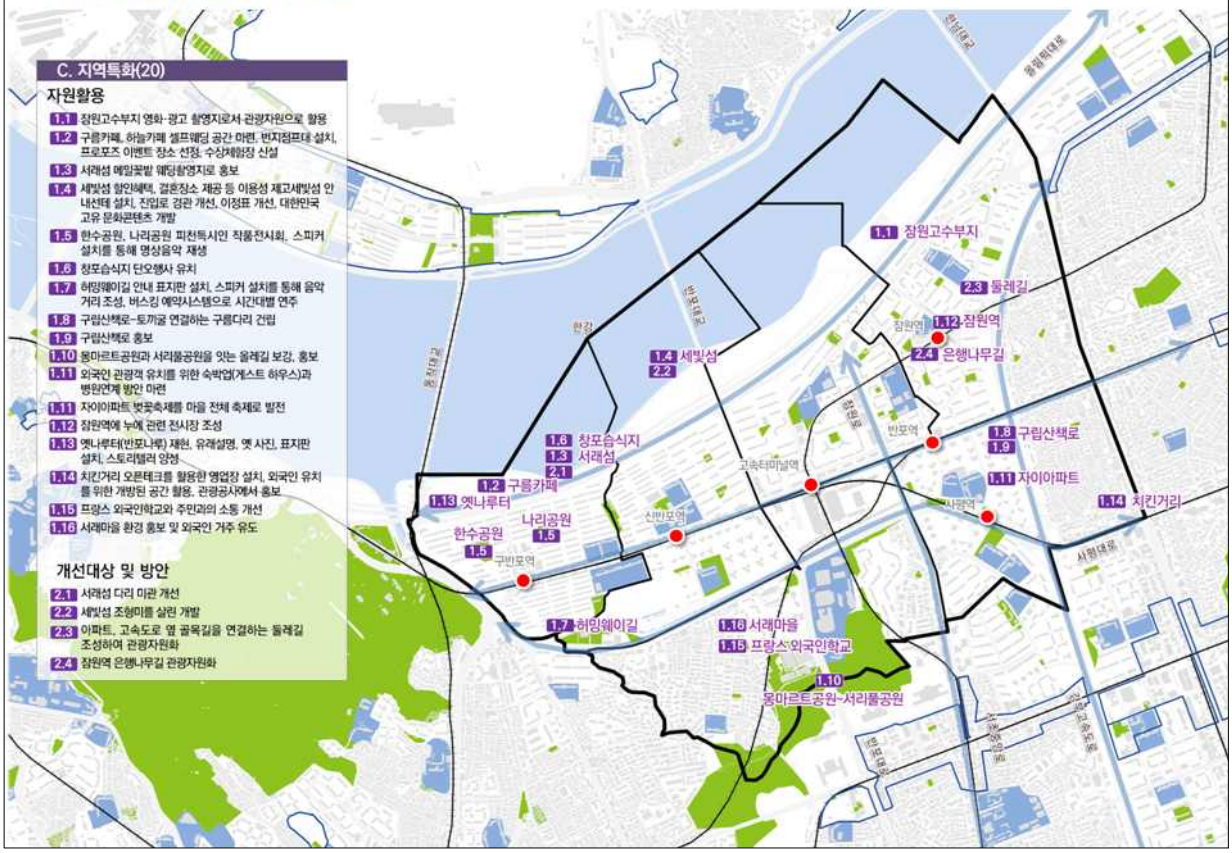


3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍 : 지역특화 분야
지역주민의 자원활용 및 미래를 위한 해결 방안 의견

구분	지역주민의 자원활용 의견	지역주민의 문제점 해결 방안 의견	특징
C 지역특화	• 잠원고수부지 영화·광고 촬영지로서 관광자원으로 활용 • 구름카페, 하늘카페 셀프웨딩 공간 마련, 번지점프대 설치, 프로포즈 이벤트 장소 선정, 수상체험장 신설 • 서래섬 메밀꽃밭 웨딩촬영지로 홍보 • 세빛섬 할인혜택, 결혼장소 제공 등 이용성 제고 • 세빛섬 안내선데 설치, 진입로 경관 개선, 이정표 개선, 대한민국 고유 문화콘텐츠 개발 • 한수공원, 나리공원 피천득시인 작품전시회, 스피커 설치를 통해 명상음악 재생 • 창포습식지 단오행사 유치 • 허밍웨이길 안내 표지판 설치, 스피커 설치를 통해 음악거리 조성, 버스킹 예약시스템으로 시간대별 연주 • 구립산책로-토끼굴 연결하는 구름다리 건립 • 구립산책로 홍보 • 몽마르트공원과 서리풀공원을 잇는 올레길 보강, 홍보 • 외국인 관광객 유치를 위한 숙박업(게스트 하우스)과 병원연계 방안 마련 • 자이아파트 벚꽃축제를 마을 전체 축제로 발전 • 잠원역에 누에 관련 전시장 조성 • 옛나루터(반포나루) 재현, 유래설명, 옛 사진, 표지판 설치, 스토리텔러 양성 • 치킨거리 오픈테크를 활용한 영업장 설치, 외국인 유치를 위한 개방된 공간 활용, 관광공사에서 홍보 • 프랑스 외국인학교와 주민과의 소통 개선 • 서래마을 환경 홍보 및 외국인 거주 유도	• 서래섬 다리 미관 개선 • 세빛섬 조형미를 살린 개발 • 아파트, 고속도로 옆 골목길을 연결하는 둘레길 조성 하여 관광자원화 • 잠원역 은행나무길 관광자원화	한강변 자원을 관광자원으로 활용 (고수부지, 한강카페, 서래섬, 세빛섬 등) 풍부한 산책로 정비·홍보 (허밍웨이길, 구립산책로, 올레길 등)

3. 주민참여단 워크숍



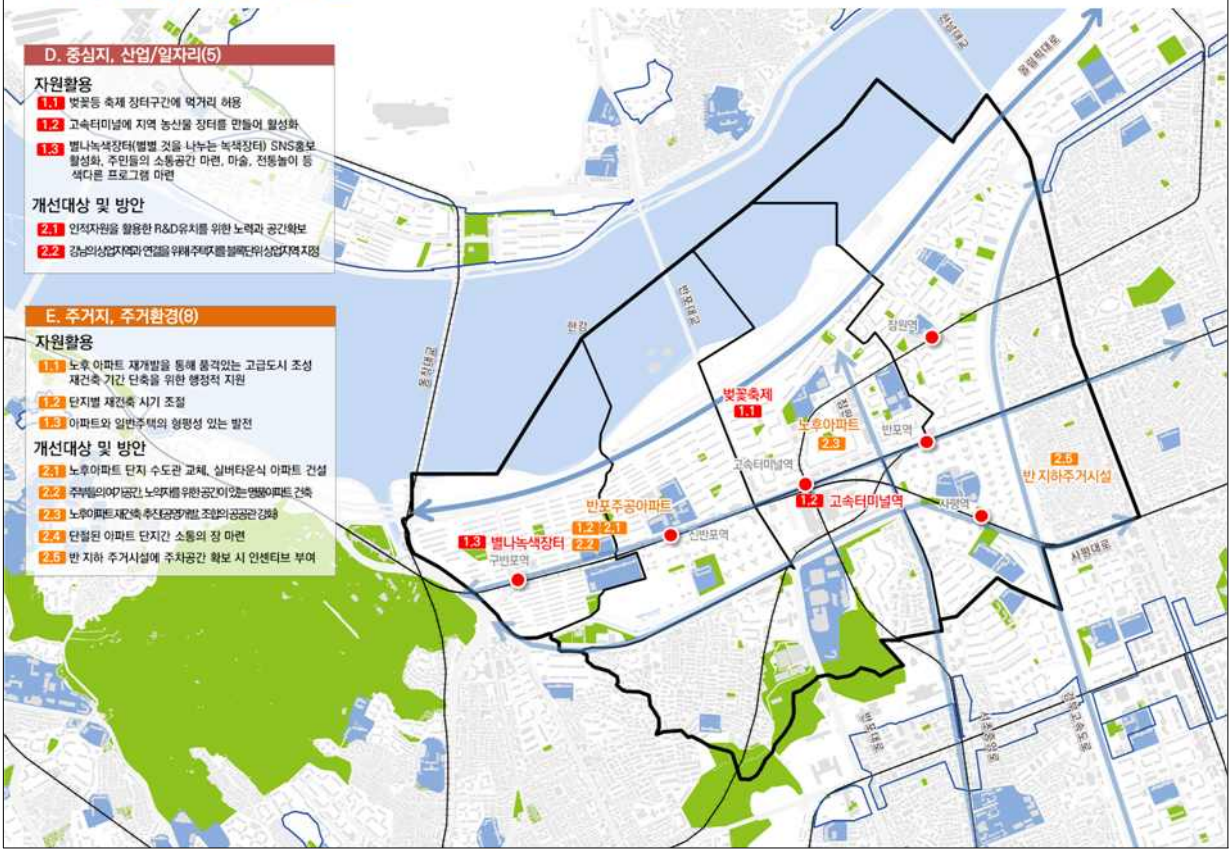
Ⅱ. 현황조사 및 분석

3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍 : 중심지, 산업/일자리 및 주거지, 주거환경 분야
지역주민의 자원활용 및 미래를 위한 해결 방안 의견

구분	지역주민의 자원활용 의견	지역주민의 문제점 해결 방안 의견	특징
D 중심지 산업/일자리	• 벚꽃등 축제 장터구간에 먹거리 허용 • 고속터미널에 지역 농산물 장터를 만들어 활성화 • 별나녹색장터(별별것을 나누는 녹색장터) SNS홍보 활성화, 주민들의 소통공간 마련, 마술, 전통놀이 등 색다른 프로그램 마련	• 인적자원을 활용한 R&D유치를 위한 노력과 공간확보 • 강남의 상업지역과 연결을 위해 주택지를 블록단위 상업지역 지정	지역 내소규모 상권 활성화
E 주거지 주거환경	• 노후 아파트 재개발을 통해 품격있는 고급도시 조성 • 재건축 기간 단축을 위한 행정적 지원 • 단지별 재건축 시기 조절 • 아파트와 일반주택의 형평성 있는 발전	• 노후아파트 단지 수도관 교체, 실버타운식 아파트 건설 • 주부들의 여가공간, 노약자를 위한 공간이 있는 명품 아파트 건축 • 노후아파트 재건축 추진(공영개발, 조합의 공공관리 강화) • 단절된 아파트 단지간 소통의 장 마련 • 반지하 주거시설에 주차공간 확보시 인센티브 부여	노후 아파트 재건축 지원, 시기조절등 통합관리

3. 주민참여단 워크숍



4. 자치구 정책사항

쾌적한 한강 수변 주거지 조성

경부고속도로 지하화
- 지하터널(자동차전용도로)개설 및 지상부 공원조성을통한 대규모 오픈스페이스 조성

한강변 일대 아파트 재건축 촉진
- 미추진 12개 단지 : 추진위 구성 단계부터 통합하여 구성하는 방안 검토
- 사업부진단지 : 재건축 관련 정보 제공을 통한 사업 추진 정상화
- 한강변 주거지 전략 : 반포 1,2,4주구를 시범단지로 한강변 관리 기본계획에 의한 높이 규제를 단지 여건에 따라 특별건축구역 지정을 통해 유연한 층수 계획이 가능토록 추진

서초둘레길 조성
- 한강~반포천~서리풀·방배공원~우면산~양재·여의천~청계산 – 녹지축 연결 및 산책길 관리 (노후시설물 및 식생 정비 등)

공공보육 강화를 위한 국·공립어린이집 확충
- 국공립어린이집 미설치 동(반포본동)내 국·공립어린이집확충

서초구 열린 육아나눔터 운영
- 센트럴시티 내 가족품앗이, 공동육아나눔터 운영

잠원·반포 반딧불센터 운영(생활안전지원센터)
- 야간순찰, 안심귀가서비스, 커뮤니티공간제공, 일시탁아, 택배수취, 공구은행등

잠원동 고등학교 유치
- 잠원·반포지역고등학교 1개 입지, 서초고등학교 이전 배치 또는 사립고등학교 이전 유치

터미널 입지 재조정
- 도심지내 상습정체 및 환경오염 대상인 터미널이전
- 양재시민의숲 입체도시계획(지상부 : 공원, 지하부 : 터미널)을 통한 이전 검토



5. 과제도출

「상위 및 관련 계획」의 지역과제 도출

구분	계획내용	지역과제
상위계획 (서울시)	▪ 대단위 아파트 재건축단지의 계획적 정비 유도 ▪ 수변네트워크와 연계한 주거지관리 ▪ 한강과 주요 지천의 수변경관 관리 ▪ 한강변 접근체계 개선 및 자원간 연계성 강화 ▪ 한강조망 및 배후산으로 열린 경관 확보	✓수변 네트워크와 연계한 반포 아파트지구 관리 ✓한강변 접근체계 개선 및 열린 경관 확보
관련계획 (서초구)	▪ 한강과 연계하여 고속터미널을 다양한 활동이 일어날 수 있는 상업중심지로 조성 ▪ 반포·잠원지구 재건축시 공공기여 확보 ▪ 반포천 연계성 강화를 통한 시민 이용 증대 ▪ 방배동 카페골목~반포한강시민공원간 연계성 증진 ▪ 자연·주거·문화가 복합된 한강 중심 공간 조성 ▪ 고속터미널 복합개발시 사회·문화기반 시설 확충 ▪ 서래마을, 허밍웨이길, 산반포 둘레길, 프랑크푸니 축제, 한불음악축제 등 관광명소 개발 및 투어프로그램 운영 ▪ 유휴청사를 활용한 노인요양시설 확충	✓반포천, 한강시민공원, 서래마을, 고속터미널, 허밍웨이길 등 지역자원간 연계성 확대 및 프로그램 개발 ✓고속터미널 복합화 등을 통한 중심기능 강화 ✓유휴청사, 대규모 시설, 재건축 등을 활용한 노인복지시설 확충

Ⅱ. 현황조사 및 분석

5. 과제도출

「반포 지역생활권」과 관련된 권역이슈

구분	권역 이슈	권역 목표	반포 생활권 해당
도시공간	글로벌 경쟁력 강화를 위한 공간구조 개편	목표1) 국제업무 위상에 맞는 동남권의 공간구조 개편	●
		목표2) 글로벌 업무, 상업, 관광기능 수행을 위한 중심지의 전략적 육성	●
		목표3) 지역별 특화전략 마련을 통한 지역간 연계성 강화	●
		목표4) 다양한 가용부지를 활용한 지역 활성화	
주거(정비)	미래지향적 도심주거공간 창출	목표5) 동남권 주거 특성에 따른 정비·관리방안 마련	●
		목표6) 대규모 아파트단지의 종합적 계획관리	●
		목표7) 한강/지천변 경관보호를 위한 주거지 관리	●
		목표8) 중·저층 저밀주거지역의 쾌적한 정주환경 개선	
		목표9) 삶터와 일터가 어우러진 도심주거 환경 조성	
교통	동남권 경쟁력 강화를 위한 교통서비스 구축	목표10) 수도권 권역간 효율적인 광역교통 처리를 위한 교통체계 구축 및 정비	
		목표11) 안전하고 효율적인 동남권역 교통체계 구축	
		목표12) 생활도로(국지, 이면) 안전/편안/쾌적한 보행중심 교통환경 개선	
		목표13) 국제업무환경을 위한 비즈니스·글로벌 친화적 교통체계 구축	
산업/일자리	지역 특화산업의 육성	목표14) 지역산업의 특성화 부여로 경제활성화 도모	●
		목표15) 국제업무 중심지로서 중소기업 일자리 및 업무공간 확대	
역사•문화•관광	문화생태 네트워크 조성 및 거리예술 메카로 발전	목표16) 지역자산 연계를 통한 국제문화경쟁력 강화	●
		목표17) 복합문화거점 조성 및 문화브랜드 강화	●
환경•안전	수변·녹지 연계 광역 생태·녹지축 구축	목표18) 녹색교통 및 특화거로 등을 통한 녹지공간의 연계 구축	●
		목표19) 지역맞춤형 풍수해방재대책 마련	
		목표20) 개발제한구역(GB)과 녹지지역 내 관리방안 설정	
		목표21) 저탄소 녹색에너지 이용 확대 추진	●
복지•교육	생활기반시설의 서비스 불균형 해소 및 맞춤형 공급	목표22) 생활서비스의 균형있는 공급 및 계층별 맞춤형 시설 공급	●
		목표23) 실현가능한 생활기반시설 공급전략 마련	●

5. 과제도출

「기초현황」을 통한 지역과제 도출

구분	현황
입지여건	▪ 한강변에입지 ▪ 동서로 동작구와 강남구 사이에 입지
자연환경	▪ 한강과 인접, 지역 내 반포천 입지 ▪ 지역 외곽으로 대규모 공원 입지
도시계획사항	▪ 반포 아파트지구 지정
인구 및 가구 변화	▪ 4인 이하 가족단위 가구비율 높음 ▪ 청소년 인구, 부모세대 인구 많음
토지 및 건축물	▪ 대부분 주거용 건축물로 구성 ▪ 30년 이상 노후 아파트단지 많음
산업	▪ 도·소매업, 숙박 및 음식점업체 많음 ▪ 도·소매업, 숙박및음식점업, 보건및 사회복지서비스업종사자 비율이높음 ▪ 가구 평균 소득 수준 높으나, 동 간 소득격차 큼
교통	▪ 고속터미널, 경부간선도로 입지로 광역교통의 중심지 ▪ 4개 도시철도 노선이 지나고, 신분당선 연장 예정
공공시설	▪노인, 청소년, 아동 복지시설 전무
각종 개발동향	▪ 신분당선 연장계획(강남~용산) ▪ 반포아파트지구 정비 시점 도래
지역자원	▪ 한강, 서래섬, 세빛섬, 반포한강공원, 반포천, 서래마을, 다양한 산책로, 고속터미널 상권 등 지역자원 보유

지역과제

- ✓한강변 노후 아파트지구의 체계적 정비
- ✓한강, 서래섬, 세빛섬, 한강시민공원, 반포천, 서래마을, 다양한 산책로, 고속터미널 상권 등 지역자원간 연계
- ✓노인, 청소년, 아동을 위한 복지시설(지역 내 전무한 시설) 우선 공급
- ✓광역교통 중심지 기능을 강화하도록 노후된 터미널 개선

Ⅱ. 현황조사 및 분석

5. 과제도출

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역과제 도출

의견내용
▪ 저이용시설(지하철역사, 복지센터, 주민센터, 공영주차장, 공원 등)을 활용하여 문화공간 및 서비스시설 확보
▪ 산책로(허밍웨이길, 구립산책로, 올레길 등), 보행시설, 자전거도로 등 정비를 통한 통행여건 개선
▪ 고속터미널 ~ 서래마을, 방배동 방면 대중교통 노선 확보
▪ 한강변 자원(고수부지, 한강카페, 서래섬, 세빛섬 등) 관광명소화
▪ 경부간선도로 활용(지하화, 덮개 설치), 고가차도 철거 등 교통시설개선을 통한 주민불편 최소화
▪ 노후 아파트 재건축 지원, 사업시기 조절 등 통합관리

지역과제

- ✓저이용시설(지하철역사, 복지센터, 주민센터, 공영주차장, 공원 등)을 활용하여 문화공간 및 서비스시설 확보
- ✓다양한 산책로, 한강변 자원의 정비·연계 및 녹색교통수단 활성화
- ✓노후 아파트단지 재건축 지원, 사업시기 조절 등 통합관리
- ✓고속터미널~서래마을, 방배동 방면 대중교통 확보
- ✓경부간선도로 활용, 고가차도 철거 등 교통시설 개선



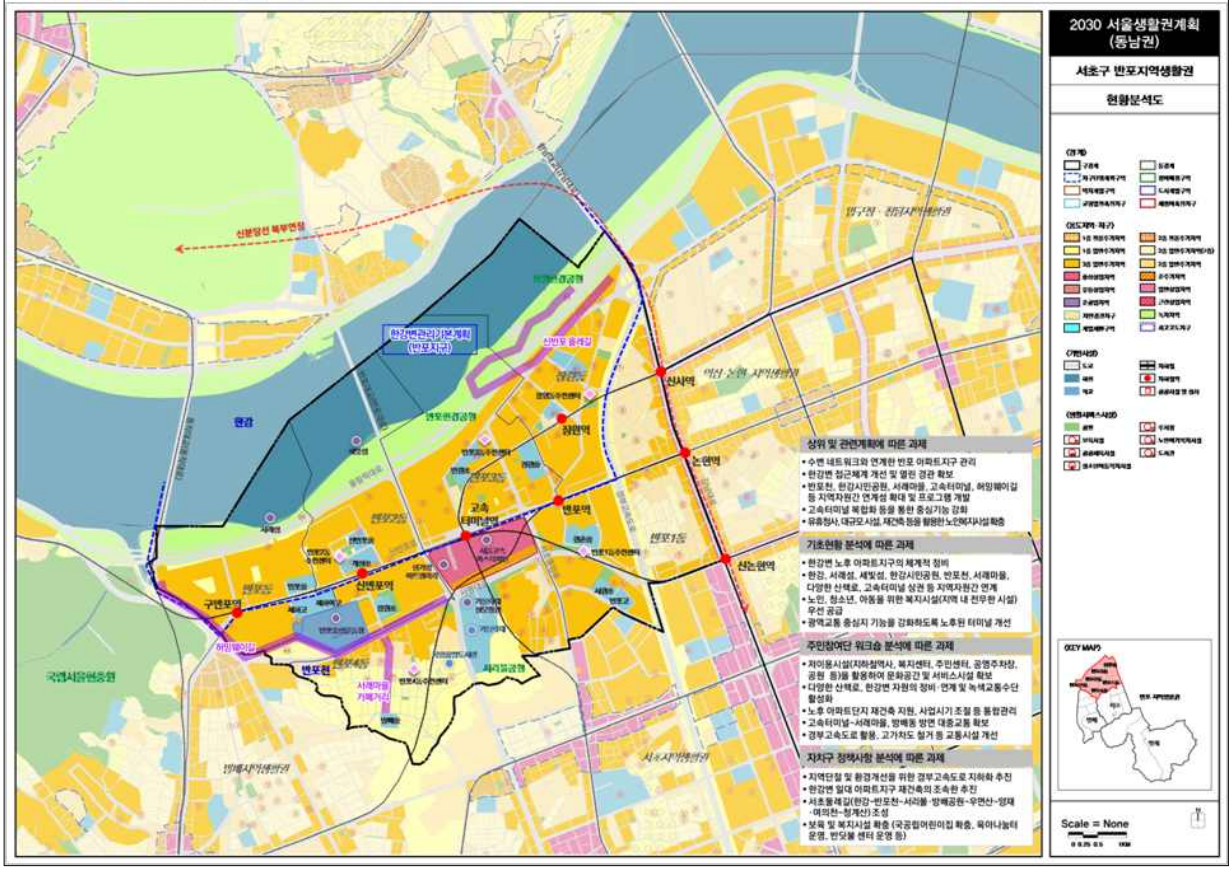
5. 과제도출

「자치구 정책사항」을 통한 지역과제 도출

계획내용	지역과제
▪ 경부고속도로 지하화 추진	✓ 지역단절 및 환경개선을 위한 경부고속도로 지하화 추진
▪ 한강변 일대 아파트 재건축 촉진	✓한강변 일대 아파트지구 재건축의 조속한 추진
▪ 고속터미널 입지 재조정 및 입체화 검토	
▪ 서초둘레길(한강~반포천~서리풀·방배공원~우면산~양재·여의천~청계산) 조성	✓서초둘레길(한강~반포천~서리풀·방배공원~우면산~양재·여의천~청계산) 조성
▪ 국공립어린이집 미설치 동(반포본동) 국공립어린이집 확충	
▪ 고속터미널 센트럴시티 내 서초구 열린 육아나눔터 운영	
▪ 반딧불센터(생활안전지원센터) 운영	✓보육 및 복지시설 확충 (국공립어린이집 확충, 육아나눔터 운영, 반딧불 센터 운영 등)
▪ 잠원·반포지역 부족한 고등학교 유치	



