

2024. 1. 23.(화) 조간용

이 보도자료는 2024년 1월 22일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 도시공간본부 신속통합기획과
(‘신속통합기획’ 총괄)

주택정책실 주거정비과
(주택정비형 재개발사업 추진)

사진없음 사진있음 매수 : 8매

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획2팀장	김현주	2133-8301
주거정비과장	고현정	2133-7190
조합운영개선팀장	김용민	2133-7231

서울시, 석관동 62-1일대 신속통합기획 확정 “건고 머물고 싶은 녹색 여가 주거단지 조성”

- 공원·문화시설 등 이웃과 함께 누리는 편의시설 배치로 쾌적한 주거환경 조성
- 지하철역·학교·시장·중랑천 등 주변으로 연계되는 건고 싶은 생활 가로 계획
- 용도지역 상향 및 조화로운 경관 창출 등 도시계획 유연화로 단지의 가치 제고

서울시가 성북구 석관동 62-1일대 재개발 신속통합기획을 확정했다. 개발에서 소외된 노후주택 밀집지가 이번 기획을 통해 풍부한 공원을 품고 지역으로 보행이 연계되는 녹색 여가 주거단지로 탈바꿈할 전망이다. (면적 64,876㎡, 1,500세대 내외, 최고 39층 내외)

대상지는 노후주택이 밀집한(20년 이상 건축물 약 96%) 저층 주거지로 보행자와 차량이 혼재된 좁은 도로 폭과 주차공간 등 문제로 생활에 불편을 겪어왔다. 또한 여가와 휴식을 위한 공원·문화시설 등 생활 편의시설도 부족한 상황이었다.

- 한편, 대상지는 동부간선도로 및 3개 지하철역(돌곶이역(6호선), 석계역(1·6호선), 신이문역(1호선))이 인접해 대중교통 접근성이 좋고 천장산 및 종량천 등 쾌적한 자연환경과 학교, 시장 등 지역자원을 갖춰 입지 여건이 양호하다. 또한 인근 장위재정비촉진지구 개발, 이문차량기지 복합개발, 모아타운 개발 등 지역 일대 상당한 변화를 앞두고 있다.
- 서울시는 대상지 입지 특성 및 주변 개발잠재력에 주목, 지역에 필요한 공원·문화시설 등을 연계·계획해 이웃과 함께 누리면서 어디로든 보행이 연계되는 ‘걷고 머물고 싶은 녹색 여가 주거단지’ 조성을 목표로 신속통합기획을 추진했다.
 - 지난 1년간 자치구, 주민, 전문가와 함께 한 팀을 이뤄 원팀회의, 전문가 의견수렴 등 수차례에 걸친 열띤 논의와 계획 조정 과정, 주민과의 적극적 소통을 거쳐 신속통합기획을 확정했다.
- 기획안에 담긴 3가지 계획원칙은 ① 공원·문화시설 등 이웃과 함께하는 시설 배치로 쾌적하고 편리한 주거환경 조성 ② 지역으로 연결되며 걷고 머물고 싶은 맞춤형 생활공간 확충 ③ 용도지역 및 높이 등 도시계획 유연화로 조화로운 경관 창출 및 단지 가치 제고이다.
- 먼저, 대상지 북측에 공원 및 문화시설, 주차장(공원 하부)을 연계·입체적으로 배치해 이웃과 함께 누리도록 했다. 지역 주민들이 더 편리하게 시설을 이용하도록 하면서, 특히 저층 주거지의 일조 영향도 고려해 지역 일대의 쾌적하고 편리한 주거환경 조성에 주안점을 뒀다.
 - 공원 하부에 주차장을 입체적으로 계획함으로써 저층 주거지 및 시장

이용객의 주차 문제도 함께 해결하고자 했다. 또한 공원과 연계해 배치하는 문화시설과 주차장의 차량 출입구는 문화시설 하부에 진입 램프를 설치해 주차장으로 바로 연결되도록 통합 계획하는 등 교통흐름도 효율적으로 개선했다.

- 두 번째로, 돌곶이역, 돌곶이 시장, 학교, 중랑천 등 주변 어디로든 편리하게 걸어갈 수 있도록 북측 공원과 연계한 공공보행통로를 배치했다. 또한 단지 경계부를 따라 단지 내 조경과 연계한 녹색 산책로를 계획해 주민들이 휴식할 수 있는 걷고 싶은 주거단지를 조성했다.
- 기존 주민들이 이용하고 있는 현황도로의 보행흐름을 유지하면서 북측 공원 및 문화시설로의 접근 편의성을 고려해, 남북방향 공공보행통로를 계획했다.
- 아울러, 각종 시설 및 외부공간도 주민 맞춤형으로 계획했다. 이문차량기지 복합개발에 따른 중랑천으로의 보행 강화를 고려해 남측 돌곶이로8길변으로 근린생활시설, 동측 한천로변에는 등하곳길과 연계한 청소년 활동시설 등 주민수요에 맞는 외부공간 조성으로 소통과 교류가 있는 주거단지 조성을 유도했다.
- 마지막으로, 주변 모아타운 개발 등 여건 변화에 대응하면서 기존 주거지와와의 조화를 고려해 지역으로 열린 경관을 창출하기 위해 용도지역을 상향(제2종(7), 제2종주거 → 제3종주거)하고 유연한 층수 계획을 적용했다. 또한 북측 저층 주거지 및 남측 돌곶이로8길변 등 단지 경계부는 중저층, 단지 중앙에 고층 배치 및 통경축 설정 등으로 리듬감 있고 입체적인 스카이라인을 통해 단지의 가치도 제고하고자 했다.