■ 반포 현황 분석도



Ⅲ

생활권 계획

- 발전방향
- 지역발전구상
- 공간관리지침

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	▪ 수변 네트워크와 연계한 반포 아파트지구 관리	✓ 고속터미널 압체·복합화를 통한 중심기능 강화
	▪ 한강변 접근체계 개선 및 열린 경관 확보	✓ 한강변 노후 아파트지구의 체계적 정비
	▪ 지역자원간 연계성 확대 및 프로그램 개발	✓ 다양한 지역자원(한강, 반포천, 한강시민공원, 세빛섬, 서래마을, 허밍웨이길, 지역축제 등)간 연계·활성화
	▪ 고속터미널 복합화 등을 통한 중심기능 강화	✓ 저이용시설(지하철 역사, 주민센터, 공원 등)을 활용하여 문화공간 및 주민편의시설 확보
	▪ 유휴청사, 대규모 시설, 재건축 등을 활용한 노인복지 시설 확충	✓ 대중교통 소외지역 교통체계 개선
해당 권역 이슈	▪ 주거특징에 따른 정비/관리	✓ 보도/자전거길 운영분리 및 시설개선으로 안전 확보
기초현황	▪ 한강변 노후 아파트지구 정비	
	▪ 다양한 지역자원간 연계	
	▪ 노인, 청소년, 아동을 위한 복지시설(지역 내 부족한 시설) 우선 공급	
	▪ 광역교통 중심지 기능을 강화하도록 노후된 터미널시설 개선	
주민의견 및 자치구 정책사항	▪ 저이용시설을 활용하여 문화공간 및 서비스시설 확보	
	▪ 다양한산책로, 한강변 자원의 정비·연계 및 녹색교통수단 활성화	
	▪ 노후 아파트단지 재건축 지원, 사업시기 조절 등 통합관리	
	▪ 서초둘레길(한강~청계산) 조성	
	▪ 고속터미널~서래마을, 방배동 방면 대중교통 확보	
	▪ 지역단절 및 환경개선을 위한 경부간선도로 지하화 추진	

발전방향

1. 이슈도출

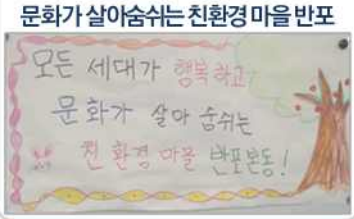
「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

발전방향 키워드

반포본동

행복 / 문화 / 환경

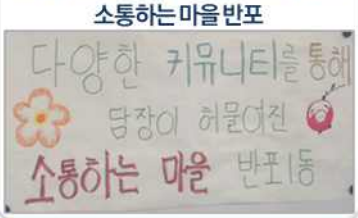
모든 세대가 행복하고 문화가 살아숨쉬는 친환경 마을 반포



반포1동

소통

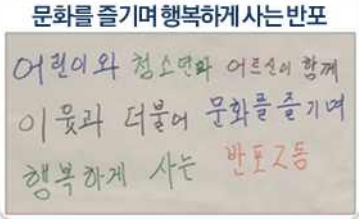
다양한 커뮤니티를 통해 담장이 허물어진 소통하는 마을 반포



반포2동

세대 / 문화 / 행복

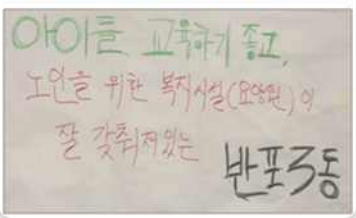
어린이와 청소년, 어르신이 함께 이웃과 더불어 문화를 즐기며 행복하게 사는 반포



반포3동

세대 / 교육 / 복지

아이들 교육하기 좋고, 노인을 위한 복지시설(요양원)이 잘 갖춰져 있는 반포



반포4동



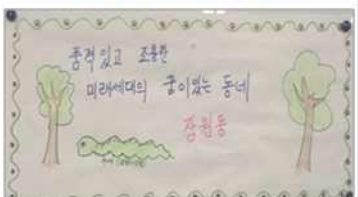
여유 / 보존

바쁨보다는 여유, 개발보다는 보존, 즐기는 반포

잠원동

쾌적 / 미래

품격있고 조용한 미래세대의 꿈이있는 동네 반포



※서초구 주민워크숍에서 우선순위 미결정

발전방향

2. 미래상 설정

「지역이슈」를 고려한 지역 미래상 설정

"광역교통 거점, 품격있는 수변 문화 주거지 반포생활권"

지 역 이 슈

「지역과제」를 통한 지역이슈

- 고속터미널 입체·복합화를 통한 중심기능 강화
- 한강변 노후 아파트지구의 체계적 정비
- 다양한 지역자원(한강, 반포천, 한강시민공원, 세빛섬, 서래마을, 허밍웨이길, 지역축제 등) 간 연계·활성화
- 저이용시설(지하철 역사, 주민센터, 공원 등)을 활용하여 문화공간 및 주민편의시설 확보
- 대중교통 소외지역 교통체계 개선
- 보도/자전거길 운영분리 및 시설개선으로 안전 확보

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

구분	지역 미래상(1차)
반포본동	모든 세대가 행복하고 문화가 살아숨쉬는 친환경 마을 반포
반포1동	다양한 커뮤니티를 통해 담장이 허물어진 소통하는 마을 반포
반포2동	어린이와 청소년, 어르신이 함께 이웃과 더불어 문화를 즐기며 행복하게 사는 반포
반포3동	아이들 교육하기 좋고, 노인을 위한 복지시설(요양원)이 잘 갖춰져 있는 반포
반포4동	바쁨보다는 여유, 개발보다는 보존, 즐기는 반포
잠원동	품격있고 조용한 미래세대의 꿈이있는 동네 반포

발전방향

3. 목표설정

「지역이슈」를 통한 목표 설정

지역 이슈	목 표
✓고속터미널 입체·복합화를 통한 중심기능 강화	● 고속터미널을 중심으로 광역교통·문화 중심지 육성
✓한강변 노후 아파트지구의 체계적 정비	● 한강변 경관을 고려한 아파트지구(잠원, 반포)의 종합적 계획관리로 쾌적한 주거단지 조성
✓다양한 지역자원(한강, 반포천, 한강시민공원, 세빛섬, 서래마을, 허밍웨이길, 지역축제 등) 간 연계·활성화	● 반포한강공원, 서래마을, 반포천 등 다양한 지역자원의 정비 및 연계를 통한 보행 활성화
✓저이용시설(지하철 역사, 주민센터, 공원 등)을 활용하여 문화공간 및 주민편의시설 확보	● 재건축 공공기여 및 기존 저이용시설을 활용한 생활서비스시설 공급 (노인여가복지시설, 청소년아동복지시설 등)
✓대중교통 소외지역 교통체계 개선 ✓보도/자전거길 운영분리 및 시설개선으로 안전 확보	● 대중교통 서비스 체계 보완 및 보행자/자전거 등 녹색교통 중심의 교통체계 구축

4. 미래상 및 목표

발전방향

지역주민과 함께 만든 미래상

"광역교통 거점, 품격있는 수변 문화 주거지 반포생활권"



목표1 : 고속터미널을 중심으로 **광역교통·문화중심지 육성**

목표2 : **한강변 경관**을 고려한 **아파트지구(잠원, 반포)**의 **종합적 계획관리**로 쾌적한 주거단지 조성

목표3 : 반포한강공원, 서래마을, 반포천 등 다양한 **지역자원의 정비 및 연계를 통한 보행 활성화**

목표4 : 재건축 공공기여 및 기존 저이용시설을 활용한 **생활서비스시설 공급**

목표5 : 대중교통 서비스 체계 보완 및 보행자/자전거 등 **녹색교통 중심의 교통체계 구축**

지역발전구상

1. 목표별 전략
2. 실현전략

※ 지역발전구상도

지역발전구상

1. 목표별 전략

「수변 문화 주거지 반포생활권」 조성을 위해
5 목표 + 13 전략 마련

목표 1 고속터미널을 중심으로 광역교통·문화 중심지 육성	전략 1. 고속터미널 부지 복합개발을 통한 상업·교통·문화중심기능 강화 전략 2. 도심 역세권(신사역~신논현역)을 문화·예술 복합 중심지로 육성 전략 3. 도심주거지(다가구·다세대 밀집지) 특성을 고려한 생활환경 개선
목표 2 한강변 경관을 고려한 아파트지구 (잠원, 반포)의 종합적 계획관리로 쾌적한 주거단지 조성	전략 4. 재건축 정비사업의 종합적인 정비계획 추진으로 양호한 주거환경 조성 전략 5. 단지 내 도로를 활용하여 한강으로의 보행 접근성 개선
목표 3 반포한강공원, 서래마을, 반포천 등 다양한 지역자원의 정비 및 연계를 통한 보행 활성화	전략 6. 방배카페골목~서래마을~반포한강공원을 연결하는 문화 보행축 조성 전략 7. 한강~반포천~서리풀공원을 연결하는 여가 보행축 조성 전략 8. 반포천 정비를 통한 생태하천 조성 및 접근성 향상
목표 4 재건축 공공기여 및 기존 저이용시설을 활용한 생활서비스시설 공급 (노인 여가복지시설, 청소년아동복지시설 등)	전략 9. 아파트지구 재건축 시 공공기여의 통합적 관리를 통해 부족한 생활서비스시설 확보 전략10. 저이용시설 (주민센터, 복지센터, 소규모 공원 등)을 활용하여 지역필요시설 확충
목표 5 대중교통 서비스 체계 보완 및 보행자/자전거 등 녹색교통 중심의 교통체계 구축	전략11. 대중교통 소외지역 마을버스 신설 및 변경 검토 전략12. 보도,자전거 분리운영/편의시설 보완 등 녹색교통수단 활성화 필요 전략13. 경부고속도로 정비를 통한 쾌적한 정주환경 조성

지역발전구상

2. 실현 전략

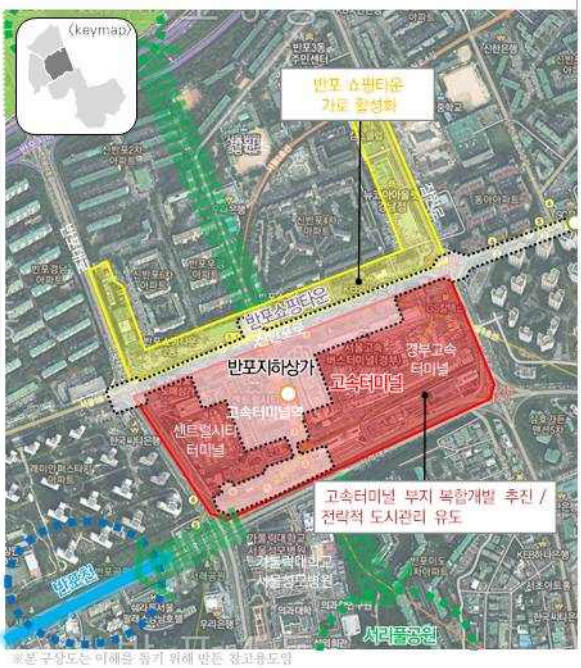
목표1 : 고속터미널을 중심으로 광역교통·문화중심지 육성

전략 1 고속터미널 부지 복합개발을 통한 상업·교통·문화중심기능 강화

- 노후한 고속터미널 부지 재개발을 통하여 업무·상업·관광·의료·문화 기능 등 복합개발 추진
- 반포지하상가와 연계한 반포 쇼핑타운 정비 및 거로 활성화
  - 수변, 보행 네트워크 결절점에 오픈스페이스 조성
- 고속터미널을 중심으로 한강, 반포천, 서리풀 공원 녹지축 연계
- 고속버스터미널 일대 지구단위계획구역 신규 지정 등을 통한 전략적 도시관리 유도







※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도임

지역발전구상

2. 실현 전략

목표1 : 고속터미널을 중심으로 광역교통·문화중심지 육성

전략 2 도심 역세권(신사역~신논현역)을 문화·예술 복합 중심지로 육성

- **신사역~신논현역의 쇼핑, 판매, 문화, 패션기능 강화**
  - 신분당선 연장, 위례~신사선 개통을 고려하여 역세권주변 입체·고밀·복합 개발 추진 검토
- **강남대로 이면블록 정비를 통한 중·소규모 오피스공간 확보**
  - 중소기업, 일인기업 유치로 경제 활성화 및 일자리 확대
  - 지구단위계획 수립 등의 검토를 통해 블록별 용도 및 밀도를 관리하고, 기반시설을 정비하여 근린생활축 육성
    ※ 구 경계부인 강남대로변에 지구단위계획 등 관리계획 수립 시 서울시 차원의 통합관리 필요

전략 3 도심주거지(다가구·다세대 밀집지) 특성을 고려한 생활환경 개선

- **주거기능 보호를 위한 용도관리 및 주거서비스기능 유도**
  - SOHO형 업무시설을 제외한 비주거 기능은 저층부에 제한적 도입 검토
  - 저층부는 소매점, 음식점 등의 근린생활기능 도입을 유도하여 주거서비스 기능 제공



지역발전구상

2. 실현 전략

목표2 : 한강변 경관을 고려한 아파트지구(잠원, 반포)의 종합적 계획관리로 쾌적한 주거단지 조성

전략4 재건축 정비사업의 종합적인 정비계획 추진으로 양호한 주거환경 조성

- **동시다발적 재건축사업으로 인한 주거 수급 불균형 해소를 위해 정비사업시기 조정(반포, 신반포, 삼풍아파트 등) 검토**
- **공공기여를 통한 수변 공공용지 확보**
  - 수변공간에 인접한 동서축 가로변으로 유보지를 확보하여 커뮤니티 시설 및 문화거점 조성
- **올림픽대로변 기존 완충녹지와 재건축시 건축선 후퇴를 활용하여 가로공원 조성**
- **광역·지구 통경축변 저층부 가로활성화 용도 권장 검토**
  - 저층부 근린생활시설, 공연장, 전시장, 정보안내소, 부대복리시설, 스트리트 몰 등을 유도하여 가로활성화 유도

전략5 단지 내 도로를 활용하여 한강으로의 보행 접근성 개선

- **한강으로의 주요 접근로(반포대로, 신반포로 3·11·33길) 보행환경 개선**
- **올림픽대로로 단절된 반포한강공원의 접근성 개선을 위해 덮개공원 및 지하차도 조성(정비사업과 연계) 검토**
- **접근이 불편한 나들목 및 접근로 환경 정비를 통해 보행자, 자전거이용자의 안전성 확보**
- **버스 등 대중교통이 한강으로 직접적으로 연계될 수 있도록 확장 검토**



※한강변관리에 대한 세부 계획은 한강변관리기본계획(반포지구)을 따름

2. 실현 전략

지역발전구상

목표3 : 반포한강공원, 서래마을, 반포천 등 다양한 지역자원의 정비 및 연계를 통한 보행 활성화

전략 6 방배카페골목~서래마을~반포한강공원을 연결하는 문화 보행축 조성

- 서래마을 프랑코포니 축제, 한불음악축제 등 연계·확대
- 특화자원 간 이음길 설치
  - 횡단보도 설치, 보도정비, 일방통행 확보 등 보행환경 개선
- 지역주민과 서울시민이 함께하는 한강변 오픈 문화공간 조성
  - 반포한강공원(오픈된 문화공간)으로의 접근로 개선

전략 7 한강~반포천~서리풀공원을 연결하는 여가 보행축 조성

- 한강(한강공원, 서래섬, 세빛섬 등)-반포천(허밍웨이길)-서리풀·방배공원-청계산으로 이어지는 광역 녹지축(서초둘레길) 조성
  - 산책길 노후 시설물 및 식생 정비로 쾌적한 이용환경제공

전략 8 반포천 정비를 통한 생태하천 조성 및 접근성 향상

- 문화·여가 보행축 연계성 강화를 위해 결절점에 광장 등 오픈스페이스 조성 및 반포천 정비
  - 반포천 시점을 고속터미널까지 연계하여 수변·녹지·문화·상업이 만나는 광장 등을 조성
  - 종점부의 한강시민공원 연결로 정비(이정표 설치, 보행환경 개선 등)를 통해 접근성 강화 및 이용성 증대



2. 실현 전략

지역발전구상

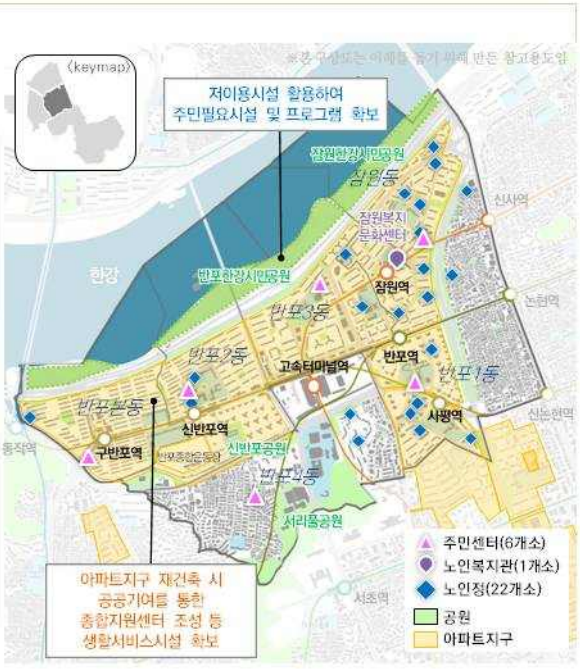
목표4 : 재건축 공공기여 및 기존 저이용시설을 활용한 생활서비스시설 공급(노인여가복지시설, 청소년아동복지시설 등)

전략 9 아파트지구 재건축 시 공공기여의 통합적 관리를 통해 부족한 생활서비스시설 확보

- 공공기여 통합관리를 통해 다양한 생활서비스시설의 균형있는 공급
- 역세권을 중심으로 반포지역 내 부족한 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설의 우선 공급 검토
- 인근 재건축 단지를 통합하는 적정규모의 종합지원센터 조성을 통해 문화시설, 복지시설, 도서관, 체육관 등을 종합적으로 지원하는 시설 확보 검토

전략 10 저이용시설 (주민센터, 복지센터, 소규모 공원 등)을 활용하여 지역필요시설 확충

- 저이용시설(주민센터, 복지센터, 소규모 공원 등)을 활용하여 지역주민의 커뮤니티 복합공간 확보
  - 모든 세대가 이용하는 복합 커뮤니티 시설 도입 필요
- 한강변 오픈스페이스, 주민센터(6개소), 노인정(22개소), 잠원복지문화센터, 지하철 역사 내 주민과 함께하는 프로그램 마련
  - 세미나, 음악회, 주말공연, 전시회등 프로그램 개발



지역발전구상

2. 실현 전략

목표5: 대중교통 서비스 체계 보완 및 보행자/자전거 등 녹색교통 중심의 교통체계 구축

전략11 대중교통 소외지역 마을버스 신설 및 변경 검토

- **반포본동 및 고수부지 등 대중교통 서비스 소외지역 개선방안 검토**
  - 기존 **노선 연장 및 변경**으로 고속터미널역, 내방역 등 연계방안 검토
  - 대중교통 소외지역 및 한강 접근 **버스노선 신설** 검토

전략12 보도,자전거 분리운영/편의시설 보완 등 녹색교통수단 활성화 필요

- **보행환경 개선을 위한 보도/자전거길 분리운영, 보도블럭 정비, 전방향횡단보도 등 종합적인 검토 필요**
  - 자전거이용 활성화를 위한 시설개선검토(**자전거전용도로** 등)
  - 한강시민공원 등 **자전거와 보행자의 안전사고 감소**를 위한 횡단보도 및 감속시설 등 안전대책 검토

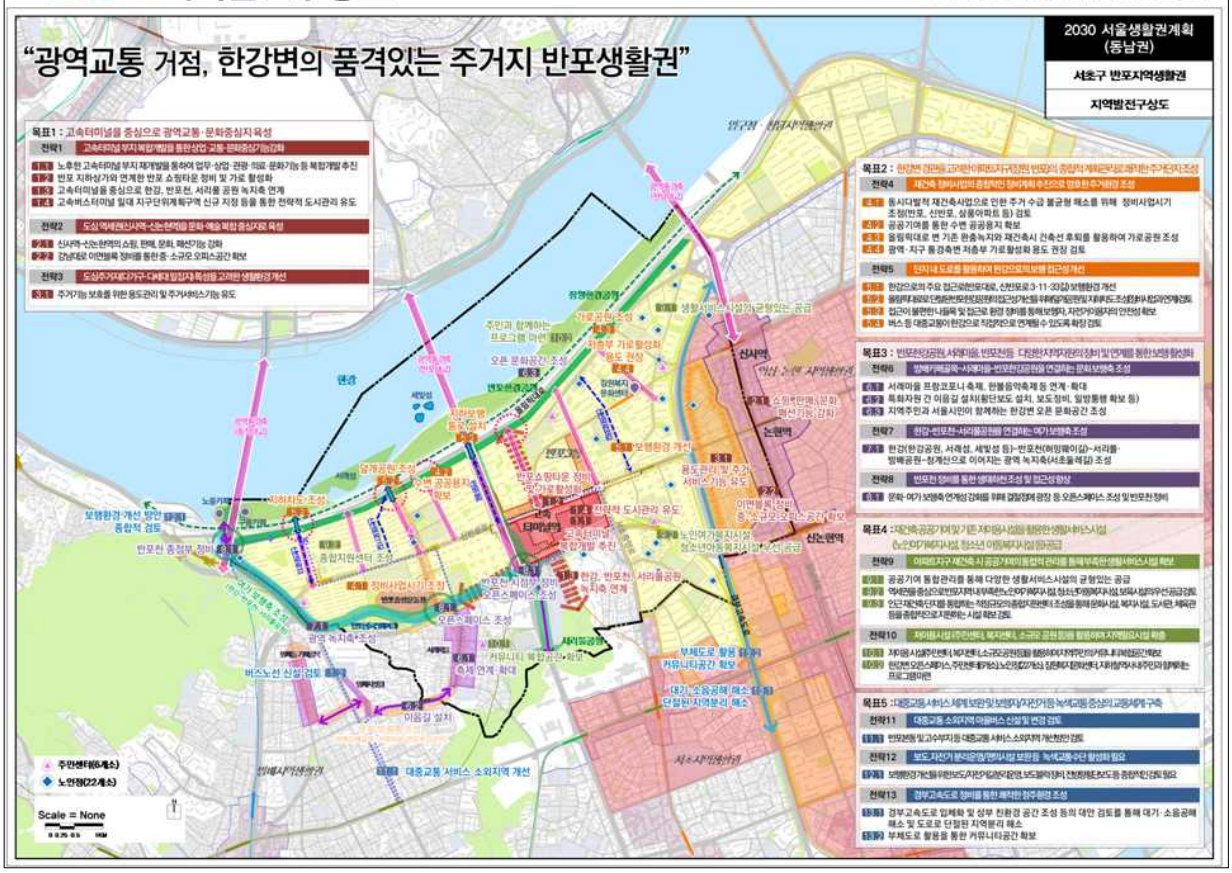
전략13 경부고속도로 정비를 통한 쾌적한 정주환경 조성

- **경부고속도로 입체화 및 상부 친환경 공간 조성 등의 대안 검토를 통해 대기·소음공해 해소 및 도로로 단절된 지역분리 해소**
- **부체도로 활용을 통한 커뮤니티공간 확보**
  - 쌈지공원, 버룩시장(플리마켓)등 정비 및 **커뮤니티 공간** 확보



■ 반포 지역발전구상도

※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도임



공간관리지침

1. 중심지
2. 특성주거지
3. 경관
4. 생활서비스시설

※공간관리지침도

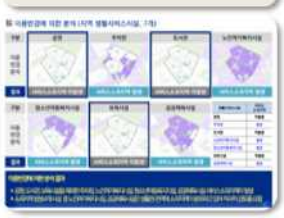
공간관리지침 개요

계획항목

지역생활권계획상 공간계획은
'중심지, 특성주거지, 경관, 생활서비스시설'로 구성

중심지	특성주거지	경관	생활서비스시설
· 현황분석 · 육성방향 구체화 (범위제시)	· 특성주거지 도출 · 유형별 관리방안 제시 ※용도지역별 관리방안은 권역생활권계획 참고	· 경관대상지역 도출 · 대상지별 관리방안 제시	· 주민의견, 보행이용 및 공급불균형 등 수요분석 · 지역특성 연계의 분석종합



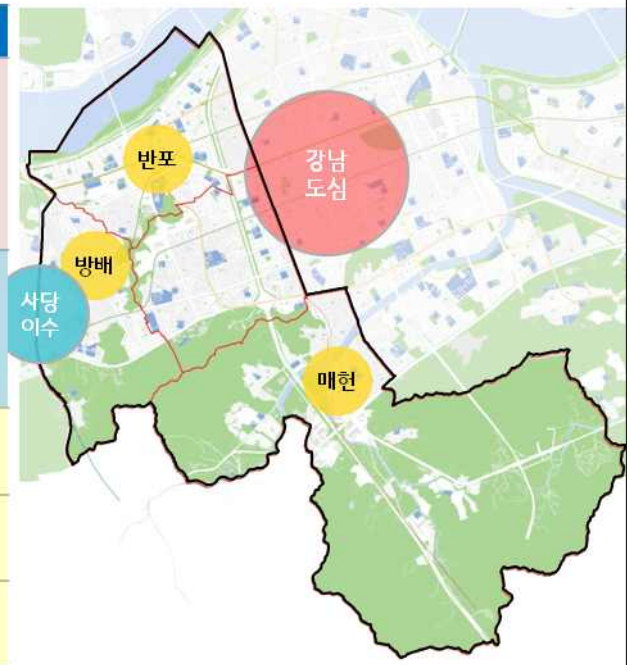
공간관리지침

1. 중심지

서초구 중심지 체계

도심 1개소, 지역중심 1개소, 지구중심 3개소 위치

중심지	발전방향
강남 도심	• 글로벌도시 서울을 상징하는 국제업무·상업 복합 중심지 – 국제업무 및 MICE산업 복합 중심지로 육성 – 강남역, 삼성역을 중심거점으로 테헤란로와 강남대로 재생/발전축 육성
사당·이수 지역중심	• 신성장 IT벤처 기능 집적을 통한 첨단업무 서비스 중심지 – 수서역세권을 중심으로 미래형 복합도시로 육성 – 수서역세권, 문정지구 연계를 통한 지역중심 중심성 강화
반포 지구중심	• 서초구를 대표하는 광역교통·상업 중심지 – 고속터미널을 중심으로 반포생활권의 지역거점으로 육성
방배 지구중심	• 가족 중심의 주거지 조성으로 근린생활지원 중심지 – 내방역을 중심으로 방배생활권을 지원하는 근린중심지로 육성
매헌 지구중심	• 양재·우면지식허브육성을 위한 미래신성장 R&D 중심지 – R&D·업무·유통·물류기능 등의 복합거점으로 육성



공간관리지침

1. 중심지

강남 도심

2030 서울플랜 (2014)
• 강남 · 삼성, 국제업무중심지 (IBC : International Business Center)
– 국제기구유치 및 MICE산업 육성 등을 통해 다양한 국제비즈니스 기능을 담당

강남 종합발전계획 (2015)
• 국제기능유치 및 MICE산업 등을 도입하여 다양한 국제비즈니스 거점으로 육성

중심지 형성과정

• 70년대 **영동 토지구획정리사업**을 통해 조성된 신시가지
• 90년대 도심을 능가하는 수준의 국제업무, 첨단정보산업, 전시·숙박 등 **고차서비스업 중심지**로 급격히 성장
• 테헤란로2지구(1994), 국제교류복합지구(1994), 서초로(1994), 양재지구(2008) 지구단위계획 등

현황 및 지역이슈

• 비교적 양호한 도시환경을 보유
• IT관련 산업 및 서비스업을 기반으로 한 **일자리가 집중**
• 대규모 가용부지(현대차부지, 잠실운동장 등)의 개발계획 진행



공간관리지침

1. 중심지

글로벌도시 서울을 상징하는 국제업무·상업 복합 중심지 조성
- 국제업무 + MICE, 문화, 패션, IT -

강남 도심

발전방향

국제업무 및 MICE산업 복합중심지로 육성

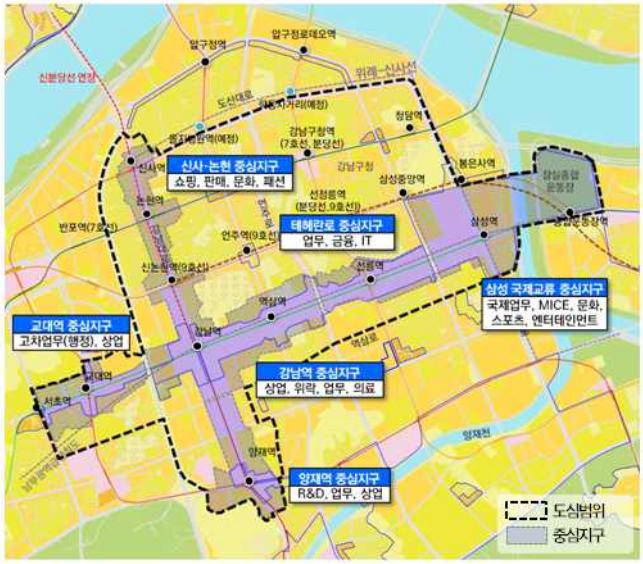
- 업무·상업중심지로의 지속적인 성장 유도(고도화 및 특화)
- 도심 위상에 맞는 **대규모 가용부지 등을 활용**하여 다양한 복합기능 도입
  - 글로벌 기능을 위한 국제업무·IT·MICE·스포츠·문화엔터테인먼트 기능 도입
- 세계 무역센터 및 업무지역을 중심으로 다양한 국제비즈니스 기능 담당
- 대규모 가용부지 등을 활용한 중심기능 강화

※ 현대차부지, 서울의료원 부지, 종합운동장부지, 서초동 롯데칠성부지 일대

강남역, 삼성역을 중심거점으로 테헤란로와 강남대로 재생/발전축 육성

관리방안

- 대규모 가용부지, 신규 교차 역세권 등을 활용한 입체복합 토지이용 유도 (지구단위계획 신규 수립 등 검토)
- 영동대로 지하공간 통합개발을 통한 SRT, GTX 등 광역복합환승센터 조성
- 지역 특성을 고려한 중점 육성을 위해 중심지구별 관리방향 마련
  - 신사·논현, 교대역, 테헤란로, 강남역, 양재역, 삼성 국제교류



※ 도심에 대한 세부 발전 및 관리방향은 권역생활권계획의 공간계획(중심지)을 따름

공간관리지침

1. 중심지

반포 지구중심

지구중심 조정(이수지구중심→반포지구중심)

- 트리플 역세권인 고속터미널을 중심으로 교통·업무·상업기능 등을 육성하고, 산발적으로 진행되는 재건축 정비계획을 종합적으로 관리하기 위해 지구중심을 고속터미널역 일대로 조정

중심지 형성과정

- 70년 **반포지구 공유수면 매립**공사 이후 **영동지구 토지구획정리사업**으로 조성된 시가지
- 78년 **고속버스터미널** 건립에 따라 **광역교통중심지**로 부상
- 77년 강남지하상가 건설, 2012년 일부 리모델링으로 상업기능강화에 따라 지역 활성화
- 85년 3호선, 2000년 지하철 7호선, 2009년 9호선 개통으로 **트리플역세권** 형성으로 **교통의 CORE역할** 수행
- 2000년 센트럴시티 개장에 따라 복합생활문화 공간으로 자리매김

현황 및 지역이슈

광역교통 중심지로 역할수행

- 한강과 인접, 9호선을 통한 공항으로의 접근성 용이
- 3, 7, 9호선이 지나는 트리플 환승역세권으로 여객·물류·유통 등 다양한 복합용도도입을 통한 지역활성화 증대
- 노후한 서울고속버스터미널 부지의 복합(문화·판매·쇼핑)개발 계획
- 신반포, 반포경남, 반포우성 등 재건축 정비계획이 산발적으로 활발히 진행중



공간관리지침

1. 중심지

반포 지구중심

서초구를 대표하는
광역교통·상업 중심지

발전방향

고속터미널을 중심으로 반포 생활권의 지역거점으로 육성

- 트리플 역세권지역으로 **광역교통 시설 및 업무·상업·관광 ·문화·의료 복합용도 개발**로 반포생활권의 생활·문화의 중추 역할
- 수변·보행 네트워크의 결절점 조성
  - 고속터미널을 중심으로 한강, 반포천, 녹지축 연계
  - 한강으로의 보행연계성 개선

대규모 재건축 정비계획의 종합적 계획관리

- 노후화되고 재건축시점이 도래된 아파트단지 정비를 통한 지역활성화
  -한강-반포한강공원~고속터미널을 연결하는 그린네트워크 구현

주변 주택 재건축시 한강 접근성을 위한 그린네트워크 구축

- 반포·잠원지구 재건축시 한강 접근성 확보 및 저층 가로활성화 용도 도입

관리방안

- **고속버스터미널 일대를 지구단위계획으로 신규 지정하여 전략적 개발 유도**
  - 강남지하상가 개발과 연계한 **반포쇼핑센터 가로활성화 기능 도입**
  - **서울고속버스터미널(경부/영동선) 재개발 및 리모델링**을 통한 복합화로 **지역 활성화 유도**
  - **신반포로 북측** 재건축 진행시 **가로변 상업·업무시설 유도**
  - **터미널 부지**는 주변지역 재건축과 연계하여 **근린생활 지원**



공간관리지침

2. 특성주거지

특성주거지의 개념 및 유형구분

특성 주거지 개념

▪ 특성주거지는 **역사·문화적, 자연적 요건**에 의해 **특별한 관리**가 필요한 지역과 양호한 주거 및 주변환경 등 **주거지 특성**을 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 남겨질 수 있도록 **체계적인 관리**가 필요한 주거지
- 구릉지는 **자연지형의 훼손을 최소화**하고 및 **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	- 해발고도 40m 이상인 지역 중 경사도 10도 이상
	기타관리	- 제1종일반주거지역 + 전용주거지역 - 주거지역 중 규제지역 중첩 (문화재보호구역 + 최고고도지구 + 자연경관지구)

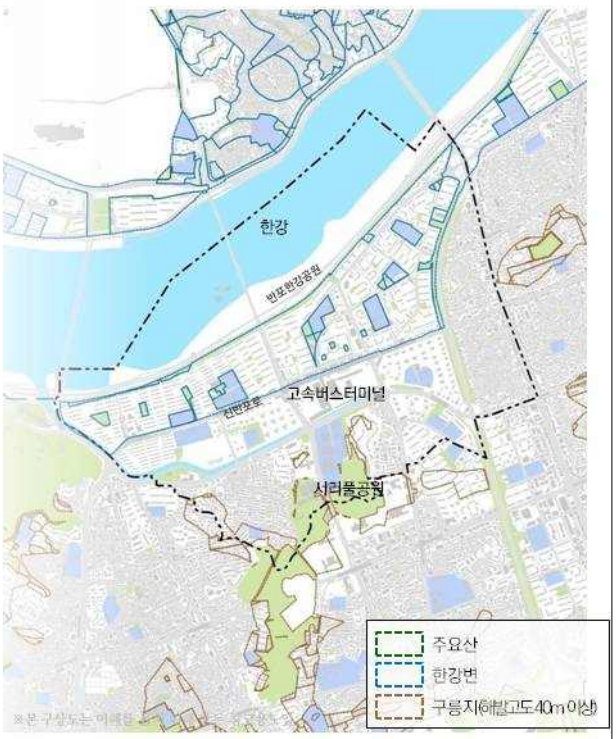
※ 특성주거지에 포함되는 아파트는 향후 계획수립 및 재정비 시 입지여건(지형, 경관 등)을 고려한 건축계획을 수립하여야 한다.
※ 공원, 학교, 도로 등 도시계획시설은 별도의 관련계획 원칙을 준용한다.
※ 구릉지 특성주거지 내 개별사업을 추진할 경우 해당 관련법규 및 관련계획에서 제시하는 기준 적용(개별사업단위 경사도 산정)

공간관리지침

2. 특성주거지

유형별 관리방안

구분		관리방안
구릉지	공통	• 산지 간을 연계하는 그린네트워크 구축 • 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 • 방치된 녹지지역의 관리방안 마련 • 구릉지는 구릉형 주거유형 도입 유도 • 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 • 개발·정비 시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 • 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보 • 자연녹지로의 보행접근성 확보
수변경관	공통	• 서울시 경관기본계획 준용 • 한강변관리기본계획 준용 • 수변과 조화로운 경관관리 유도 • 수변 공공공지 확보 및 가로 대응형 상가 조성 • 수공간으로의 조망을 고려한 조망점 및 통경축 설정 (코리도 조성) • 수변 공간으로의 보행 및 자전거 접근성 개선



공간관리지침

2. 특성주거지

유형별 관리방안

구분		관리방안
기타관리	공통	• 단독주택 중심의 주거지 보전 • 다양한 저층 주거유형 개발 유도 • 저층주거지 특성 유지 및 관리방안 마련 • 양호한 저층주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리 • 주거환경관리사업을 통한 관리방안 마련 (기추진 사업 활성화, 신규 사업 추진) • 주거환경관리사업 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 환경개선 • 정비구역의 경우 구역별 정비계획에 따른 정비사업을 통해 주거지 정비
	Ⓐ	• 서래마을 일대 제1종 일반주거지역 -카페거리 보행환경 개선을 위한 보도블럭 정비, 대중교통 개선 방안 검토 -저층주거지 특성 유지 및 관리방안 마련 -이면부 양호한 저층주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리 -주거환경관리사업을 통한 관리방안 마련(기추진 사업 활성화, 신규 사업 추진) -주거환경관리사업 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 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
  - 주민참여단 워크숍을 통해 지역단위 경관자원 발굴 및 관리방안 제시

[유형 및 구분기준]

유형	구분기준	비고
자연경관 (자연녹지/수변)	• 외사산, 내사산, 한강 등 자연자원 • 용도지구 중 자연경관지구, 최고고도지구	• 경관계획 • 한강변관리기본계획 • 주민워크숍
역사경관	• 문화재, 주요경관자원 • 용도지구 중 역사문화미관지구	• 경관계획 • 역사도심관리기본계획 • 주민워크숍
가로/시가지 경관	• 특화가로 등 • 용도지구 중 조망가로미관지구, 최고고도지구(일부)	• 경관계획 • 경의선/경춘선공원 주변관리방안 • 주민워크숍

[계획항목]

구분	계획내용
생활권 경관관리대상 유형구분	• 생활권 해당 관련계획, 용도지구 도출 및 유형구분 • 생활권 지역경관자원 도출 (주민워크숍)
생활권 경관관리대상 유형별 관리방안	• 권역 경관관리방안을 바탕으로 생활권 경관관리대상에 대한 관리방안 도출

공간관리지침

3. 경관

경관관리대상 유형구분

유형		경관관리대상	비고
자연경관	수변경관	• 한강변 일대 한강변 중점경관관리구역	• 경관계획 • 한강변관리기본계획(반포지구)
		• 반포천	• 경관계획(주요지천변)
	자연녹지경관	• 서래섬 • 반포한강공원 • 서리풀공원 • 미도공원	• 주민워크숍
가로 및 시가지 경관		• 반포대교 • 한남대교 • 잠수교 • 누에다리	• 주민워크숍



공간관리지침

3. 경관

경관관리대상 유형별 관리방안

유형	경관관리대상	관리방안
자연경관 / 수변경관	• 한강변 일대 한강변 중점경관관리 구역	• 광역/지구통경축 상 가로변 건축물에 대한 건축선 후퇴, 건축물의 배치·형태, 외관 등에 관한 계획은 한강변관리 기본계획(반포지구)에 따름 • 반포지구 내 경관심의 시 각 지구별 조망점을 경관시뮬레이션 기준점으로 검토
자연경관 / 수변경관	• 반포천	• 반포천 일대 통경축 상 가로변 건축물에 대한 가이드라인은 경관기본계획을 따름
자연경관 / 자연녹지경관	• 서래섬 • 반포한강공원 • 서리풀공원 • 미도공원	• 지역 내 주요 공원자원의 유지·보호를 고려한 주변지역 개발계획 수립
가로 및 시가지 경관	• 반포대교 • 한남대교 • 잠수교 • 누에다리	• 경관협정, 주민협정을 통한 주민참여 기반의 가로환경 관리 • 가로시설물 설치 등 가로환경개선 및 관리 • 다양한 경관사업 등을 통한 접근성 향상



공간관리지침

4. 생활서비스시설

생활서비스시설의 개념 및 분석

생활서비스시설의 개념	▪ 주민의 일상생활과 밀접하게 연관되며, 보행으로 이용 가능한 시설을 '생활서비스시설'로 정의 ▪ 생활서비스시설은 시민들의 삶의질 제고를 위해 '공공'이 관리해야 할 최소한의 시설
생활서비스시설의 종류	▪ 생활서비스시설의 이용 위상을 고려하여 '권역 생활서비스시설'과 '지역 생활서비스시설'로 구분 ▪ 권역 생활서비스시설 : 문화시설, 장애인복지시설, 지역주민복지시설, 보건소 등 4개 계획항목 및 15개 내외의 세부분석대상 ▪ 지역 생활서비스시설 : 공원, 주차장, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설 등 7개 계획항목 및 35개 내외의 세부분석대상

[생활서비스시설의 분석]

지역 생활서비스시설의 수요분석 및 분석종합

- 지역생활권계획에서는 지역 생활서비스시설(등 7개 계획항목 및 35개 내외의 세부분석대상)에 대하여 정성 및 정량 분석을 실시
- 정성 및 정량 분석결과를 바탕으로 해당 생활권의 특성, 지역발전구상 등과 연계 하여 우선적 공급고려 대상 제시 등 종합분석을 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 이용반경의 분석 통해 시설별 보행이용 접근에 대한 서비스소외지역을 도출	보행거리에서 소외 된 범위 파악
정량분석	공급불균형 분석	• 계획항목별 지표분석(이용인구 대비 기공급 수준) 통해 부족, 충분 등 서울시 시설공급 수준(지표)의 도달 여부를 파악	시 공급수준 대비 부족시설 파악

4. 생활서비스시설

공간관리지침

[생활서비스시설의 종류 및 수요분석 방법]

구 분	계획 항목	세부분석 대상	수요분석		
			주민의견 (의견 수집)	보행이용 (보행 거리)	공급불균형 (평균 지표)
지역 생활서비스시설 (7개 항목)	공원	어린이공원 500㎡ 국립공원, 도시자연공원, 생활권공원 중 근린공원, 주제공원 중 묘지공원, 역사공원, 기타공원, 한강 및 4대 자연중심천, 불광천, 안양천, 탄천 어린이공원 250㎡ 생활권 공원 중 어린이공원, 소공원 청계천, 생태천 등 지류 하천 ※제외 : 녹지지역, 개발제한구역 및 도로, 공장, 철도기지, 공항 등 도시계획시설부지, 사설녹지(골프장, 유원, 연결 녹지, 마을마당, 정자마당, 운동장 등	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 / 소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	250m/500m ※서울플랜 '공원소외지역' 분석 기준과 대상	시설면적(㎡)/ 인구1천명
	주차장	노상 및 노외 주차장 중 공영주차장 - 시영 및 구영 포함 ※(어린이공원 분석)에 한하여, 지역 특성에 따라 서비스소외지역 제외대상 탄력적 확대 가능 (제외대상 선별사유 제시)	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 / 소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	노약자 400m	노상노외 공영주차장면수/ 10세대
	도서관	공공공립/사립도서관 -공공도서관 중 작은도서관/어린이도서관/생태안도서관 포함 ※제외 : 병원/병원/교도소/대학/학교/전문 도서관	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 / 소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 1만명
	노인여가복지시설	노인종합복지관, 소규모노인복지센터, 경로당, 노인교실 ※제외 : 경로당 및 노인교실은 활용하는 SHP파일 내 세부분류 없음	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 / 소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	노약자 400m	시설개소/65세 이상 고령자1천명
	청소년아동복지시설	청소년 수련, 청소년 독서실 생활시설(아동양육), 아동일시보호 시설, 아동보호치료전문기관, 자립지원시설, 아동단기보호시설, 공동생활가정, 지역아동복지센터(아동종합시설), 지역아동센터	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 / 소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 청소년(10~24세) 인구1천명
	보육시설	국공립어린이집 및 법인/가정/법인단체/민간 어린이집 ※제외 : 시설이용 자격을 요하는 직장어린이집 및 부모협동 어린이집	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 / 소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 400m	시설개소/ 5세미만 1백명
	공공체육시설	체육시설업 외에 공공의 다목적체육센터 등 ※제외 : 법상 전문생활직장 체육시설로 세분되나, 활용하는 SHP파일 내 세부분류 없음 ※추가 : 분석 한계를 위해, 공원/운동장/야구장 등에 생활체육시설 포함	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 / 소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 인구1만명

4. 생활서비스시설

공간관리지침

분석 종합

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

분석 종합

분석결과 (참고사항)

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 노인여가복지시설, 보육시설, 공공체육시설, 공원

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

- 노인여가복지시설 : 생활권 내 전무한 시설로 공공기여, 기존 시설 복합화 등을 통해 적극적 확보 검토가 필요
- 보육시설 : 반포주공아파트를 제외한 생활권 전반에 고루 분포 중이나, 지역주민이 가장 부족하게 느끼는 시설로 시설의 규모 및 프로그램에 대한 검토 및 개선 필요
- 공공체육시설 : 시 평균과 비슷하고, 생활권 전반에 걸쳐 고르게 분포되어 있으나, 주민이 부족하게 느끼는 시설로 시설의 규모, 주민의 접근 및 이용 편의 개선 필요
- 공원 : 생활권 전반에 걸쳐 고르게 분포되어 있으나, 공원의 면적 및 수가 부족한 상황. 자투리공간 활용, 공공기여 등을 통해 생활권 전역에 공원의 수를 늘리는 동시에, 기존 공원의 활용성 증대 등의 복합적인 고려 방안 필요

▪ 청소년아동복지시설은 생활권 내 전무한 시설로 수요를 고려한 적정위치 신설 검토

수요분석 — 주민의견 분석: 주민생활권의 필요시설 요구사항파악 / 보행이용 분석: 보행거리 내 서비스소외 발생 여부파악 / 공급불균형분석: 시설당 시설수 현황 대비 부족 여부파악

공간관리지침

4. 생활서비스시설

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

중규모 시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
노인종합복지관(34표)	• 부족한 노인시설의 확충 필요 - 노인인구가 많음 / 노인인구에 비해 시설 부족(노인이 이용할 장소 부족) - 일자리 창출 또는 재능기부 공간으로 활용 필요 - 시설여건과 운영프로그램 향상 필요	주민요구 필요시설
다목적 체육센터(27표)	• 부족한 체육시설의 확충 필요 - 중, 장년층의 놀이공간 필요 - 지역주민의 친목도모와 건강관리 공간 필요 - 남녀노소 누구나 이용 가능한 프로그램을 가진 시설 필요	
문화회관/공연장(25표)	• 주민들의 여가생활 공간 필요 - 세빛섬을 활용한 관광 사업 유치 - 생활 속 문화공간 필요, 어린이/청소년의 문화예술공연장 필요 - 기존 주민센터 활용 가능	
청소년수련관(15표)	• 청소년의 건강하고 건전한 교육환경 마련 - 한강을 이용하여 한강공원을 알리고 체험 가능 - 사교육비 절감과 안전관리로 인한 효과 기대	주민요구 하위시설
공영주차장(14표)	• 주차시설 부족으로 일상생활 불편 - 주차해결 및 동네상권 활성화 - 보행 불편 / 주차문제 심각 / 소방로 확보 필요	
도서관(14표)	• 부족한 도서관의 확충 필요 - 다양한 신간도서 구비 희망 - 공원 및 공공장소를 활용	
근린공원(8표)	• 부족한 공원시설의 확충 필요 - 세대를 아우르는 공원 모습 기대 - 노후화된 건물 제거하고 공원 확충	
미술관(4표)	• 생활속 문화향유 - 서래섬에 미술관 건립(관광명소로 활용 가능) - 주민참여 전용 미술 갤러리 희망	

주민참여(중규모시설)에 의한 주민의견분석결과
- 주민의견 상위 3개 시설은 노인종합복지관, 다목적 체육센터, 문화회관/공연장
- 노인종합복지관은 우선적 공급을 요하는 시설, 다목적 체육센터와 문화회관/공연장은 생활여건개선 차원의 시설로 검토

공간관리지침

4. 생활서비스시설

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

소규모 시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
소규모 노인복지센터(39표)	• 어르신의 작은 휴식공간 필요 - 노인인구 증가로 인해 노인이 머물 공간 필요 - 다양한 프로그램의 확충 필요 - 기존 복지센터의 부족 및 낙후로 인해 변화 필요	주민요구 필요시설
어린이집(28표)	• 부족한 어린이집의 확충 필요 - 맞벌이 가정이 많아 어린이집 신설 필요 - 환경과 운영의 질을 높여 설립되길 희망	
소공원(20표)	• 가족과 주민간의 교류 - 주민들의 놀이/휴식/대화/관계를 위한 공간 필요 - 부족한 자연자원으로 인해 척박한 분위기 개선 필요 - 조경 및 운동기구 신설 요망	
소규모 공영주차장(17표)	• 부족한 주차공간 확보 필요 - 골목 상권 활성화 위한 주차장 필요 - 협소한 주차공간 완화 필요(특히 주민센터, 우체국, 학원) - 소방차나 긴급차량의 어려운 출입	주민요구 하위시설
청소년 독서실(17표)	• 인문적 소양 향상 및 현재 시설의 공간 부족 - 저렴한 독서실 이용료 희망 - 주민센터, 관리소 등에 독서실 마련 희망 - 청소년의 교류 / 휴식/ 문화의 공간 필요	
작은 도서관(3표)	• 쉽게 찾을 수 있는 소통의 공간 - 청소년, 주민의 독서 / 공부 공간 필요	