- 연접한 저층 주거지 일조 및 공원 이용의 개방감 등을 고려해 단지 북측 주거동은 10층 내외로 배치했다. 또한 남측 돌곶이로8길변은 보행이 가장 많아질 것으로 예상되는 생활 가로인 만큼 10층 내외로 배치해 가로변 위압감을 최소화했다. 또한 단지 중앙은 탑상형 고층 주동(최고 39층)을 배치해 통경축 및 주변에서 단지 중앙으로 들어올수록 점진적으로 높아지는 텐트형 스카이라인(△)을 계획했다.

- 서울시는 석관동 62-1일대 재개발 후보지의 신속통합기획이 확정됨에 따라 정비계획 입안 절차 추진을 시작으로 연내 정비계획 결정이 완료될 것으로 전망하고 있다. 또한 신속통합기획의 절차 간소화를 적용받아 도시계획위원회 수권분과위원회 및 사업 시행계획의 통합심의로 사업 기간이 대폭 단축될 것으로 기대된다.

- 조남준 서울시 도시공간본부장은 “석관동 62-1일대는 지역에 필요한 시설들을 이웃과 함께 누리고 기존 보행 동선을 존중해 주변 지역으로 자연스럽게 이어지는 데에 중점을 뒀다”라며 “일상 속 즐거움과 활력이 넘치고, 문화와 휴식이 공존하는 녹색 여가 주거단지로 자리매김하길 기대한다”라고 말했다.

석관동 62-1 일대 신속통합기획 참고자료

□ 대상지 현황

- 위 치 : 성북구 석관동 62-1번지 일대 (64,876㎡)
- 용도지역 : 제2종일반주거(7층이하), 제2종일반주거
- 건축물/토지등소유자 : 467동/ 587명



□ 신속통합기획 주요 내용

구분	용도지역	용적률	층수	세대수
현 황	제2종(7층), 제2종주거	-	-	토지등소유자 587명
신속통합기획(안)	제3종주거	285% 이하	최고 39층	1,500세대 내외

□ 추진경위 및 향후일정

- `22.12.30. : 신속통합기획 후보지 선정
- `23.05.~`24.01. : 신속통합기획 수립 (주민간담회, 주민설명회 등 병행)
- `24.01. : 신속통합기획안 확정·통보 (서울시→자치구)
- `24.02. ~12. : 정비계획(안) 입안절차 추진 및 정비계획 결정

〈 종합구상도 〉

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1 지역주민과 함께하는 커뮤니티 공원
인접 저층주거지와 보행동선을 고려하여 대상지 북쪽에 접근이 용이한 공원 조성 (문화시설 연계)</p> | <p>2 열린 경관축과 공공보행통로 계획
남측 생활가로(공동주택 단지)와 북측 공원(저층주거지) 연결 및 기존 보행 흐름 유지 / 쾌적한 주거환경 확보</p> | <p>3 주변지역을 연결하는 보행동선 계획
중랑천에서 돌곶이시장, 돌곶이역, 석관초(학교가는길) 등으로 연결되는 보행공간 계획</p> |
| <p>4 걷는 즐거움이 가득한 보행 네트워크
대상지 경계를 순환하며 공원 및 광장을 통해 주변지역으로 자연스럽게 이동이 가능한 녹색 테마공간 계획</p> | <p>5 주변과 조화로운 스카이라인 형성
중랑천, 천장산 외 학교, 인접 주거지역의 높이를 고려 중앙광장과 함께 상징적인 경관의 랜드마크 주동 계획</p> | <p>6 입체적이고 열린 가로의 중첩경관
필로티 구조의 혼합형 주동과 주변 가로 환경에 대응하는 편의시설을 통해 중첩 경관을 통한 지역 이미지 쇄신</p> |



〈 건축배치 계획안 〉



※ 본 계획(안)은 예시로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

< 단지배치 계획안 > 지역과 조화를 이루는 스카이라인 계획



< 공원 조성 예시도 > 쾌적하고 즐거운 주거환경과 여가를 고려한 대상지 북측 공원/문화시설 배치



〈 생활가로 조성 예시도 〉 생활가로변에 대응하는 연도형 상가 및 쾌적한 보행환경 조성



〈 공공보행통로 조성 예시도 〉 주변으로 열린 남북방향 통경축 및 공공보행통로 조성



※ 상기 계획(안) 설명시 사용된 이미지(예시)는 내용의 이해를 돕기 위한 참고용 자료임