주민참여(소규모시설)에 의한 주민의견분석결과
- 주민의견 상위 3개 시설은 소규모노인복지센터, 어린이집, 소공원
- 중규모시설 상위 3개시설과 중복되는 시설은 노인복지센터이며, 가구특성에 따라 어린이집 필요성 또한 다수 언급

공간관리지침

4. 생활서비스시설

보행이용 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

서비스소외지역

구분	공원 (반경 250/500m 차등 적용)	주차장 (노약자 고려 반경 400m 적용)	도서관 (반경 800m 적용)	노인여가복지시설 (노약자 고려 반경 400m 적용)
서비스 소외 지역				
결과	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 미발생	서비스소외지역 발생

구분	청소년아동복지시설 (반경 800m 적용)	보육시설 (노약자 고려 반경 400m 적용)	공공체육시설 (반경 800m 적용)
서비스 소외 지역			
결과	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생

생활서비스시설	서비스 소외지역	이용 반경
공원	일부 발생	250/500
주차장	일부 발생	400
도서관	미발생	800
노인여가복지시설	전역 발생	400
청소년 아동복지시설	일부 발생	800
보육시설	일부 발생	400
공공체육시설	일부 발생	800

이용반경 서비스소외지역에 의한 **보행이용 분석 결과**

- 공원, 주차장, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설에서 서비스소외지역이 발생
- 노인여가복지시설 및 청소년 아동복지시설은 생활권 대부분이 소외지역으로 도출되어 적극적 검토 필요

공간관리지침

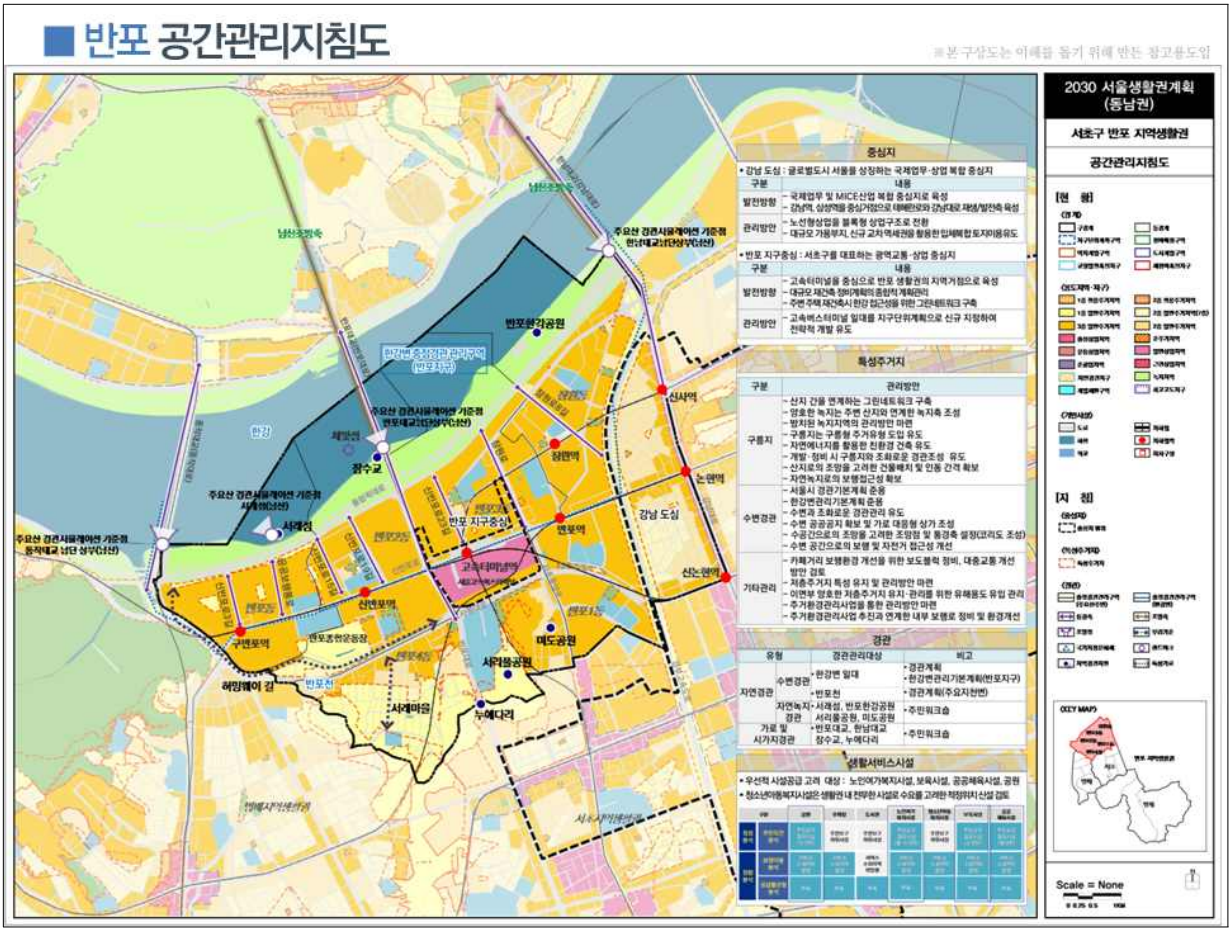
4. 생활서비스시설

공급 불균형 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공체육 시설
지표	시설면적(ha)/ 인구1천명	노상·노외 공영주차장 면수/10세대	시설개소/인구 1만명	시설개소/65세이상 고령자 1천명	시설개소/청소년 인구 1천명	시설개소/5세미만 1백명	시설개소/인구 1만명
서울시평균 (자치구평균)	1.32 (3.26)	0.16 (0.15)	0.94 (0.60)	0.05 (0.06)	0.33 (0.09)	1.66 (0.95)	0.42 (0.56)
반포 지역생활권	0.97	0.14	0.58	0.00	0.00	0.97	0.41
인구현황	138,895명	52,019세대	138,895명	13,806명	26,379명	5,684명	138,895명
시설현황	134ha	741면	8개소	0개소	0개소	55개소	8개소
결과	부족	부족	부족	부족	부족	부족	부족

평균 지표에 의한 **공급 불균형 분석결과**

- 생활서비스시설분야 모든 항목이 서울시 평균에 미달하며, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설은 지역 내 전무함
- 형평성 차원에서 서울시 공급수준 도달을 고려한 시설공급 유도 위해, 시/자치구의 발전계획/사업계획 수립시 참고


반포 공간관리지침도
※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도입
2030 서울생활권계획
(동남권)
서초구 반포 지역생활권
공간관리지침도
중심지
특성주거지
경관
생활서비스시설
반포 지구중심
강남 도심
반포한강공원
고속터미널역
신사역
논현역
신논현역
잠원역
반포역
구반포역
신반포역
사평공원
대도공원
서래마을
누에다리
반포천
반포종합운동장
서래정
점수교
Scale = None

SEOUL 생활권 PLAN

서초 지역생활권계획

Ⅰ

개 요

1. 지역생활권의 구분
2. 지역생활권의 개요

1. 지역생활권의 구분



4개 자치구 22개 지역생활권



서초구 4개 지역생활권 중 서초 지역생활권

- 면적: 647ha (서초구 면적의 13.8%)
- 인구 : 105,975명 (서초구 인구의 23.7%)
- 행정구역 : 서초1·2·3·4동

2. 지역생활권의 개요

강남 도심 속 문화·예술·행정의 중심생활권

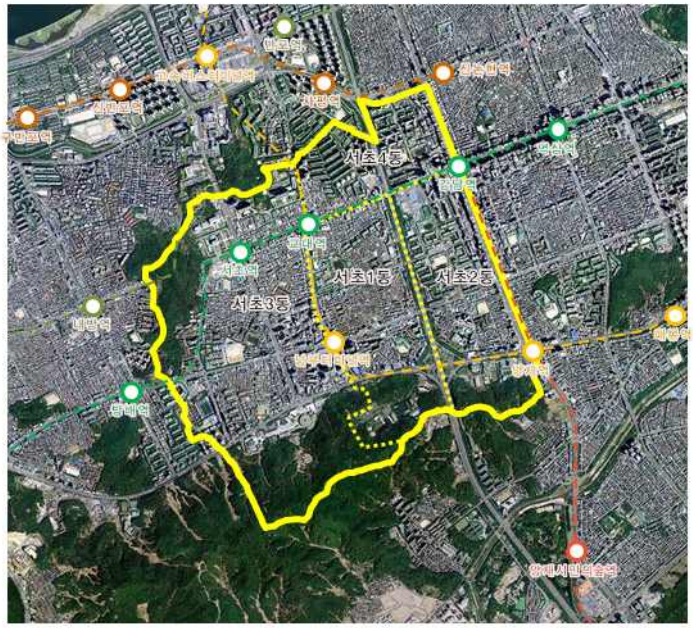
서초 지역생활권 개요

구분	면적 (ha)	인구 (명)	세대수 (세대)	가구당 인구수 (명/가구)
계	647	105,975	40,423	2.58
서초1동	142	21,675	9,042	2.36
서초2동	124	23,868	9,081	2.57
서초3동	293	30,659	12,122	2.50
서초4동	88	29,773	10,178	2.90

※ 출처 : 2014 서울통계

지역생활권의 특성

- 도심 기능과 주택이 혼합된 복합시가지
  - 강남 도심의 위계상향에 따른 경제중심기능 강화
  - 문화예술산업의 발달로 인해 주거기능의 축소
  - 직주근접·현대적이고 편리한 City Life를 추구하는 2·30대 단독가구 중심의 복합도시로의 기능 육성



Ⅱ

현황조사 및 분석

1. 상위 및 관련계획
2. 기초현황
3. 주민참여단 워크숍
4. 자치구 정책사항
5. 과제도출

※ 현황분석도

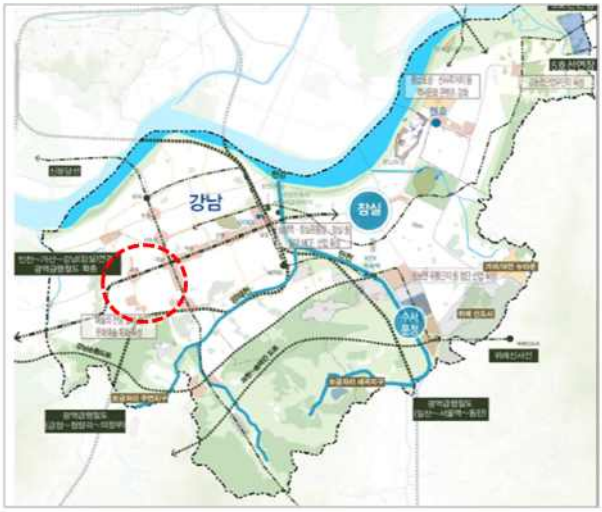
1. 상위 및 관련계획

2030서울플랜 (2014, 서울시)

도심 속 역사·문화 콘텐츠 강화 및 문화·예술도시 조성

2030 서울플랜 (2014)

주거환경 개선 및 특성별 관리와 역사문화 콘텐츠 강화



구분	계획과제
토지 이용계획	▪ 서초동 롯데칠성부지 일대 – 공공에서선제적으로 대안 검토 및 가이드라인을 제시하여 지속 가능한 개발이 진행될 수 있도록 관리
주거지관리 및 개선	▪ 다세대·다가구주택밀집지역의주거환경개선 – 다세대·다가구 밀집지역은 고층·고밀 아파트 위주의 개발보다는 이면도로, 주차장, 공원·녹지 확충 등을 통해 주거환경 개선 – 상업지역과 인접한 일부 주거지역은 상업업무 등이 과도하게 유입되어 주거환경이 악화되고 있으므로, 이러한 용도혼재지역에 대한 관리방안 마련 필요
지역특화	▪ 권역 내 역사문화 콘텐츠 강화 – 예술의 전당 일대를 통합적인 예술문화 공간으로 조성하여 문화예술기능을 특화·육성

Ⅱ. 현황조사 및 분석

1. 상위 및 관련계획

서울시 도시교통정비 및 도로정비 기본계획 (2014, 서울시)

신분당선 연장, 급행서비스 제공 및 주요간선도로 BRT 구축 계획

서울특별시 도시교통정비 기본계획(2014)

광역철도 연장 및 대심도 급행서비스 도입

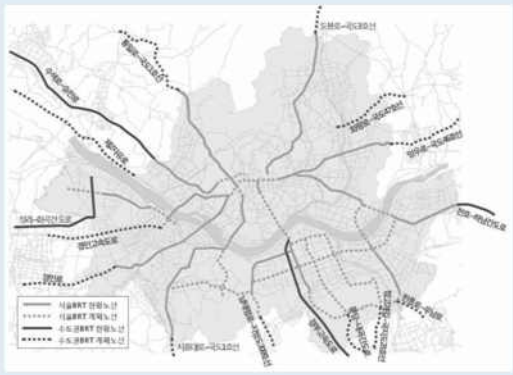
- 신분당선 강남~광화문/시청~삼송연장 추진
- 고속의 광역기능 담당(도심~강남~분당간 빠른 시간 이동)



제2차 서울특별시 도로정비 기본계획(2014)

서울시계/시내 BRT 현황 및 계획

- 남북축 강남대로~(언주로)~(영동대로)~송파대로
- 동서축 (도산대로)~(테헤란로·올림픽로)~(한릉로)~천호대로
- 강남대로·테헤란로등 BRT 등 대중교통중심 교통체계 구축



1. 상위 및 관련계획

2025 서울시 주거환경정비 기본계획 (2015, 서울시)
도시골격 및 가로환경의 중점적인 관리를 통해 주거환경 개선

2025 서울시 주거환경정비 기본계획(2015.11)
임대주택공급 확대, 다양한 유형의 주택공급 등 주거복지프로그램 강화



구분	계획과제
주거환경 관리	▪ 숙박 및 위락시설 등 위해용도가 과도하게 유입된 주거지의 용도 전이 관리 ▪ 세입자 주거안정을 위한 임대주택공급 확대, 1·2인 가구에 대응한 다양한 유형의 주택 공급 등 주거복지프로그램 강화 ▪ 배수시설 등 침수관련 안전시설 확충 ▪ 노인복지, 보육 시설의 공공지원 강화 및 민간 참여 유도
생활기반 시설	▪ 공공용지 및 사유지의 주차장 활용 등 주차공간 확보방안 검토 ▪ 대규모 녹지공간과의 연계성 강화
생활가로	▪ 이면가로에 형성된 근린생활가로의 용도 및 보행환경 관리
특성관리	▪ 서리풀공원 인접지역은 조망경관 및 접근성을 고려한 주거지 관리 ▪ 경부고속도로 단절된 동·서 지역간 연계성 제고

Ⅱ. 현황조사 및 분석

1. 상위 및 관련계획

서초구 관련계획
2020 서초구 중장기 정책발전계획(2012) : 활력 있는 문화·예술도시

2020서초구 중장기 정책발전계획 (2012)
활력 있는 문화·예술도시

- 예술의 전당 주변 **T자형 문화특화가로 육성**
  - 소규모 공연시설 유치를 적극적으로 유도하여 문화시설 밀집 유도
  - 공연을 중심으로 한 축제를 지속적으로 개최하여 문화특화가로의 분위기 형성
- **서초·교대를 지구중심으로 지정**하고 서초구의 대표적인 중심지로 **육성**
  - 최근 개발 경향, 향후 잠재력을 고려하여 지구중심으로의 조성 필요
- **정보사부지의 공익적 활용** 방안 모색
  - 시민들을 위한 문화·예술·복지·교육을 지원하는 복합적인 공간 조성
- **롯데칠성부지** 활용 방향
  - 도서관, 체육관, 문화교실, 보건소, 취업지원센터 등 서초 생활권의 문화·복지 수요를 종합적으로 지원하는 시설을 확보하는 것을 제안
- **교대전용주거지역** 효율적 **관리**
  - 관리형 지구단위계획을 수립하여 전용주거지역을 유지하면서 주거환경을 개선
- **강남역 주변 수해** 대책
  - 빗물저류배수시설을 강남역에서 한강을 연결하는 구간에 설치

[종합발전 방향]



1. 상위 및 관련계획

서초구 관련계획
서리풀 지구단위계획(2016) : 주민과 지역발전을 위한 공공성을 고려한 관리

서리풀 지구단위계획(2016.2)
적정용도 및 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 지구단위계획을 통해 관리



- **근린공원 복원 및 공공성 강화**
  - 문화가 공존하는 '종합공원' 복원
- **시민문화 참여공간 조성**
  - 서초 주민과 아마추어 예술인이 참여할 수 있는 '문화시설' or '주민문화복지시설' 도입
- **문화 활성화 매체 창출**
  - 자생적&대중적인 문화예술의 활성화를 위한 '문화예술 교육시설 및 문화클러스터' 도입
- **지역 활성화 시설 도입**
  - 편리한 교통여건을 적극 활용한 '마이스 산업시설' 및 지역활성화 시설 도입



1. 상위 및 관련계획

서초구 주요사업계획
안전도시 조성, 공공성 있는 대규모 부지 개발, 문화중심지 육성 등

– 2014~18년도 서초지역생활권에 **13개의 지역 개발 사업 진행** –

행복서초 구정운영 4개년 계획(2014~2018)

[도시안전]
- **강남역 일대 근본적 침수대책 마련**
  - 유역분리 터널 설치 혹은 고지배수로 설치를 통해 침수예방
- **재해재난 예방체계 구축 및 사방공사 신속 추진**
  - 산림연접지 생활권역(서초 1,2,3동) 산사태 예방지도 작성, 산사태 예방사업 추진, 솔가꾸기 사업
- **여성이 안전하고 행복한 도시 서초 조성**
  - 안전한 귀가길 지원, 여성 안심귀가 스카우트 운영(거점역 : 남부터미널역, 양재역)

[교통]
- **지하철역사 보행편의시설(E/V, E/S) 설치**
  - 교대역 1·13·14번 출구에 타당성용역(우선순위결정), 실시설계를 통한 보행편의시설 설치
- **정보사 관통 터널 건설**
  - 정보사 및 서리풀공원으로 인하여 단절된 서초대로 연결을 위해 조기착공 추진
- **열린주차장 확대**
  - 대형건축물, 공공시설주차장, 학교운동장 등 대상 개방사업 추진

[도시계획]
- **대규모 부지 개발시 공공성 확보로 사회·문화기반시설 확충**
  - 대규모 민간사업으로 추진하는 민간소유부지 개발 가능지(롯데칠성상업부지 개발, 남부터미널 복합개발, 정보사 부지)의 개발 추진 시 서초구 신성장동력 확보
  - 롯데칠성 상업부지 개발 : 도로, 방음시설, 대심도 배수터널 등 확보
  - 남부터미널 복합개발 : 도서관, 환승주차장 등 확보
  - 정보사 부지 : 문화시설, 문화공원 등 확보
- **가로경관 향상을 위한 지중화**
  - 사임당로, 서초중앙로, 효령로 가공전선 지중화로 도시방재, 도시미관 및 보행환경 개선

[여성·보육]
- **공공보육 강화를 위한 국공립어린이집 확충**
  - 국공립어린이집 미설치동(서초4동) 관내 기업 및 종교단체 등 민·관 연대 확충 추진

[문화·관광]
- **정보사 부지를 우리나라 문화의 중심지로 육성**
  - 서리풀공원, 예술의 전당 문화특구 등과 연계하여 전시장, 공연장 등 문화시설을 집적한 복합문화공간 조성을 위한 지구단위계획 수립

[환경·녹지]
- **경부고속도로 방음덮개터널 설치**
  - 공동주택 인근 저속을 유도토록 과속방지용 CCTV설치, 소음감쇠기 설치 및 저소음 포장 시행 후 소음측정 분석결과에 따라 방음덮개터널 및 지하도로 건설 등 병행·추진
- **신재생 에너지 보급·확대 추진**
  - 시·구 지원사업을 통해 주택·미니태양광을 도심권 주택(공동/단독)에 중점설치
  - 서초구 에너지 복지 발전소 시범 설치 운영
  - 미니태양광 및 주택태양광 설치사업 확대

[교육]
- **권역별 영어센터 운영**
  - 서초영어센터 무료 교육강좌 및 정보제공, 영어재능나눔 활동, 가족과 함께하는 영어프로그램 개설 등

2. 기초현황

인구
감소하는 인구 추이와 높은 20대, 50~60대 비율

– 업무·행정 시설, 판매시설, 주거단지가 혼재하는 지역으로 청년·부모 세대 집중 –



인구 현황

서초1, 3동에 노인인구 비율이 서초구대비 높음

구분	총인구 (명)	세대수 (명)	세대당 인구수(명)	65세이상 노인인구 (%)	외국인 (%)
서초구	450,085	172,636	2.5	11.1	1.0
서초생활권	102,040	39,192	2.6	11.3	1.2
서초1동	21,336	8,881	2.3	11.3	1.2
서초2동	21,362	8,502	2.4	10.4	1.5
서초3동	30,336	12,074	2.4	12.7	1.1
서초4동	29,006	9,735	2.9	10.5	1.0



2. 기초현황

가구
4인 이하 중소가구가 91.8%로 대부분을 차지, 소득수준이 높은 편

– 도심지 입지 및 다양한 업무시설, 주거단지 혼재로 4인 이하 가족단위 가구가 많음 –



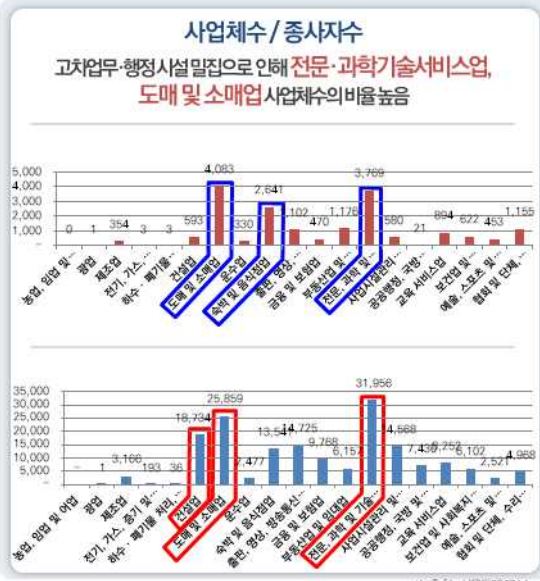


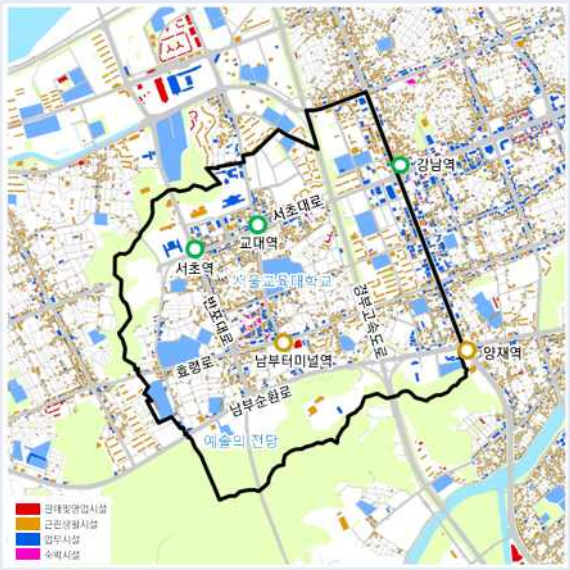


2. 기초현황

산업·일자리
도·소매업, 전문·과학기술서비스업의 사업체 및 종사자 비율 높음

– 판매 및 근린시설과 고차업무에 관련된 업종의 비율 높음 –





※출처 : 서울통계 2014

2. 기초현황

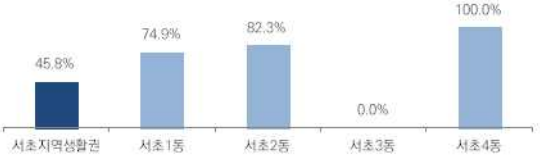
도시공간·정비
동측은 토지구획정리사업을 통해 조성, 다수의 지구단위계획구역으로 관리

토지구획정리사업

생활권면적대비 토지구획정리사업으로 조성된 면적 비율 45.8%

서초4동은 전체가 토지구획정리사업으로 조성

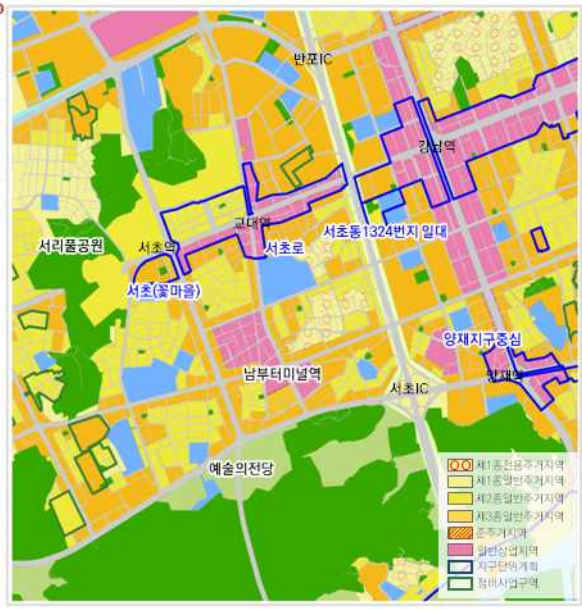
구분	행정구역 면적(㎡)	토지구획정리사업 면적(㎡)	비율
서초 지역생활권	6,491,247.8	2,975,720.6	45.8%
서초1동	1,420,210.3	1,063,048.3	74.9%
서초2동	1,253,581.3	1,031,445.6	82.3%
서초3동	2,936,243.6	14.1	0.0%
서초4동	881,212.6	881,212.6	100%



지구단위계획 (생활권의 9.5%)

서초대로와 교대역, 강남역 주변에 지구단위계획구역 지정

구분	연번	지구명	면적(㎡)
지구단위계획	1	서초동1324번지 일대	35,316.6(35,316.6)
	2	서초로	540,698.1(540,698.1)
	3	서초(꽃마을)	42,761.7(42,761.7)
	4	양재지구중심	82,550(40,185)

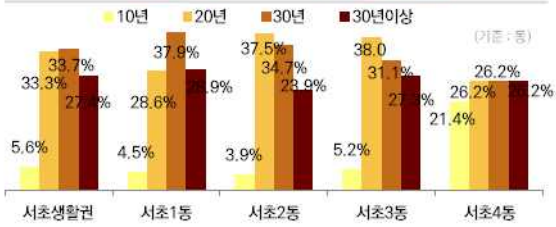


2. 기초현황

주거 및 건축물
서초1·3동에 20년 이상 노후 단독·다세대 건축물 밀집

노후도

서초1동은 전용주거지역 등 30년 이상 노후건축물 밀집
서초4동 주변 10년 이하의 아파트비율 높음



주거 유형

서초생활권은 아파트 비율이 82.9%로
서초구보다 높음





2. 기초현황

교통
도시철도/버스 등 우수한 대중교통망을 구축

도로현황

구 분	도로명
주요간선망	경부고속도로, 강남대로, 서초중앙로, 반포대로, 남부순환로, 효령로, 서초대로, 사평대로
내부지선망	서운로, 영동로, 사임당로

대중교통 현황

구 분		지하철역(개소)	버스정류장(개소)
서초지역 생활권	서초1동	②③교대 ③남부터미널	29
	서초2동	②·신분당 강남 ③·신분당 양재	54
	서초3동	②③교대, ②서초 ③남부터미널	46
	서초4동	②·신분당 강남역, ②③교대, ⑨신논현	38

관련계획

구 분	도로명
도로계획	서리풀터널(서초역-방배로, 1.28km)
철도계획	신분당선 연장(강남-용산, 7.8km)



2. 기초현황

교통
강남/교대/양재/남부터미널 주변 상업·업무지역 보행통행 집중

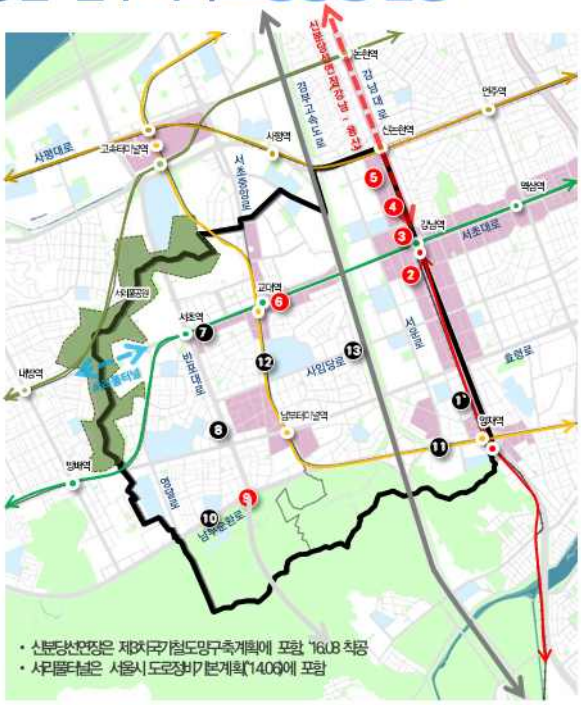
보행현황

비호아파트, 어울림아파트, 인해빌딩, 거여아파트 주변 보행통행 집중

대부분 주거지역 및 통근지역으로 높은 주중 유동인구 비율

지점정보		유동인구(인/일)	
연번	주요시설물/건물명	주중평균	주말평균
1	서광빌딩 앞	8,641	5,553
2	한신상호저축은행 앞	17,735	11,571
3	시너스 주변	29,648	26,634
4	한승빌딩 앞	87,159	87,837
5	대원빌딩 주변	30,659	40,170
6	신한은행 교대지점	19,752	14,937
7	서초역 농협중앙회 앞	9,413	4,737
8	대영빌딩 주변	4,657	3,813
9	예술의전당 주변	8,445	13,287
10	우면산 입구 주변	383	357
11	서초2동 수협 주변	6,962	3,477
12	서울교대 주변	7,853	8,229
13	삼원 에스앤디 주변	1,860	1,344

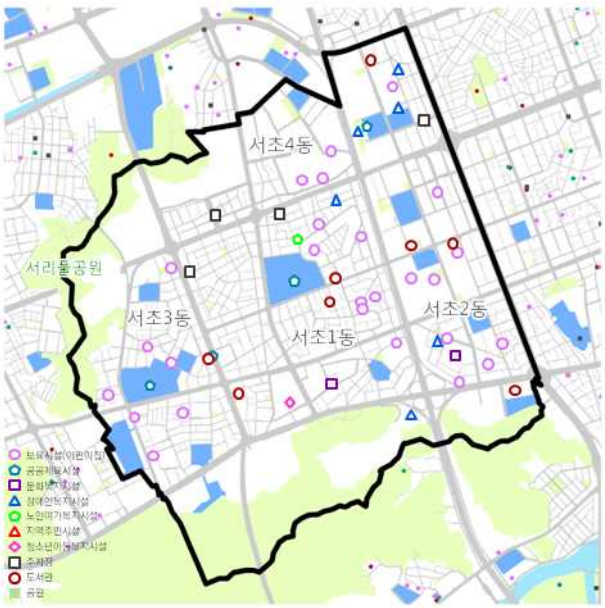
* 자료 : 서울시 유동인구 서비스 홈페이지



2. 기초현황

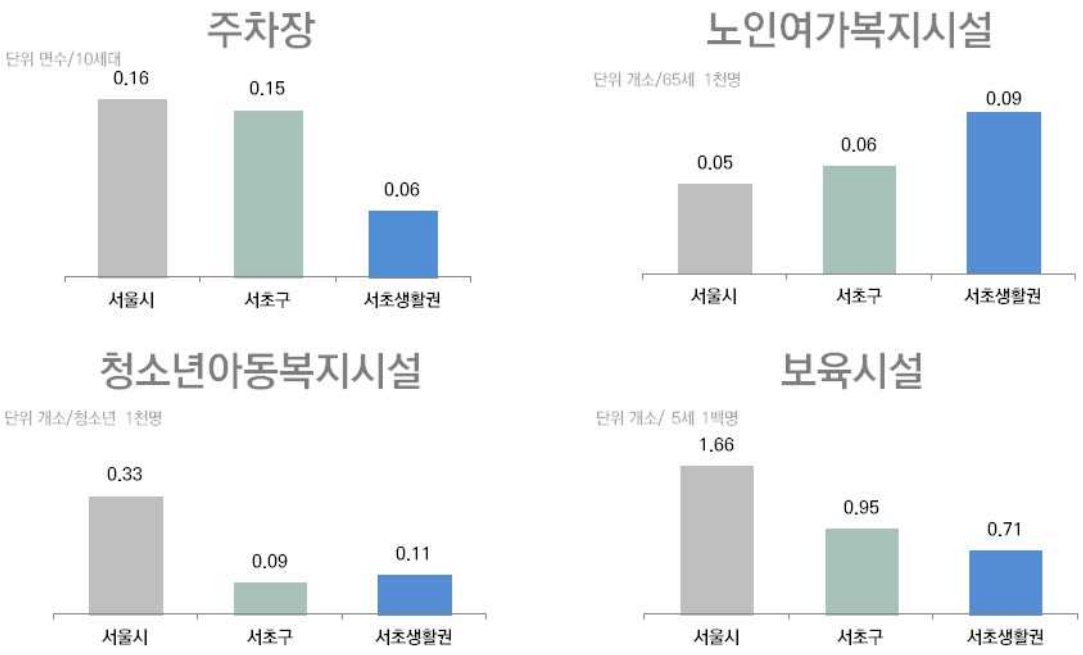
생활서비스시설
서울시·서초구보다 낮은 1인당 공원면적 / 서울시보단 적은 도서관





2. 기초현황

생활서비스시설
서울시·서초구보다적은주차장/서울시보다적은보육·청소년아동복지시설



2. 기초현황

지역 특화자원
예술의 전당, 서울교육대학교, 대법원 등 교육 · 문화 · 행정 시설 입지

- 예술의전당, 서울교육대학교, 대법원 등의 교육, 문화, 행정시설이 입지하고 있으며
- 우면산, 서리풀 공원이 생활권을 둘러싸는 녹지축 형성




서울교육대학교



남부터미널


우면산



예술의 전당

3. 주민참여단 워크숍

개요

구 분	일자	참여인원	비고
1차 워크숍	2015.07.02	38명	
2차 워크숍	2015.07.23	35명	



▶ 워크숍 진행순서

지역 현황파악
생활권계획 소개 / 생활권 자세히 보기
마을지도그리기 / 강점, 보완점 찾기

지역 미래상 도출
생활권의 미래상 설정
지역의 발전방향

생활권 발전방향
생활권 강점 ⇒ 활용방안
문제점 ⇒ 개선방안

지역 자원 발굴
시민누리공간, 경관자원 활용방안

생활서비스 시설 선호도 조사
필요 / 부족 / 없었으면 하는 시설등

Ⅱ. 현황조사 및 분석

3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍 : 생활서비스 분야
지역주민의 자원활용 및 미래를 위한 해결 방안 의견

구분	지역주민의 자원활용 의견	지역주민의 문제점 해결 방안 의견	특징
A 생활 서비스시설	• 고속도로 옆 부체도로 환경정비를 통한 공원화, 걷고싶은 거리로 활용 • 부체도로 차량 진입을 막고, 벤치 설치, 운동기구 설치, 인라인스케이트장, 벼룩시장, 청소년거리, 공연장, 야생화거리 등으로 활용 • 우면산 약수터 녹지를 공원화 • 우면산 둘레길 실내암벽 등반장으로 활용 • 서울교대 체육시설 개방 • 서울교대를 활용하여 평생교육원, 문화강좌 등 교육 프로그램 혜택 제공 • 서울교대 내 중·고등학생을 위한 독서실 개설 • 문화예술정보학교(구 영동중) 운동장에 흙길과 지압길 설치, 교실을 주민이 사용할 수 있는 공간으로 활용, 운동장 가로등 가동시간을 늘려 야간활용 활성화 • 길마중길 재생타이어 포장 등 산책하기 좋은 길로 보수 • 길마중길 옆 빗물길을 덮고, 용허리길을 넓혀 산책로 확대 • 용허리공원을 거리공연장으로 활용 및 홍보 • 용허리 공원과 길마중길 사이 공간에 벤치 등을 재정비하여 주민 커뮤니티로 활용 • 명달공원 내 노인정 재건축을 통해 주차장, 유아원, 체육시설 등으로 활용 • 명달공원 내 휴식공간을 리모델링하여 휴식공간 확대 • 명달공원 바닥 소재 보강을 통한 빗물하수 처리 • 마산말어린이공원에 나무를 심어 그늘을 만들고, 주민들이 활용할 수 있는 휴식공간으로 활용하는 등 쾌적하게 이용할 수 있도록 관리	• 부체도로 철조망 철거, 가로등·CCTV설치, 공원 조성, 녹색장터, 놀이터 설치 등 주민들의 휴식공간으로 활용 • 급경사로 노인과 장애인의 통행이 어렵고, 우범지역화 되고있는 고속도로 지하 토끼굴(경부고속도로 지하도로)을 완경사로 만들고, 장애인용 램프 설치 • 서초 약수터를 녹지화, 공원화하여 시민 누리공간으로 활용 • 우면산 녹지에 체육시설 조성 • 우면산 등산로에 펜스등 설치, 에스컬레이터 설치하여 노약자와 관광객이 편히 다닐 수 있도록 조성 • 서일초 또는 서울교대에 병설유치원 증설 • 마을 공동체에 기여하지 못하는 서울교대를 어린이집 개설, 부속초 입학시 지역주민 우선권 제공, 시민인문강좌 개설, 도서실 개방 등을 통해 활용도 제고 • 우범지역화 되어가는 구 영동중학교를 시민들의 평생교육장이나 청소년 교육장으로 활용 • 영동중학교 부지에 자사고나 특목고 설립 • 명달공원 내 시설 확충을 통해 용허리공원처럼 활성화	고속도로 옆 부체도로, 우면산 약수터 환경정비를 통해 주민 활용도 향상 서울교대 시설개방, 보육시설, 교육 프로그램 마련 문화예술정보고(구 영동중)를 주민이 활용할 수 있는 공간으로 기능 확대(산책로, 운동장 이용, 교실활용, 교육장 등) 길마중길, 용허리공원, 명달공원, 마산말공원의 산책로 정비, 공연장 벤치등 시설개선

3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍 : 생활서비스 분야
지역주민의 자원활용 및 미래를 위한 해결 방안 의견

구분	지역주민의 자원활용 의견	지역주민의 문제점 해결 방안 의견	특징
A 생활 서비스시설	• 양재역 1,2번 출구 앞 방치되어 있는 넓은 공간을 나무, 벤치 등을 놓아 활용할 수 있는 공간으로 조성 • 예술의전당 앞 빛의거리 점등시간 확대 • 사랑의교회 이용 확대(시민들의 문화공간, 결혼식 장소 대여, 노인을 위한 봉사 등) • 노후한 서울고 운동장 정비, 가로등 확충 및 점등시간 확대, 청소년을 위한 센터 건립을 통한 프로그램 운영 • 강남역 문화거리 통행을 방해하는 화분 대신 의자를 설치하여 쉼터와 문화거리로 활용 • 장마철 강남역 인근 침수 대책 마련 • 서초4동 주민센터에 다양한 문화 프로그램 기획 마련 • 서초4동 주민센터의 협소한 장소를 보강하여 지역 커뮤니티시설로 활용 • 서일초등학교 내 병설유치원 설립 • 서초1동주민센터 영어마을 대신 주민을 위한 문화공간 또는 청소년 도서관으로 리모델링, 주방이 있는 공간으로 리모델링하여 밥상 커뮤니티 공간 마련 • 삼성사옥에 비보이 대회 등 행사를 열 수 있는 공간 마련 • 사도감공원 주위에 큰 나무를 심어 녹지 조성	• 양재역 1,2번 출구에 거리 음악공연을 열어 문화 공간으로 활용 • 예술의전당에 전공자가 아닌 일반 시민이 문화예술 교육을 받을 수 있는 프로그램 마련 • 강남역~양재역 방향 길거리 화분보다는 가로수 주위 벤치 설치를 통해 쉴 수 있는 공간으로 조성 • 강남역 침수 대책 방안으로 고속도로 지하에 담수조를 만들어 일정량 이상 비가 내리면 배출할 수 있는 시설 마련 • 교대 만맛거리 침수대책 마련 • 노약자 이동 편의를 위한 강남역 전 출구 에스컬레이터 설치 • 서초1동 주민센터를 주방이 있는 공간으로 리모델링 하여 밥상커뮤니티 공간으로 활용 • 노후한 서초3동 주민센터 신축 • 서초4동 주민센터 재건축을 통한 문화기능 공간 확보 • 도로 중앙에 위치, 미관저해, 주차·진로 방해하는 전신주 지중화 • 남자고등학교(서울고, 상문고)를 남녀공학으로 전환하여 여자 중·고등학교 확보 • 롯데칠성부지 기부채납을 통한 주민시설 확보 • 우성아파트 재건축 계획에 어린이집 반영을 통한 보육시설 확충 • 노인들의 취미생활과 소득에 도움이 되는 실버모델 시스템 마련 • 환경을 저해하는 재활용 센터 이전	양재역1·2번 출구 벤치 설치, 음악공연 등 문화공간으로 활용 강남역, 만맛거리 침수대책 마련 시민을 위한 시설 및 프로그램 마련 (예술의 전당, 사랑의 교회, 주민센터 재건축, 삼성사옥, 롯데칠성부지 등 활용)

3. 주민참여단 워크숍



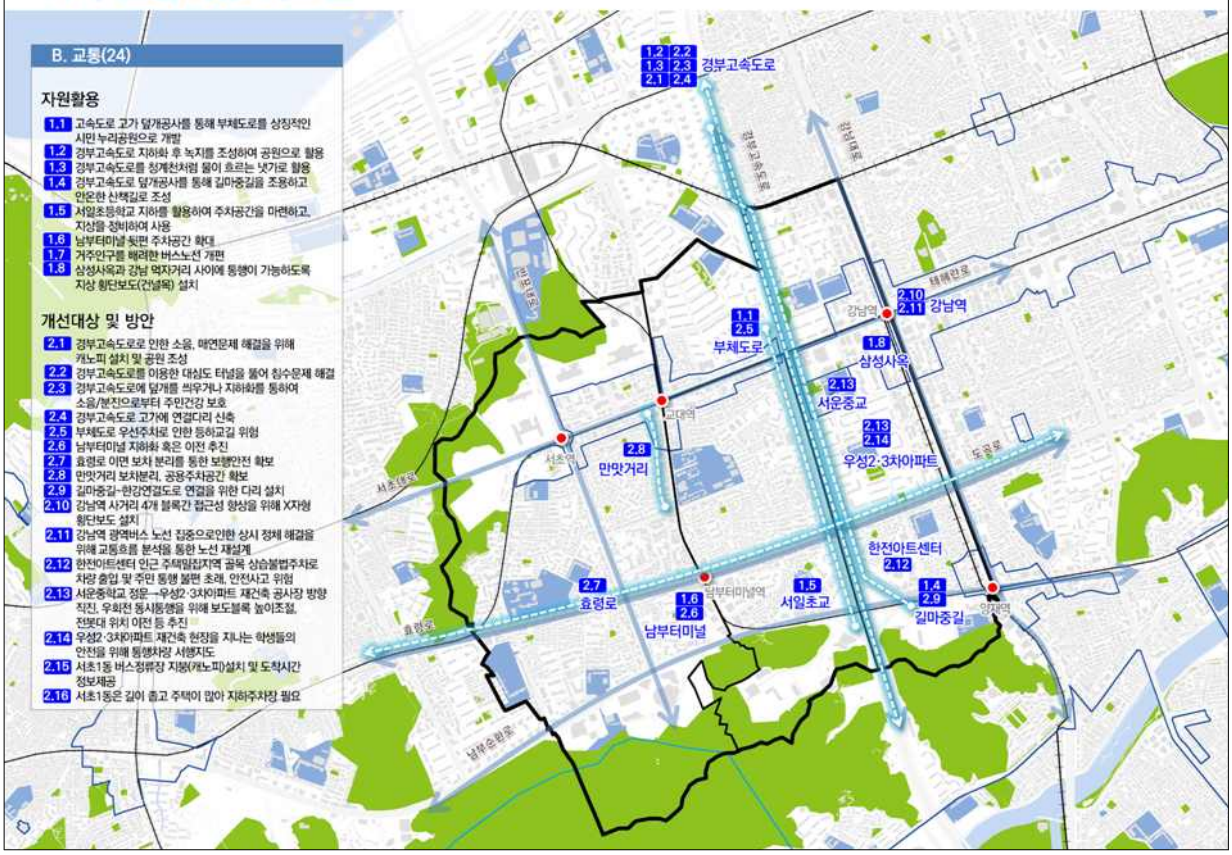
3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍 : 교통 분야
지역주민의 자원활용 및 미래를 위한 해결 방안 의견

구분	지역주민의 자원활용 의견	지역주민의 문제점 해결 방안 의견	특징
B 교통	• 고속도로 고가 덮개공사를 통해 부체도로를 상징적인 시민 누리공원으로 개발 • 경부고속도로 지하화 후 녹지를 조성하여 공원으로 활용 • 경부고속도로를 청계천처럼 물이 흐르는 냇가로 활용 • 경부고속도로 덮개공사를 통해 길마중길을 조용하고 안온한 산책길로 조성 • 서일초등학교 지하를 활용하여 주차공간을 마련하고, 지상을 정비하여 사용 • 남부터미널 뒷편 주차공간 확대 • 거주인구를 배려한 버스노선 개편 • 삼성사옥과 강남 먹자거리 사이에 통행이 가능하도록 지상 횡단보도(건널목) 설치	• 경부고속도로로 인한 소음, 매연문제 해결을 위해 캐노피 설치 및 공원 조성 • 경부고속도로를 이용한 대심도 터널을 뚫어 침수문제 해결 • 경부고속도로에 덮개를 씌우거나 지하화를 통하여 소음/분진으로부터 주민건강 보호 • 경부고속도로 고가에 연결다리 신축 • 부체도로 우선주차로 인한 등하교길 위험 • 남부터미널 지하화 혹은 이전 추진 • 효령로 이면 보차 분리를 통한 보행안전 확보 • 만맛거리 보차분리, 공용주차공간 확보 • 길마중길~한강연결도로 연결을 위한 다리 설치 • 강남역 사거리 4개 블록간 접근성 향상을 위해 X자형 횡단보도 설치 • 강남역 광역버스 노선 집중으로인한 상시 정체 해결을 위해 교통흐름 분석을 통한 노선 재설계 • 한전아트센터 인근 주택밀집지역 골목 상습불법주차로 차량 출입 및 주민 통행 불편 초래, 안전사고 위험 • 서운중학교 정문→우성2·3차아파트 재건축 공사장 방향 직진, 우회전 동시통행을 위해 보도블록 높이조절, 전봇대 위치 이전 등 추진 • 우성2·3차아파트 재건축 현장을 지나는 학생들의 안전을 위해 통행차량 서행지도 • 서초1동 버스정류장 지붕(캐노피)설치 및 도착시간 정보제공 • 서초1동은 길이 좁고 주택이 많아 지하주차장 필요	경부고속도로의 다양한 정비 방안 검토 (덮개공사, 캐노피 설치, 공원 조성, 대심도 터널, 지하화, 고가 연결다리 신축 등) 남부터미널 뒷편 주차공간 확대, 지하화 또는 이전 추진 효령로 이면 도로 보행안전 확보 길마중길~한강 연결도로를 연결하는 다리 설치 거주인구 배려한 버스노선 개편

II. 현황조사 및 분석

3. 주민참여단 워크숍



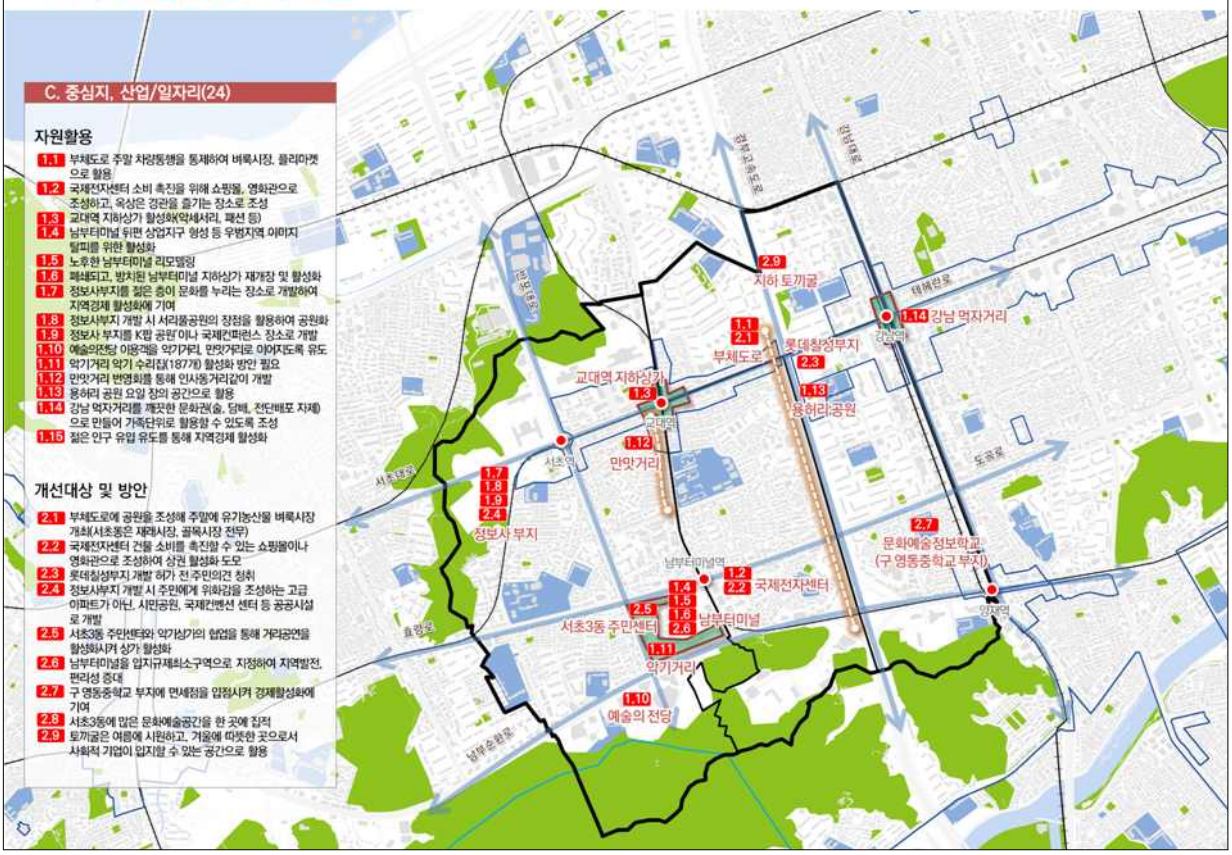
3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍 : 중심지, 산업/일자리 분야
지역주민의 자원활용 및 미래를 위한 해결 방안 의견

구분	지역주민의 자원활용 의견	지역주민의 문제점 해결 방안 의견	특징
C 중심지 산업/일자리	• 부체도로 주말 차량통행을 통제하여 벼룩시장, 플리마켓으로 활용 • 국제전자센터 소비 촉진을 위해 쇼핑몰, 영화관으로 조성하고, 옥상은 경관을 즐기는 장소로 조성 • 교대역 지하상가 활성화(악세서리, 패션 등) • 남부터미널 뒤편 상업지구 형성 등 우범지역 이미지 탈피를 위한 활성화 • 노후한 남부터미널 리모델링 • 폐쇄되고, 방치된 남부터미널 지하상가 재개장 및 활성화 • 정보사부지를 젊은 층이 문화를 누리는 장소로 개발하여 지역경제 활성화에 기여 • 정보사부지 개발 시 서리풀공원의 장점을 활용하여 공원화 • 정보사 부지를 K팝 공원'이나 국제컨퍼런스 장소로 개발 • 예술의전당 이용객을 악기거리, 만맛거리로 이어지도록 유도 • 악기거리 악기 수리집(187개) 활성화 방안 필요 • 만맛거리 번영회를 통해 인사동거리같이 개발 • 용허리 공원 요일 장의 공간으로 활용 • 강남 먹자거리를 깨끗한 문화권(술, 담배, 전단배포 자제)으로 만들어 가족단위로 활용할 수 있도록 조성 • 젊은 인구 유입 유도를 통해 지역경제 활성화	• 부체도로에 공원을 조성해 주말에 유기농산물 벼룩시장 개최(서초동은 재래시장, 골목시장 전무) • 국제전자센터 건물 소비를 촉진할 수 있는 쇼핑몰이나 영화관으로 조성하여 상권 활성화 도모 • 롯데칠성부지 개발 허가 전 주민의견 청취 • 정보사부지 개발 시 주민에게 위화감을 조성하는 고급 아파트가 아닌, 시민공원, 국제컨벤션 센터 등 공공시설로 개발 • 서초3동 주민센터와 악기상가의 협업을 통해 거리공연을 활성화시켜 상가 활성화 • 남부터미널을 입지규제최소구역으로 지정하여 지역발전, 편리성 증대 • 구 영동중학교 부지에 면세점을 입점시켜 경제활성화에 기여 • 서초3동에 많은 문화예술공간을 한 곳에 집적 • 토끼굴은 여름에 시원하고, 겨울에 따뜻한 곳으로서 사회적 기업이 입지할 수 있는 공간으로 활용	부체도로 차량 통제 통한 벼룩시장 (플리마켓)으로 활용, 공원조성 국제전자센터, 교대역·남부터미널 지하상가, 만맛거리상권 활성화 정보사부지를 서리풀공원과 연계한 문화·컨벤션공간으로 개발 예술의전당~ 악기거리~ 만맛거리 연계 남부터미널 리모델링

II. 현황조사 및 분석

3. 주민참여단 워크숍



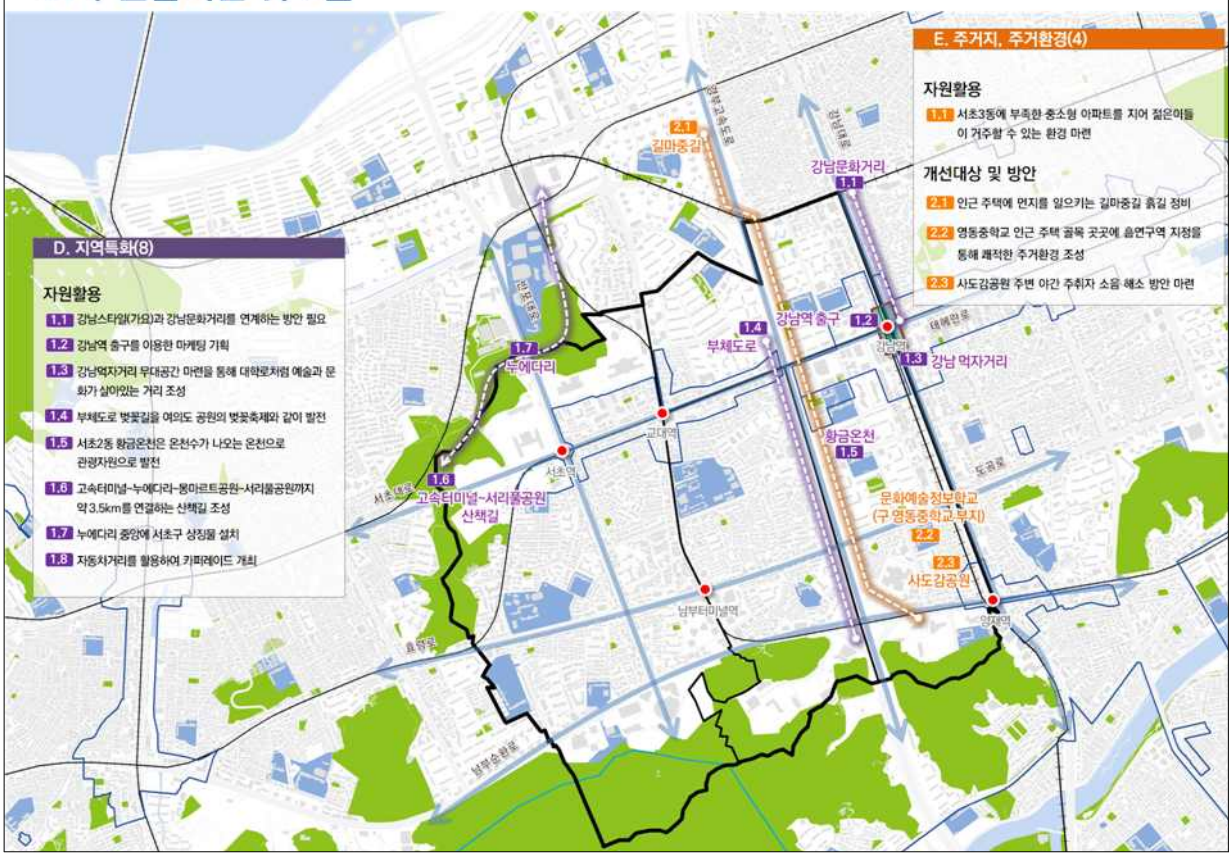
3. 주민참여단 워크숍

주민참여단 워크숍 : 지역특화 및 주거지, 주거환경 분야
지역주민의 자원활용 및 미래를 위한 해결 방안 의견

구분	지역주민의 자원활용 의견	지역주민의 문제점 해결 방안 의견	특징
D 지역특화	• 강남스타일(가요)과 강남문화거리를 연계하는 방안 필요 • 강남역 출구를 이용한 마케팅 기획 • 강남먹자거리 무대공간 마련을 통해 대학로처럼 예술과 문화가 살아있는 거리 조성 • 부체도로 벚꽃길을 여의도 공원의 벚꽃축제와 같이 발전 • 서초2동 황금온천은 온천수가 나오는 온천으로 관광자원으로 발전 • 고속터미널~누에다리~몽마르트공원~서리풀공원까지 약 3.5km를 연결하는 산책길 조성 • 누에다리 중앙에 서초구 상징물 설치 • 자동차거리를 활용하여 카퍼레이드 개최		강남 문화거리 활성화(강남 스타일 연계, 역 출구 활용한 마케팅, 무대공간 마련) 고속터미널~ 누에다리~ 몽마르트공원~ 서리풀공원 연결 산책길 조성 자동차거리 카퍼레이드 개최
E 주거지 주거환경	• 서초3동에 부족한 중소형 아파트를 지어 젊은이들이 거주할 수 있는 환경 마련	• 인근 주택에 먼지를 일으키는 길마중길 흙길 정비 • 영동중학교 인근 주택 골목 곳곳에 흡연구역 지정을 통해 쾌적한 주거환경 조성 • 사도감공원 주변 야간 주취자 소음 해소 방안 마련	젊은이를 위한 중소형 아파트 건립 대기, 소음 등 공해로부터 안전한 주거환경 조성

Ⅱ. 현황조사 및 분석

3. 주민참여단 워크숍



4. 자치구 정책사항

격조 높은 행복 문화관광도시 조성

경부고속도로 지하화
- 지하터널(자동차전용도로) 개설 및 지상부 공원조성을 통한 대규모 오픈스페이스 조성

터미널 입지 재조정
- 도심지내 상습정체 및 환경오염 대상인 터미널 이전
- 향후 남부터미널 시설부지의 이전계획과 연계, 터미널 이전부지 복합화방안 수립

정보사부지 활용 복합문화공간 조성
- 한강 세빛섬에서 서리풀공원, 예술의전당을 연결하는 친환경복합문화단지 조성을 위한 지구단위계획 수립

정보사 관통 터널 착공
- 정보사터널을 착공하여 동서간단절된 도로의개통으로주변 지역발전도모

공공보육 강화를 위한 국·공립어린이집 확충
- 국공립어린이집 미설치 동(서초4동)내 국·공립 어린이집 확충

강남역 일대 근본적 침수대책 마련
- 1안 : 유역분리 터널(자연유하) : 교대역~반포천
- 2안 : 유역경계조정(전환), 중개펌프

지하철역사 보행편의시설 설치
- 에스컬레이터 및 엘리베이터 설치(교대역1 또는 13, 14번 출구)

서초둘레길 조성
- 한강~반포천~서리풀·방배공원~우면산~양재·여의천~청계산
  - 녹지축 연결 및 산책길 관리(노후시설물 및 식생 정비 등)



5. 과제도출

「상위 및 관련 계획」의 지역과제 도출

구분	계획내용
상위계획 (서울시)	▪ 용도혼재지역에 대한 관리방안 마련
	▪ 예술의 전당 일대 통합적 예술 문화공간으로 조성하여 문화예술 기능 특화·육성
	▪ 롯데칠성부지 일대 공공성 있는 개발계획 수립을 위한 선제적 대안 검토 및 가이드라인 제시
관련계획 (서초구)	▪ 경부고속도로 지하화 및 지상부 공원조성
	▪ 남부터미널 이전계획과 연계하여 터미널 이전부지 복합화 방안 수립
	▪ 예술의 전당 주변 T자형 문화특화 가로 육성
	▪ 정보사부지를 문화중심지로 육성
	▪ 교대 전용주거지역 효율적 관리
	▪ 강남역 일대 침수 대책 마련
	▪ 정보사 관통(서리풀) 터널 건설
	▪ 남부터미널, 정보사부지, 롯데칠성부지 일대 개발시 공공성 확보로 사회·문화시설 확충
	▪ 가로경관 향상을 위한 전선지중화
	▪ 경부고속도로 방음덮개터널 설치

지역과제

✓남부터미널, 정보사부지, 롯데칠성부지 일대 개발계획 수립 시 공공성있는 기반시설 확충

✓예술의전당 일대 문화예술 특화·육성 및 T자형 문화특화가로 육성

✓경부고속도로 일대 환경개선 및 지역분리 해소

✓상습 침수지역(강남역 일대) 침수대책 마련

5. 과제도출

「서초 지역생활권」과 관련된 권역이슈

구분	권역 이슈	권역 목표	서초 생활권 해당
도시공간	글로벌 경쟁력 강화를 위한 공간구조 개편	목표1) 국제업무 위상에 맞는 동남권의 공간구조 개편	●
		목표2) 글로벌 업무, 상업, 관광기능 수행을 위한 중심지의 전략적 육성	●
		목표3) 지역별 특화전략 마련을 통한 자치구 간 연계성 강화	●
		목표4) 대형 환기 가용부지를 활용한 지역 활성화	●
주거(정비)	미래지향적 도심주거공간 창출	목표5) 동남권 주거특성에 따른 정비·관리방안 마련	●
		목표6) 대규모 아파트단지의 종합적 계획관리	●
		목표7) 한강/지천변 경관보호를 위한 주거지 관리	
		목표8) 중·저층 저밀주거지역의 쾌적한 정주환경 개선	●
		목표9) 실버화 일터가 어우러진 도심주거 환경 조성	●
교통	동남권 경쟁력 강화를 위한 교통서비스 구축	목표10) 수도권 경쟁력 강화를 위한 광역교통 처리를 위한 교통체계 구축 및 정비	●
		목표11) 안전하고 효율적인 동남권역 교통체계 구축	●
		목표12) 생활도로(국지, 이면) 안전/편안/쾌적한 보행중심 교통환경 개선	
		목표13) 국제업무환경을 위한 비즈니스·글로벌 친화적 교통체계 구축	
산업/일자리	지역 특화산업의 육성	목표14) 지역산업의 특성화 부여로 경제 활성화 도모	●
		목표15) 국제업무 중심지로서 중소기업 일자리 및 업무공간 확대	●
역사•문화•관광	문화생태 네트워크 조성 및 거리예술 메카로 발전	목표16) 지역자산 연계를 통한 국제문화경쟁력 강화	●
		목표17) 복합문화거점 조성 및 문화브랜드 강화	●
환경•안전	수변·녹지 연계 광역 생태·녹지축 구축	목표18) 녹색교통 및 특화거로 등을 통한 녹지공간의 연계구축	●
		목표19) 지역맞춤형 풍수해방재 대책 마련	●
		목표20) 개발제한구역(GB)과 녹지지역 내 관리방안 설정	
		목표21) 자투리 녹색공간 시민이용 확대 추진	●
복지•교육	생활기반시설의 서비스 불균형 해소 및 맞춤형 공급	목표22) 생활서비스의 균형있는 공급 및 계층별 맞춤형 시설 공급	●
		목표23) 실현가능한 생활기반시설 공급전략 마련	●

Ⅱ. 현황조사 및 분석

5. 과제도출

「기초현황」을 통한 지역과제 도출

구분	현황
입지여건	▪ 동남권 재생·발전축(테헤란로) 관통 ▪ 강남 도심의 핵심기능 지원
자연환경	▪ 서리풀공원, 우면산 대규모 공원 ▪ 중소규모 공원 부족
도시계획사항	▪ 서울시 중심지 체계상 도심 ▪ 서초로 등 4개 지구단위계획 수립
인구 및 가구 변화	▪ 지속적인 인구감소 진행 ▪ 도·소매업, 전문·과학기술서비스업, 출판·영상·방송통신업 종사자 비율이 높음 ▪ 가구수에 비해 종사자수가 월등히 많음
토지 및 건축물	▪ 업무 및 근린생활시설이 많음 ▪ 고급주택가, 고급아파트가 많음
산업	▪ 역세권 주변으로 행정·법무시설 집적
교통	▪ 서리풀터널 개통 예정
공공시설	▪ 1인당 공원면적 부족 ▪ 청소년아동 복지시설, 보육시설 부족
각종 개발동향	▪ 정보사부지, 롯데칠성부지 일대, 남부터미널 개발 추진
지역자원	▪ 고차업무시설 다수 입지 ▪ 대규모 공원자원(서리풀공원) ▪ 예술의전당, 서울교육대학교

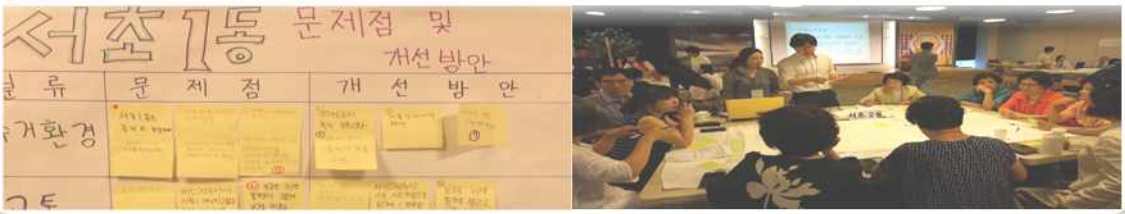
지역과제

- ✓강남도심의 국제업무기능 강화 및 지역별 특화 (강남역 일대, 양재역 일대, 교대역 일대)
- ✓대규모 공원(서리풀공원, 우면산)이 풍부한 반면 중·소규모 생활공원 부족
- ✓고차업무 및 근린생활시설이 많음 / 종사자 수가 많음
- ✓대규모 가용지(정보사부지·터널, 롯데칠성부지 일대, 남부터미널) 개발 추진을 통한 공공성 확보

5. 과제도출

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역과제 도출

의견내용	지역과제
▪ 부체도로 정비를 통한 활용도 향상 (편의시설 확보, 벼룩시장, 플리마켓, 공원 등)	✓공공시설(부체도로, 정보사부지, 서울교대, 문화예술정보고, 예술의전당) 및 가용지(정보사부지, 롯데칠성부지, 남부터미널)의 다양한 활용방안 마련
▪ 서울교대, 문화예술정보고, 예술의전당 등 시민을 위한 시설 및 프로그램 마련	
▪ 경부고속도로의 다양한 정비방안 모색(덮개공사, 캐노피 설치, 공원화, 지하화, 대심도터널, 고가다리 신축 등)	✓지역자원(누에다리, 몽마르트공원, 서리풀공원, 예술의전당 등)의 연계를 통한 특화
▪ 정보사부지를 주민을 위한 공간으로 개발(공원, 문화, 컨벤션 등)	
▪ 고속터미널~누에다리~몽마르트공원~서리풀공원을 연결하는 산책길 조성 / 예술의전당~악기거리~만맛거리 연계	✓경부고속도로 소음·분진 발생 최소화하는 시설 개선으로 친환경적인 주거환경 조성
▪ 공원 내 편의시설 개선, 산책로 정비 등을 통한 중소규모 공원 활성화	
▪ 강남역, 교대 만맛거리 침수대책 마련	✓강남역, 교대 만맛거리 침수대책 마련
▪ 보행안전 및 편의시설 보완(강남역 사거리 횡단보도, 이면도로 보차분리, 통학로 정비)	



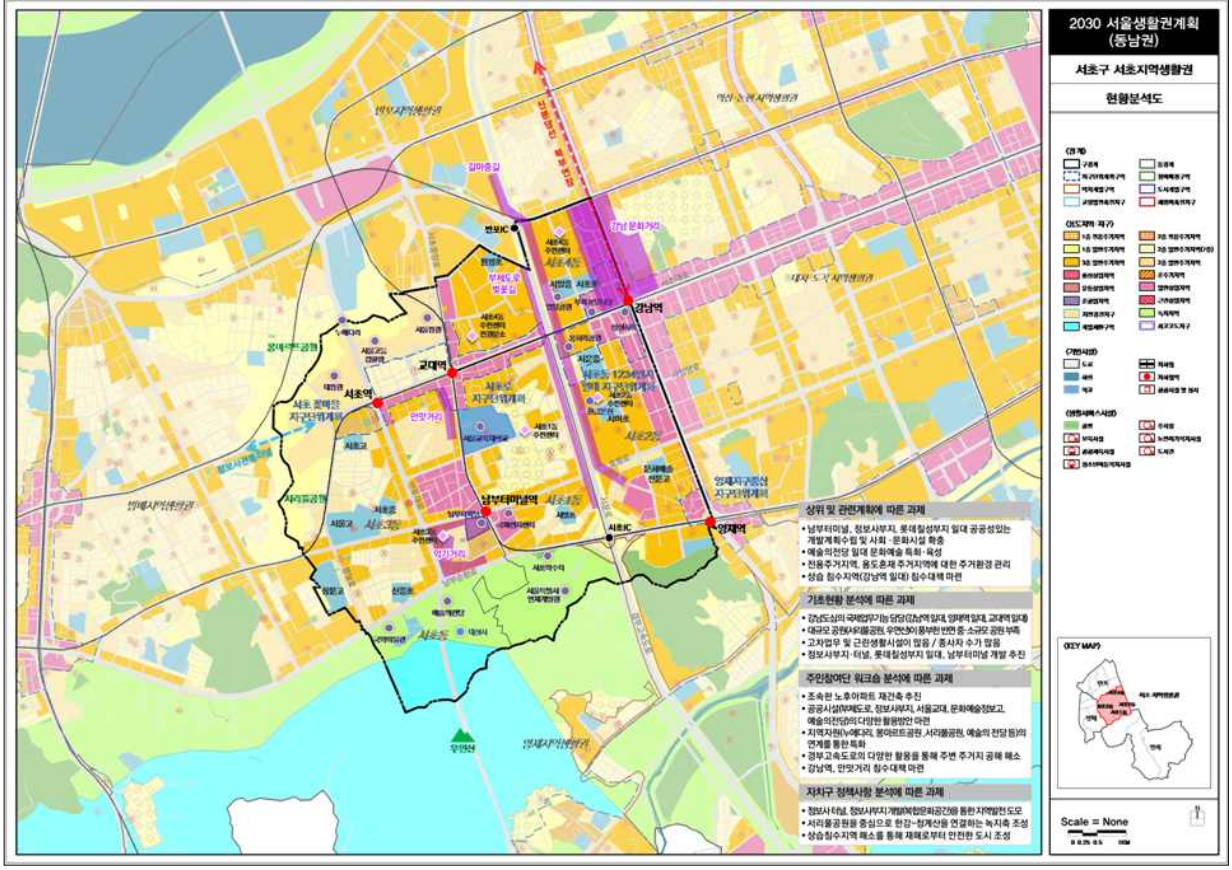
5. 과제도출

「자치구 정책사항」을 통한 지역과제 도출

계획내용	지역과제
▪ 정보사부지 활용 복합문화공간 조성	✓서리풀 터널 조기 개통, 정보사부지 개발(복합문화공간)을 통한 지역발전 도모
▪ 정보사 관통 터널(서리풀 터널) 개통을 통한 지역발전 도모	
▪ 공공보육 강화를 위한 국·공립 어린이집 확충(서초4동)	✓서리풀공원을 중심으로 한강~청계산을 연결하는 서초둘레길 조성
▪ 강남역 일대 근본적 침수대책 마련	✓강남역 일대 근본적 침수대책 마련
▪ 지하철역사 보행편의시설 설치	✓서초4동 국·공립 어린이집 확보
▪ 한강~청계산을 연결하는 서초둘레길 조성	



■ 서초 현황 분석도



Ⅲ

생활권 계획

- 발전방향
- 지역발전구상
- 공간관리지침

발전방향

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

1. 이슈도출

「지역 과제」를 통한 지역이슈

구분	지역 과제
상위 및 관련계획	▪ 남부터미널, 정보사부지, 롯데칠성부지 일대 공공성있는 개발계획 수립 및 사회·문화시설 확충
	▪ 예술의전당 일대 문화예술 특화·육성
	▪ 상습 침수지역(강남역 일대) 침수대책 마련
해당 권역 이슈	▪ 지역산업의 특성화 부여로 경제활성화
기초현황	▪ 강남도심의 국제업무기능 담당 (강남역, 양재역, 교대역 일대)
	▪ 대규모 공원(서리풀공원, 우면산)이 풍부한 반면 중·소규모 공원 부족
	▪ 고차업무 및 근린생활시설이 많음 / 종사자 수가 많음
	▪ 정보사부지·터널, 롯데칠성부지일대, 남부터미널 개발 추진
주민의견 및 자치구 정책사항	▪ 경부고속도로 일대 환경개선 및 지역분리 해소
	▪ 공공시설(부체도로, 정보사부지, 서울교대, 문화예술정보고, 예술의전당)의 다양한 활용방안 마련
	▪ 지역자원(누에다리, 몽마르트공원, 서리풀공원, 예술의 전당 등)의 연계를 통한 특화
	▪ 경부고속도로 소음·분진 발생 최소화하는 시설 개선으로 친환경 적인 주거환경 개선
	▪ 강남역, 먼릿거리 침수 해소를 통해 재해로부터 안전한 도시 조성
	▪ 서초4동 국·공립 어린이집 확보

지역이슈
✓ 강남 도심 역세권(강남역, 교대역, 양재역 등)의 지역특화방안마련
✓ 문화·예술 특화자원(예술의 전당, 악기거리, 서리풀공원, 몽마르트공원, 누에다리 등)의 연계를 통한 활성화
✓ 저이용되고 있는 개발 가용지의(정보사부지, 롯데칠성부지 일대, 남부터미널)공적 활용
✓ 강남역, 교대 먼릿거리 침수 해소, 경부고속도로 공해 최소화를 통해 쾌적한 환경 마련
✓ 국제업무/상업시설이 밀집한 강남 도심기능 제고 및 편리하고 안전한 보행환경 구축 필요

1. 이슈도출

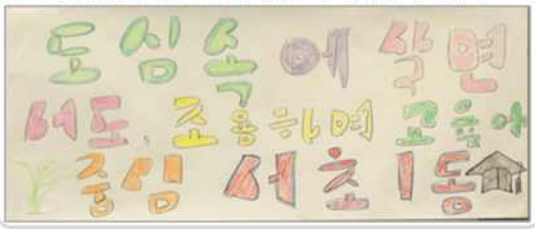
발전방향

「주민참여단 워크숍」을 통한 **지역이슈(지역주민 미래상)**

발전방향 키워드

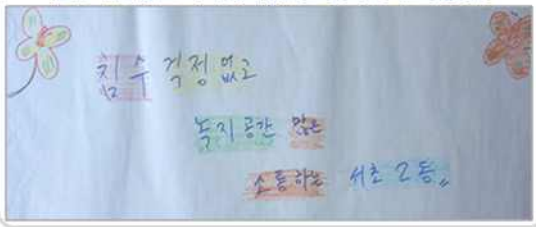
서초1동
도심 / 쾌적 / 교육

도심속에 살면서도 조용하며, 교육의 중심 서초생활권



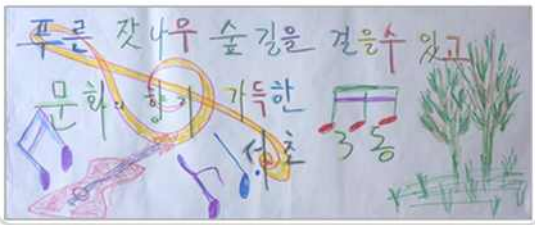
서초2동
안전 / 자연 / 소통

침수걱정 없고 녹지공간 많은 소통하는 서초생활권



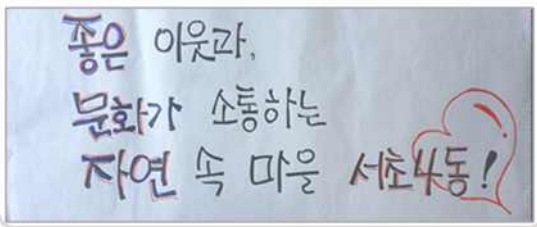
서초3동
자연 / 문화

푸른 잣나무 숲길을 걸을 수 있고 문화 향기 가득한 서초생활권



서초4동
이웃 / 문화 / 소통 / 자연

좋은 이웃과 문화가 소통하는 자연 속 마을 서초생활권



※서초구 주민워크숍에서 우선순위 미결정

2. 미래상 설정

발전방향

「지역이슈」를 고려한 **지역 미래상 설정**

"도심 속, 서리풀 문화·예술·행정의 중심지 서초생활권"

지 역 이 슈

「지역과제」를 통한 지역이슈

- 강남 도심 역세권(강남역, 교대역, 양재역 등)의 지역특화 방안 마련
- 문화·예술 특화자원(예술의 전당, 악기거리, 서리풀공원, 몽마르트공원, 누에다리 등)의 연계를 통한 활성화
- 저이용되고있는 개발 가용지의 (정보사 부지, 롯데칠성부지일대, 남부터미널) 공적 활용
- 강남역, 교대 만맛거리 침수 해소, 경부고속도로 공해 최소화를 통해 쾌적한 환경 마련
- 국제업무/상업시설이 밀집한 강남 도심기능 제고 및 편리하고 안전한 보행환경 구축 필요

「주민참여단 워크숍」을 통한 지역이슈(지역주민 미래상)

구분	지역 미래상(1차)
서초1동	도심속에 살면서도 조용하며, 교육의 중심 서초생활권
서초2동	침수걱정 없고 녹지공간 많은 소통하는 서초생활권
서초3동	푸른 잣나무 숲길을 걸을 수 있고 문화 향기 가득한 서초생활권
서초4동	좋은 이웃과, 문화가 소통하는 자연 속 마을 서초생활권

발전방향

3. 목표설정

「지역이슈」를 통한 목표 설정

지역 이슈	목 표
✓강남 도심 역세권(강남역, 교대역, 양재역 등)의 지역특화 방안 마련	● 강남역, 교대역, 양재역 일대 역세권별 특화 (국제업무, 상업, 위락, R&D 등) 전략 마련
✓문화·예술 특화자원(예술의 전당, 악기거리, 서리풀공원, 몽마르트공원, 누에다리 등)의 연계를 통한 활성화	● 예술의 전당 주변 예술자원과 주요 녹지축을 연계하는 예술문화지구 조성
✓저이용되고있는 개발 가용지의 (정보사 부지, 롯데칠성부지 일대, 남부터미널) 공적 활용	● 개발 가용지(정보사 부지, 롯데칠성 부지 일대)를 활용하여 지역 수요에 맞는 공공기여시설 유도
✓국제업무/상업시설이 밀집한 강남 도심기능 제고 및 편리하고 안전한 보행환경 구축 필요	● 강남 도심내 대중교통체계 및 보행환경개선
✓강남역, 교대 만맛거리 침수 해소, 경부고속도로 공해 최소화를 통해 쾌적한 환경 마련	● 침수(강남역 일대), 소음(경부고속도로 주변) 으로부터 쾌적한 안전 도시 조성

발전방향

4. 미래상 및 목표

지역주민과 함께 만든 미래상

"도심 속, 서리풀 문화·예술·행정의 중심지 서초생활권"

목표1 : 강남역, 교대역, 양재역 일대 **역세권별 특화** (국제업무, 상업, 위락, R&D 등) **전략 마련**

목표2 : 예술의 전당 주변 **예술자원**과 **주요 녹지축**을 연계하는 **예술문화지구** 조성

목표3 : **개발 가용지**(정보사 부지, 롯데칠성 부지 일대)를 활용하여 지역 수요에 맞는 **공공기여시설** 유도

목표4 : 강남 도심내 대중교통체계 및 보행환경개선

목표5 : **침수**(강남역 일대), **소음**(경부고속도로 주변)으로부터 **쾌적한 안전 도시** 조성

지역발전구상

1. 목표별 전략
2. 실현전략

※ 지역발전구상도

1. 목표별 전략

「문화·예술·행정의 중심 서초생활권」 조성을 위해

5 목표 + 10 전략 마련

목표 1	강남역, 교대역, 양재역 일대 역세권별 특화(국제업무, 상업, 위락, R&D 등) 전략 마련	전략 1. 강남 도심내 역세권 특성별 중심지구 육성 전략 2. 보행환경 개선을 통한 중심지 기능 강화
목표 2	예술의 전당 주변 예술자원과 주요 녹지축을 연계하는 예술문화지구 조성	전략 3. 예술의 전당 주변(남부순환로, 반포대로변) T자형 문화예술거리 조성 검토 전략 4. 한강~예술의전당~청계산을 잇는 둘레길 조성 검토
목표 3	개발 가용지(정보사 부지, 롯데칠성 부지 일대)를 활용하여 지역 수요에 맞는 공공기여시설 유도	전략 5. 정보사부지 복합문화공간 개발을 통한 반포대로변 문화·예술기능 확대 전략 6. 롯데칠성부지 일대 공공성 있는 개발을 통한 주민 활용공간 확보
목표 4	강남 도심내 대중교통체계 및 보행환경개선	전략 7. 강남도심 국제업무·관광기능을 지원하는 유기적인 대중교통체계 구축 전략 8. 도심내 보행안전 및 보행친화도시 개발
목표 5	침수(강남역 일대), 소음(경부간선도로 주변)으로부터 쾌적한 안전 도시 조성	전략 9. 안전한 도시 조성을 위한 강남역, 교대역, 남부터미널역 일대 침수대책 마련 전략 10. 경부간선도로 친환경공간 조성 검토 등을 통해 주변 대기·소음 공해 해소

지역발전구상

2. 실현 전략

목표1 : 강남역, 교대역, 양재역 일대 역세권별 특화(국제업무, 상업, 위락, R&D 등) 전략 마련

전략 1 강남 도심내 역세권 특성별 중심지구 육성

- 역세권별 특화전략 마련
- 지구단위계획 재정비를 통해 지역활성화 및 정비 실현

강남역 일대 중심지구 상업·위락·업무 중심지

업무·상업기능이 복합된 강남역 일대를 글로벌 업무중심으로 육성

- 국제업무 기능 유치를 통한 지속적인 성장유도 및 고도화 추진
- 신분당선 연장(예정)에 따라 강남역-신논현역 지하상가 확대
- 대규모 가용지(롯데칠성부지 일대) 통합개발을 통한 오피스, 숙박시설, 문화시설 등 공급 유도
- 진흥아파트 재건축을 통해 1~2인 가구를 위한 소형 임대주택 등 도심형 주거공급
- 종사자와 주민을 위한 도로변 녹화, 옥상 녹화, 공공공간 등 도심내 다양한 소규모 공원·녹지공간의 지속적 확보



지역발전구상

2. 실현 전략

목표1 : 강남역, 교대역, 양재역 일대 역세권별 특화(국제업무, 상업, 위락, R&D 등) 전략 마련

교대역 일대 중심지구 고차업무 지원(법무) 중심지

공공행정업무를 지원하는 상업기능 강화

- 문화·업무·상업이 특성화된 다양한 중심축 형성
  - 예술의 전당 주변(반포대로축) 문화특화거로 육성
  - 서초역~강남역(서초대로축) 업무중심거로 육성
  - 교대역~남부터미널역(서초중앙로축) 상업특화거로 육성
- 서울교대 사거리~교대역 상권(먹자거리) 정비
  - 보차분리, 공영주차장 확보 등
- 교대역 일대 SOHO오피스 확대 유도
- 서초로 지구단위계획 재정비를 통한 특화기능 강화
- 종사자와 주민을 위한 도로변 녹화, 옥상 녹화, 공공공간 등 도심내 다양한 소규모 공원·녹지공간의 지속적 확보

양재역 일대 중심지구 R&D 전략 중심지 지원

R&D중심의 고차업무기능 집적 유도

- 저이용 되고있는 서초구민회관, 서울시 인재개발원, 외교센터, 문화예술정보학교 등을 활용한 공공교육·문화서비스 기능 강화
- 노후된 공공청사부지는 복합화를 통한 효율적활용
- 주민과 종사자를 위한 여가(문화, 위락 등)공간 마련
  - 양재역 1·2번 출구 공개공지를 활용한 소규모 공연·전시공간 확보
  - 지역 주민 및 지역 내 업무종사자를 위해 소규모 공연장과 연계하여 한전아트센터의 문화서비스 이용 유도



지역발전구상

2. 실현 전략

목표1 : 강남역, 교대역, 양재역 일대 역세권별 특화(국제업무, 상업, 위락, R&D 등) 전략 마련

전략 2 보행환경 개선을 통한 중심지 기능 강화

- 강남문화거리(강남대로) 이면을 보행친화적 거리로 조성하여 이용자의 접근성 향상
  - 국제업무 지원을 위한 강남대로 이면 식음문화거리 미관개선, 쇼핑·영화 특화거리 조성, 보행자우선도로 조성, 차없는 거리 시행 등 검토
- 서초대로변(강남역~교대역) 보행환경 개선
  - 롯데칠성부지 일대 개발, 진흥아파트 재건축 시 보행자를 위한 가로공간 확보
  - 보행시설 개선, 보행 친화적 보도 패턴, 가로등 설치 및 조명 개선, 노천카페, 진출입 차량에 따른 안전성확보, 차량의 보도 점령 방지 등
- 경부고속도로 부체도로의 활용을 통한 커뮤니티공간 확보
  - 쌈지공원, 벼룩시장(플리마켓)등 편의시설 정비 및 커뮤니티공간확보
- 서초로 지구단위계획 재정비를 통한 보행환경 개선
  - 건축한계선 및 벽면한계선 활용, 지구단위계획구역확대 검토 등
  - 건축한계선 벽면한계선으로 확보된공개공지를 보행공간으로 활용



지역발전구상

2. 실현 전략

목표2 : 예술의 전당 주변 예술자원과 주요 녹지축을 연계하는 예술문화지구 조성

전략 3 예술의 전당 주변(남부순환로, 반포대로변) T자형 문화예술거리 조성 검토

- 반포대로 변으로 문화·예술 행사, 지역축제를 서초구 대표 축제로 육성
  - 예술의 전당과 연계하여 반포대로 축 서리풀 페스티벌 확대
- 소규모 극장, 공연장, 야외공연장 조성 등을 통해 문화·예술활동 지원
- 악기거리 정비 및 브랜드화를 통한 문화시설, 악기 판매점 등 집적 유도
  - 장기적으로 예술문화지구 지정을 통한 육성 (조세, 부담금 감면을 통한 문화시설입지 유도)

ex)인사동 : 전통문화지구, 대학로 : 공연문화지구

전략 4 한강~예술의전당~청계산을 잇는 둘레길 조성 검토

- 한강~고속터미널~누에다리~몽마르트공원~서리풀공원~예술의 전당~청계산으로 이어지는 서초 둘레길 조성
- 서초둘레길과 서울둘레길(대모·우면산 코스)을 연결하는 광역 녹지축 형성
- 부체도로, 길마중길을 활용하여 주민 커뮤니티 공간 조성
  - 체육시설, 벼룩시장(플리마켓), 야외 공연장 등



지역발전구상

2. 실현 전략

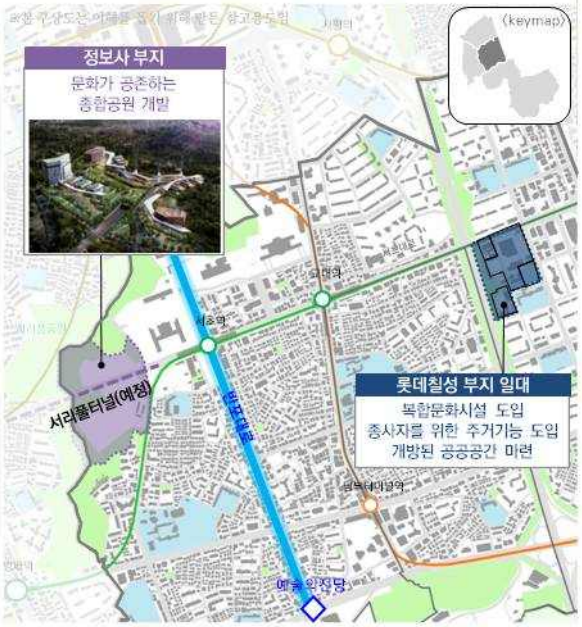
목표3 : 개발 가용지(정보사 부지, 롯데칠성 부지 일대)를 활용하여 지역 수요에 맞는 공공기여시설 유도

전략 5 정보사부지 복합문화공간 개발을 통한 반포대로변 문화·예술기능 확대

- 정보사부지를 복합문화공간으로 개발하고, 훼손된 절개지의 근린공원 복원을 통해 문화와 자연이 공존하는 종합공원으로 조성
- 서리풀 지구단위계획 지정용도에 맞는 문화·예술 관련시설 입지
  - 공연장, 집회장, 전시장, 학교, 연구소, 도서관등
- 반포대로변 문화·예술 행사, 지역축제와 연계하여 서초구의 문화·예술기능 확대

전략 6 롯데칠성부지 일대 공공성 있는 개발을 통한 주민 활용공간 확보

- 롯데칠성부지 일대(롯데칠성, 코오롱, 라이온미싱 등) 도서관, 공연장, 수영장 등 복합문화시설 도입
- 부지 내 보행특화거리, 공중정원 등을 조성하여 주민, 종사자, 관광객에게 개방된 공공공간 마련



지역발전구상

2. 실현 전략

목표4 : 강남 도심내 대중교통체계 및 보행환경 개선

전략 7 강남도심 국제업무·관광기능을 지원하는 유기적인 대중교통체계 구축

- 신분당선 연장(강남~용산) 조기완공으로 용산도심-강남도심간 연계망 확보
  - 신분당선 연장에 따라 강남역~신논현역 지하상가확대
- 현재 지하철 혼잡도 완화와 대중교통 중심가로 조성 필요, 서리풀 터널을 경유하는 대중교통수단(BRT) 도입 검토

전략 8 도심내 보행안전 및 보행친화도시 개발

- 경부고속도로 부체도로 활용성 향상을 위한 보행편의시설 조성
- 보행자 편의증진을 위해 강남역사거리 ㅁ자형 전방향횡단보도 개설
- 보행환경 및 통학로 정비를 통해 학생 통행안전을 향상



지역발전구상

2. 실현 전략

목표5 : 침수(강남역 일대), 소음(경부간선도로 주변)으로부터 쾌적한 안전 도시 조성

전략 9 안전한 도시 조성을 위한 강남역, 교대역, 남부터미널역 일대 침수대책 마련

- 대규모 주거단지를 직주근접의 쾌적한 주거환경으로 조성
- 유역분리터널(교대-반포천), 고지배수로 설치 등을 통한 침수대책 마련

유역분리 터널안 / 고지배수로 설치안



※출처 : 행복서초 구정운영 4개년 계획

- 가로주택정비사업, 주거환경관리사업, 건축협정 등을 통해 서초중앙로 축의 단독·다세대 주택 주거환경 개선

전략 10 경부간선도로 친환경공간 조성 검토 등을 통해 주변 대기·소음 공해 해소

- 경부간선도로 입체화 및 친환경 공간 조성 등 대안 검토를 통해 대기·소음공해 해소 및 지역분리 해소



※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도입

■ 서초 지역발전구상도

※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도입



공간관리지침

1. 중심지
2. 특성주거지
3. 경관
4. 생활서비스시설

※공간관리지침도

공간관리지침 개요

계획항목

지역생활권계획상 공간계획은
'중심지, 특성주거지, 경관, 생활서비스시설'로 구성

중심지	특성주거지	경관	생활서비스시설
· 현황분석 · 육성방향 구체화 (범위제시)	· 특성주거지 도출 · 유형별 관리방안 제시 ※용도지역별 관리방안은 권역생활권계획 참고	· 경관대상지역 도출 · 대상지별 관리방안 제시	· 주민의견, 보행이용 및 공급불균형 등 수요분석 · 지역특성 연계의 분석종합





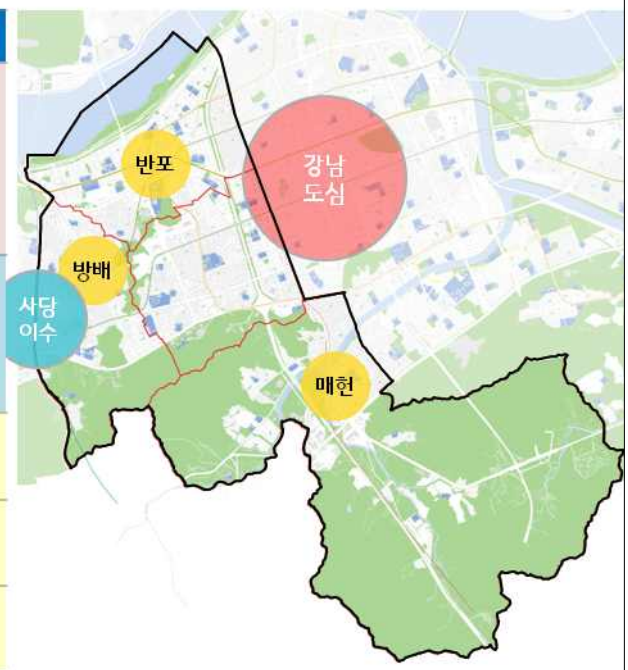

공간관리지침

1. 중심지

서초구 중심지 체계

도심 1개소, 지역중심 1개소, 지구중심 3개소 위치

중심지	발전방향
강남 도심	• 글로벌도시 서울을 상징하는 국제업무·상업 복합 중심지 – 국제업무 및 MICE산업 복합 중심지로 육성 – 강남역, 삼성역을 중심거점으로 테헤란로와 강남대로 재생/발전축 육성
사당·이수 지역중심	• 신성장 IT벤처 기능 집적을 통한 첨단업무 서비스 중심지 – 수서역세권을 중심으로 미래형 복합도시로 육성 – 수서역세권, 문정지구 연계를 통한 지역중심 중심성 강화
반포 지구중심	• 서초구를 대표하는 광역교통·상업 중심지 – 고속터미널을 중심으로 반포생활권의 지역거점으로 육성
방배 지구중심	• 가족 중심의 주거지 조성으로 근린생활지원 중심지 – 내방역을 중심으로 방배생활권을 지원하는 근린중심지로 육성
매헌 지구중심	• 양재·우면지식허브육성을 위한 미래신성장 R&D 중심지 – R&D·업무·유통·물류기능 등의 복합거점으로 육성



공간관리지침

1. 중심지

강남 도심

2030 서울플랜 (2014)
• 강남 · 삼성, 국제업무중심지 (IBC : International Business Center)
– 국제기구유치 및 MICE산업 육성 등을 통해 다양한 국제비즈니스 기능을 담당

강남 종합발전계획 (2015)
• 국제기능유치 및 MICE산업 등을 도입하여 다양한 국제비즈니스 거점으로 육성

중심지 형성과정

• 70년대 **영동 토지구획정리사업**을 통해 조성된 신시가지
• 90년대 도심을 능가하는 수준의 국제업무, 첨단정보산업, 전시·숙박 등 **고차서비스업 중심지**로 급격히 성장
• 테헤란로2지구(1994), 국제교류복합지구(1994), 서초로(1994), 양재지구(2008) 지구단위계획 등

현황 및 지역이슈

• 비교적 양호한 도시환경을 보유
• IT관련 산업 및 서비스업을 기반으로 한 **일자리가 집중**
• 대규모 가용부지(현대차부지, 잠실운동장 등)의 개발계획 진행



공간관리지침

1. 중심지

글로벌도시 서울을 상징하는 국제업무·상업 복합 중심지 조성
- 국제업무 + MICE, 문화, 패션, IT -

강남 도심

발전방향

국제업무 및 MICE산업 복합중심지로 육성

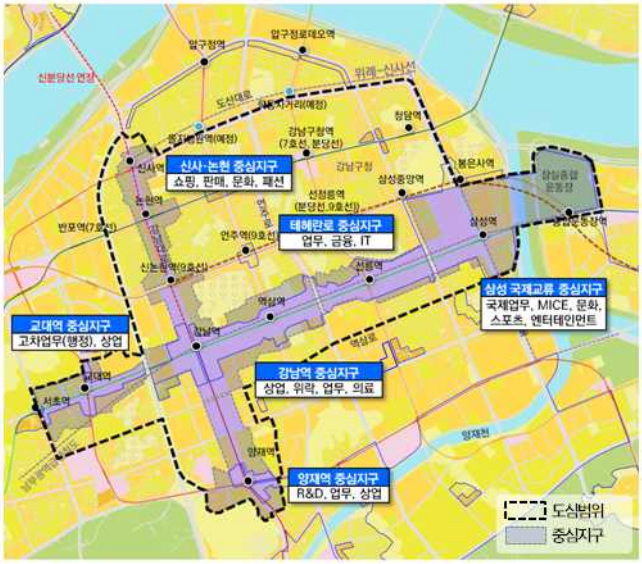
- 업무·상업중심지로의 지속적인 성장 유도(고도화 및 특화)
- 도심 위상에 맞는 대규모 가용부지 등을 활용하여 다양한 복합기능 도입
  - 글로벌 기능을 위한 국제업무·IT·MICE·스포츠·문화엔터테인먼트 기능 도입
- 세계 무역센터 및 업무지역을 중심으로 다양한 국제비즈니스 기능 담당
- 대규모 가용부지 등을 활용한 중심기능 강화

※현대차부지, 서울의료원 부지, 종합운동장부지, 서초동 롯데칠성부지 일대

강남역, 삼성역을 중심거점으로 테헤란로와 강남대로 재생/발전축 육성

관리방안

- 대규모 가용부지, 신규 교차 역세권 등을 활용한 입체복합 토지이용 유도 (지구단위계획 신규 수립 등 검토)
- 영동대로 지하공간 통합개발을 통한 SRT, GTX 등 광역복합환승센터 조성
- 지역 특성을 고려한 중점 육성을 위해 중심지구별 관리방향 마련
  - 신사·논현, 교대역, 테헤란로, 강남역, 양재역, 삼성 국제교류



※도심에 대한 세부 발전 및 관리방향은 권역생활권계획의 공간계획(중심지)을 따름

공간관리지침

2. 특성주거지

특성주거지의 개념 및 유형구분

특성 주거지 개념

- 특성주거지는 **역사·문화적, 자연적 요건**에 의해 **특별한 관리**가 필요한 지역과 양호한 주거 및 주변환경 등 **주거지 특성**을 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 남겨질 수 있도록 **체계적인 관리**가 필요한 주거지
  - 구릉지는 **자연지형의 훼손을 최소화**하고 및 **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	- 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)

공간관리지침

2. 특성주거지

유형별 관리방안

구분		관리방안
구릉지	• 공통	• 산지 간을 연계하는 그린네트워크 구축 • 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 • 방치된 녹지지역의 관리방안 마련 • 구릉지는 구릉형 주거유형 도입 유도 • 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 • 개발·정비 시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 • 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보 • 자연녹지로의 보행접근성 확보
녹지경관	• 공통	• 공공청사(서초구청, 국립외교원) 및 학교 (양재고등학교) 부지로 주거지 특성 외의 별도 관리가 필요



공간관리지침

2. 특성주거지

유형별 관리방안

구분		관리방안
• 기타관리	• 공통	• 단독주택 중심의 주거지 보전 • 다양한 저층 주거유형 개발 유도 • 저층주거지 특성 유지 및 관리방안 마련 • 양호한 저층주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리 • 주거환경관리사업을 통한 관리방안 마련 (기추진 사업 활성화, 신규 사업 추진) • 주거환경관리사업 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 환경개선 • 정비구역의 경우 구역별 정비계획에 따른 정비사업을 통해 주거지 정비



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
  - 주민참여단 워크숍을 통해 지역단위 경관자원 발굴 및 관리방안 제시

[유형 및 구분기준]

유형	구분기준	비고
자연경관 (자연녹지/수변)	• 외사산, 내사산, 한강 등 자연자원 • 용도지구 중 자연경관지구, 최고고도지구	• 경관계획 • 한강변관리기본계획 • 주민워크숍
역사경관	• 문화재, 주요경관자원 • 용도지구 중 역사문화미관지구	• 경관계획 • 역사도심관리기본계획 • 주민워크숍
가로/시가지 경관	• 특화가로 등 • 용도지구 중 조망가로미관지구, 최고고도지구(일부)	• 경관계획 • 경의선/경춘선공원 주변관리방안 • 주민워크숍

[계획항목]

구분	계획내용
생활권 경관관리대상 유형구분	• 생활권 해당 관련계획, 용도지구 도출 및 유형구분 • 생활권 지역경관자원 도출 (주민워크숍)
생활권 경관관리대상 유형별 관리방안	• 권역 경관관리방안을 바탕으로 생활권 경관관리대상에 대한 관리방안 도출

공간관리지침

3. 경관

경관관리대상 유형구분

유형		경관관리대상	비고
자연경관	자연녹지경관	• 우면산 일대 주요산 중점 경관관리구역	• 경관계획 (주요산 중점경관관리구역)
		• 서리풀공원	• 주민워크숍
가로 및 시가지 경관		• 강남 문화거리 • 만맛거리 • 악기거리 • 누에다리	• 주민워크숍(특성가로)
		• 서초동 법조단지 일대 최고고도지구	• 최고고도지구



공간관리지침

3. 경관

경관관리대상 유형별 관리방안

유형	경관관리대상	관리방안
자연경관 / 자연녹지경관	• 우면산 일대 주요산 중점 경관관리구역	• 공공청사(서초구청, 국립외교원) 및 학교(양재고등학교) 부지로 향후 정비시 자연경관자원을 고려한 건축계획 유도
자연경관 / 자연녹지경관	• 서리풀공원	• 지역 내 주요 공원자원인 서리풀공원의 유지·보호를 고려한 주변지역 개발계획 수립
가로 및 시가지 경관	• 강남 문화거리 • 만맛거리 • 악기거리 • 누에다리	• 경관협정, 주민협정을 통해 가로특성에 적합한 독특한 가로경관 관리 • 가로시설물 설치 등 가로환경개선 및 관리 • 경관사업을 통한 특화거리 조성
가로 및 시가지 경관	• 서초동 법조단지 일대 최고고도지구	• 경관보호, 과밀방지 등 목적에 부합되게 관리



공간관리지침

4. 생활서비스시설

생활서비스시설의 개념 및 분석

생활서비스시설의 개념	▪ 주민의 일상생활과 밀접하게 연관되며, 보행으로 이용 가능한 시설을 '생활서비스시설'로 정의 ▪ 생활서비스시설은 시민들의 삶의질 제고를 위해 '공공'이 관리해야 할 최소한의 시설
생활서비스시설의 종류	▪ 생활서비스시설의 이용 위상을 고려하여 '권역 생활서비스시설'과 '지역 생활서비스시설'로 구분 ▪ 권역 생활서비스시설 : 문화시설, 장애인복지시설, 지역주민복지시설, 보건소 등 4개 계획항목 및 15개 내외의 세부분석대상 ▪ 지역 생활서비스시설 : 공원, 주차장, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설 등 7개 계획항목 및 35개 내외의 세부분석대상

[생활서비스시설의 분석]

지역 생활서비스시설의 수요분석 및 분석종합

- 지역생활권계획에서는 지역 생활서비스시설(등 7개 계획항목 및 35개 내외의 세부분석대상)에 대하여 정성 및 정량 분석을 실시
- 정성 및 정량 분석결과를 바탕으로 해당 생활권의 특성, 지역발전구상 등과 연계 하여 우선적 공급고려 대상 제시 등 종합분석을 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 이용반경의 분석 통해 시설별 보행이용 접근에 대한 서비스소외지역을 도출	보행거리에서 소외 된 범위 파악
정량분석	공급불균형 분석	• 계획항목별 지표분석(이용인구 대비 기공급 수준) 통해 부족, 충분 등 서울시 시설공급 수준(지표)의 도달 여부를 파악	시 공급수준 대비 부족시설 파악

4. 생활서비스시설

공간관리지침

[생활서비스시설의 종류 및 수요분석 방법]

구 분	계획 항목	세부분석대상	수요분석		
			주민의견 (의견 수집)	보행이용 (보행 거리)	공급불균형 (평균 지표)
지역 생활서비스시설 (7개 항목)	공원	이용반경 50m) 국립공원, 도시자연공원, 생활권공원 중 근린공원, 주제공원 중 묘지공원, 역사공원, 기타공원, 한강 및 4대 자천(중랑천, 불광천, 안양천, 탄천) 이용반경 250m) 생활권 공원 중 어린이공원, 소공원 정제천, 양재천 등 제외 하천 ※제외 : 녹지지역, 개발제한구역 및 도로, 공장, 철도기지, 공항 등 도시계획시설부지, 시설녹제경관, 완충, 연결 녹제, 마을마당, 정자마당, 유원지, 광장 등	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 /소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	250m/500m ※서울플랜 '공원소외지역' 분석 기준과 대상	시설면적(ha)/ 인구1천명
	주차장	노상 및 노외 주차장 중 공영주차장 - 시영 및 구영 포함 ※(이용반경 분석)에 한하여, 지역 특성에 따라 서비스소외지역 제외대상 탄력적 확대 가능 (제외대상 선별시유 제시)	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 /소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	노약자 400m	노상노외 공영주차장면수/ 10세대
	도서관	공공(공립/사립)도서관 - 공공도서관 중 책은도서관/어린이도서관/장애인도서관 포함 ※제외 : 병원/병원/교도소/재학/학교/전문 도서관	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 /소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 1만명
	노인여가복지시설	노인종합복지관, 소규모노인복지센터, 경로당, 노인교실 ※제외 : 경로당 및 노인교실은 활용하는 SHP파일 내 세부분류 없음	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 /소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	노약자 400m	시설개소/65세 이상 고령자1천명
	청소년아동복지시설	청소년 수련, 청소년 특화실 성황시설(아동양육), 아동임시보호시설, 아동보호치료전문기관, 자립지원시설, 아동단기보호시설, 공동생활가정, 지역아동복지센터(아동종합시설), 지역아동센터	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 /소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 청소년(10~24세) 인구1천명
	보육시설	국공립어린이집 및 법인/가정/법인단체/민간 어린이집 ※제외 : 시설이용 자격을 요하는 직장어린이집 및 부모협동 어린이집	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 /소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 400m	시설개소/ 5세미만 1백명
	공공체육시설	체육시설업 외의 공공의 다목적체육센터 등 ※제외 : 법상 전문생활,직장 체육시설로 세분되나, 활용하는 SHP파일 내 세부분류 없음 ※추가 : 분석 현실화 위해, 공원/운동장/야구장 등의 생활체육시설 포함	참 여 단 위 크 숍 주 민 요 구 시 설 (중규모 /소규모 시설 상위 3 시 설 구 분)	일반인 800m	시설개소/ 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 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	부족	부족	부족	충분	부족	부족	부족
분석 종합	분석결과 (참고사항) ▪ 우선적 시설공급 고려 대상 : 주차장, 공원, 보육시설 (주민의견의 필요시설, 이용반경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당) – 주차장 : 주차시설이 절대적으로 부족하고, 생활권 전반에 걸쳐 부족한 상황으로 추가적인 가용지 확보 및 근린공원 등의 시설복합화, 학교·종교시설 등과의 협의를 통한 공유 및 주차장 설치 검토 필요 – 공원 : 생활권 외부로 대규모 공원이 위치하나, 내부 공원 면적이 부족한 상황. 자투리공간 활용, 공공기여 등을 통해 공원의 수를 늘리는 동시에, 기존 공원의 활용성 증대 등의 복합적인 고려 방안 필요 – 보육시설 : 보행접근성을 고려한 서비스 소외지역 내 우선 공급을 검토 ▪ 주민의견 필요시설이면서 소외지역 발생 또는 공급불균형의 부족 시설 : 노인여가복지시설 – 생활권 전체에 단 1개소 입지한 시설로, 인근 지역과 연계하여 적정위치에 추가확보 검토							
수요분석	■ 주민의견 분석 : 주민밀착형의 필요시설 요구사항파악 ■ 보행이용 분석 : 보행가능 내 서비스소외 발생 여부파악 ■ 공급불균형분석 : 서울시 공급수준(시 평균값) 대비 부족 여부파악							

공간관리지침

4. 생활서비스시설

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

중규모 시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
문예회관/공연장(20표)	• 주민들의 삶의 질 향상 기대 – 특정 위치에 건립 희망(국제전자센터, 서울교육대학교, 남부터미널, 구)영동중학교, 강남역) – 정서적으로 안정된 삶 희망 – 강남역 일대를 관광문화거리로 활성화 희망	주민요구 필요시설
근린공원(15표)	• 공원시설의 정비 및 개선 필요 – 실버세대가 쉴 수 있는 공간 필요 – 서초약수터에 인공폭포 또는 계곡 희망 – 명달공원에 가족공동체를 위한 벤치 필요	
공영주차장(13표)	• 부족한 주차공간의 확보 필요 – 차 없는 거리 조성을 위한 주차장 확보 필요 – 많은 주거전용지역, 중소기업, 주민센터, 동사무소의 주차공간의 부족 – 거주자 우선주차장 활성화 희망	
다목적체육센터(12표)	• 부족한 체육시설의 확충 필요 – 실버세대를 위한 커뮤니티 공간으로 활용 가능한 체육관 필요 – 운동할 실내 공간과 시설의 부족 – 여원사 건물, 원지동에 설립 희망	주민요구 하위시설
노인종합복지관(11표)	• 부족하고 낙후된 시설 확충 및 개선 – 노인인구에 비해 시설 부족(듣고 싶은 강좌를 못 들음) – 낙후된 구립 노인정 재건축 희망, 구)영동중학교에 설립 희망	
청소년수련관(7표)	• 청소년의 건강하고 건전한 교육환경 마련 – 청소년이 모여서 즐길 공간 필요 – 인성교육관 설립하여 기업가정신 함양 교육 희망 – 구)영동중학교 활용 가능	
도서관(7표)	• 기존 도서관의 개선 필요 – 전문서적, 신간도서 구비 희망 – 평생교육관 및 도서관 시설 필요 – 구)영동중학교 및 서초4동 주민센터를 개축 / 증축하여 도서관 설립 희망	
미술관(3표)	• 주민이 참여하는 예술공간 기대 – 미술과 연극활동을 할 수 있는 건물 필요 – 참여공간으로 활용 가능한 문화예술인기념관 설립 희망	

주민참여(중규모시설)에 의한 **주민의견 분석결과**

- 주민의견 상위 3개 시설은 문화예술회관/공연장, 근린공원, 공영주차장
- 문화예술회관/공연장은 우선적 공급을 요하는 시설, 근린공원 및 공영주차장은 생활여건개선 차원의 시설로 검토

공간관리지침

4. 생활서비스시설

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

소규모 시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
어린이집(24표)	• 부족한 어린이집의 확충 필요 – 가까운 곳에 위치한 어린이집 이용 희망 – 구립 어린이집 신설 필요 – 맞벌이 가정을 위한 소규모 어린이집 필요 – 특정 위치에 설립 희망(공원, 기존 건물 교환)	주민요구 필요시설
소규모 공영주차장(17표)	• 부족한 주차공간의 확충 필요 – 야간에 거주자 우선 주차 개방 – 서울교육대학의 주차장 50% 개방 희망 – 부족한 주차용량을 채워줄 공영주차장 필요	
소규모 노인복지센터(15표)	• 노인의 휴식 및 케어 공간 필요 – 증가하고 있는 노인인구를 위한 휴식공간 제공 필요 – 노인케어시설 필요 – 특정 지역에 필요(용허리공원 옆, 길마중길 적당한 곳, 명달공원 내) – 소규모 의료복지시설	
소공원(15표)	• 부족한 공원 확충 필요 – 휴식할 공원 및 산책로의 부재 – 기존 공원의 철저한 관리 희망(청소 및 보수) – 자투리땅을 최대로 활용한 확충	
청소년 독서실(7표)	• 인문적 소양 향상 및 현재 시설의 공간 부족 – 청소년 독서실의 부재 – 청소년 및 재수생을 위한 쉼터 공간 희망 – 작은 도서관 필요	주민요구 하위시설
작은도서관(5표)	• 소규모 도서관·학습관 등 필요 – 주민 커뮤니티 학습관으로 이용 희망 – 혹서기, 혹한기 휴식을 위한 공간으로 확보 – 명달공원 내 도서관 건축 희망	

주민참여(소규모시설)에 의한 **주민의견 분석결과**

- 주민의견 상위 4개 시설은 어린이집, 소규모 공영주차장, 소규모 노인복지센터, 소공원
- 중규모시설 상위 3개시설과 중복되는 시설은 공영주차장과 소공원이며, 공영주차장 및 노인복지센터는 복합화, 어린이집 및 소공원은 재정여건 고려한 단계적 개선 모색 필요

공간관리지침

4. 생활서비스시설

보행이용 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

서비스소외지역

구분	공원 (반경 250/500m 차등 적용)	주차장 (노약자 고려 반경 400m 적용)	도서관 (반경 800m 적용)	노인여가복지시설 (노약자 고려 반경 400m 적용)
서비스 소외 지역				
결과	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 미발생	서비스소외지역 발생

구분	청소년아동복지시설 (반경 800m 적용)	보육시설 (노약자 고려 반경 400m 적용)	공공체육시설 (반경 800m 적용)
서비스 소외 지역			
결과	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생

생활서비스시설	서비스 소외지역	이용 반경
공원	일부 발생	250/500
주차장	일부 발생	400
도서관	미발생	800
노인여가복지시설	전역 발생	400
청소년 아동복지시설	일부 발생	800
보육시설	일부 발생	400
공공체육시설	일부 발생	800

이용반경 서비스소외지역에 의한 **보행이용 분석 결과**

- 6개 시설(공원, 주차장, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설)에서 서비스소외지역이 발생
- 노인여가복지시설은 생활권 전역에 소외지역 분포, 자치구의 단계별 공급계획 수립 등 적극적 검토 필요

공간관리지침

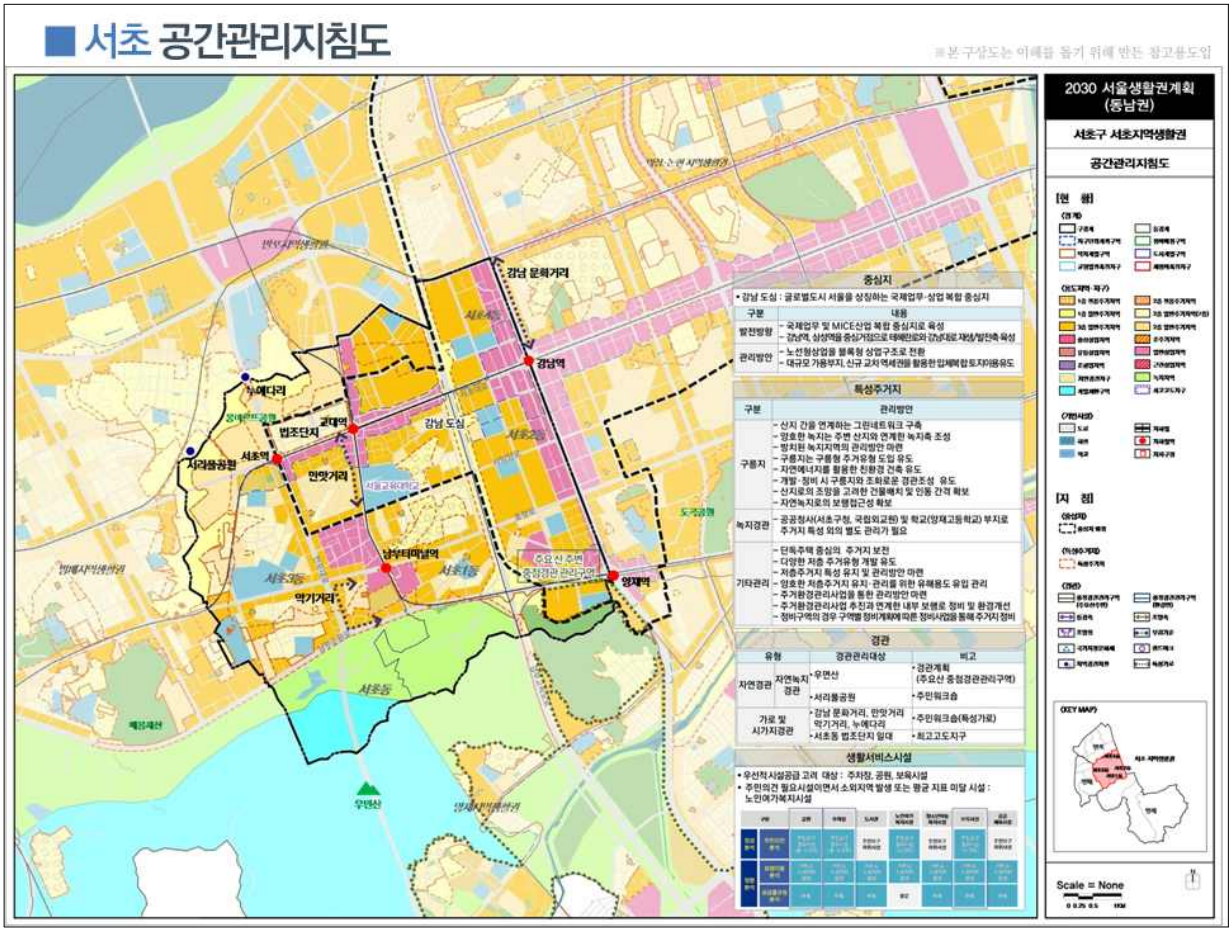
4. 생활서비스시설

공급 불균형 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공체육 시설
지표	시설면적(ha)/ 인구1천명	노외 공영주차장 면수/10세대	시설개소/인구 1만명	시설개소/65세 이상 고령자 1천명	시설개소/청소년 인구 1천명	시설개소/5세미만 1백명	시설개소/인구 1만명
서울시 평균 (자치구 평균)	1.32 (3.26)	0.16 (0.15)	0.94 (0.60)	0.05 (0.06)	0.33 (0.09)	1.66 (0.95)	0.42 (0.56)
서초 지역생활권	0.79	0.06	0.78	0.09	0.11	0.71	0.39
인구현황	102,040명	39,192세대	102,040명	11,536명	17,958명	4,094명	102,040명
시설현황	80ha	242면	8개소	1개소	2개소	29개소	4개소
결과	부족	부족	부족	충분	부족	부족	부족

평균 지표에 의한 **공급 불균형 분석결과**

- 서울시 평균값에 미달하는 시설은 공원, 주차장, 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설
- 형평성 차원에서 서울시 평균값 도달을 고려한 시설공급 유도 위해, 시/자치구의 발전계획 및 사업계획 수립시 참고


서초 공간관리지침도
※본 구상도는 이해를 돕기 위해 만든 참고용도임
2030 서울생활권계획
(동남권)
서초구 서초지역생활권
공간관리지침도
중심지
• 강남 도심 : 글로벌도시 서울을 상징하는 국제업무·상업 복합 중심지
구분
내용
발전방향
- 국제업무 및 MICE산업 복합 중심지로 육성
- 강남역, 삼성역을 중심거점으로 테헤란로와 강남대로 재생/발전축 육성
관리방안
- 노선형상업을 블록형 상업구조로 전환
- 대규모 가용부지, 신규 고지역세권을 활용한 입체복합토지이용유도
특성주거지
구분
관리방안
구릉지
- 산지 간을 연계하는 그린네트워크 구축
- 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성
- 방치된 녹지지역의 관리방안 마련
- 구릉지는 구릉형 주거유형 도입 유도
- 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도
- 개발·정비 시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도
- 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 입동 간격 확보
- 자연녹지로의 보행접근성 확보
녹지경관
- 공공청사(서초구청, 국립외교원) 및 학교(양재고등학교) 부지로 주거지 특성 외의 별도 관리가 필요
기타관리
- 단독주택 중심의 주거지 보전
- 다양한 저층 주거유형 계발 유도
- 저층주거지 특성 유지 및 관리방안 마련
- 양호한 저층주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리
- 주거환경관리사업을 통한 관리방안 마련
- 주거환경관리사업 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 환경개선
- 정비구역의 경우 구역별 정비계획에 따른 정비사업을 통해 주거지 정비
경관
유형
경관관리대상
비고
자연경관
자연녹지 경관
• 우면산
• 서리풀공원
• 경관계획 (주요산 중점경관관리구역)
• 주민워크숍
가로 및 시가지경관
• 강남 문화거리, 만양거리 악기거리, 누에다리
• 서초동 법조단지 일대
• 주민워크숍(특성가로)
• 최고고도지구
생활서비스시설
• 우선확시설공급 고려 대상 : 주차장, 공원, 보육시설
• 주민의견 필요시설이면서 소외지역 발생 또는 평균 지표 미달 시설 : 노인여가복지시설
[범 례]
[지 점]
KEY MAP
Scale = None
강남 문화거리
강남역
누에다리
법조단지
교대역
서초역
지라셀공원
만양거리
악기거리
남부터미널역
양재역
강남 도심
서초1동
서초2동
서초3동
서초4동
우면산
예술재단
서울교육대학교
주요산 주변 중점경관 관리구역