

2023. 6. 1.(목) 석간용

이 보도자료는 2023년 6월 1일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 도시계획국 신속통합기획과

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획2팀장	김현주	2133-8301
담당자	허성민	2133-1692

사진없음 사진있음 쪽수 : 7쪽

'도심 속 풍부한 정원·녹지를 향유하는 친환경 주거단지'...

서울시, 신월7동 913 일대 재개발 신속통합기획 확정

- 김포공항 고도제한 등 개발 제약... 공항공사 협의로 높이완화 등 개발여건 개선 통해 최고 14~15층, 2900세대 내외 개발
- 주변에 흩어진 공원·녹지 연계 및 환경개선으로 친환경 주거단지 조성
- 도로 확폭 및 가로망 연계 등과 소통강화로 활력있는 가로 중심 주거지로 재탄생
- 주거환경 개선에 대한 주민의지 바탕으로 향후 신속한 정비사업 추진 기대

서울시가 양천구 신월7동 913 일대 신속통합기획안을 확정했다. 대상지는 주변에 지양산, 곰달래공원, 오솔길공원, 독서공원 등 녹지가 산재해 있으나 노후·방치되고 상호 연결성 부족으로 활용도가 떨어져 있었다. 이에 시는 기존 공원과 연계한 공원 신설과 함께 대상지 주변 흩어진 녹지를 입체적으로 연결해서 도심 속 풍부한 정원·녹지를 어디서든 만날 수 있는 친환경 주거단지 조성으로 지역에 활력을 불어넣는 신속통합기획(안)을 마련했다.

- 대상지 일대는 1970년대 토지구획정리사업으로 형성된 이후, 인근 김포공항 입지에 따른 고도제한 등으로 개발에 제약이 많았던 곳이다. 특히 보차 구분 없는 협소한 도로, 불법주정차 및 열악한 기반 시설 문제로 주거환경 개선이 절실했다. 주민들의 지속적인 개발 의지가 있었음에도 2020년 공공재개발 대상지 탈락 등 여러 부침을 겪었으나, 2021년말 서울시 신속통합기획 대상지로 선정되면서 지역개발의 새로운 동력을 찾게 됐다.

- 서울시는 주민, 자치구, 전문가와 한 팀을 이뤄 지난 1년여간 열띤 논의와 조정, 적극적인 소통을 거쳐서 신속통합기획(안)을 수립했다.
 - 추진과정에서 주민간담회, 설명회를 통해 다양한 이해관계자의 의견을 수렴하였고, 기획안에 대한 주민들의 긍정적인 공감대를 이끌어냈다.

- 당초 대상지는 인근에 김포공항이 위치해 11~12층 수준으로 개발 가능했다. 이에 시는 한국공항공사와의 지속적인 협의를 거쳐 지역의 높이 제한을 완화 적용해(해발고도 57.86m→ 66.49m) 14~15층까지 계획할 수 있게 됐다. 또한 제2종(7층이하)일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 용도지역을 상향하면서, 기부채납 없이 평균층수 등 완화 적용한 계획이 가능해진다.

- 이로써 신월7동 913 일대는 주변지역과 어우러지는 쾌적한 주거단지 (약14~15층(해발고도 이내), 2900세대 내외)로 탈바꿈한다. 이를 위해, 기획안엔 대상지 일대를 ‘도심 일상 속 풍부한 정원·녹지를 향유하는 친환경 주거단지’로 조성할 4가지 계획원칙이 담겼다.
 - 계획원칙의 주요 내용은 ▲제한된 높이를 극복하고 주변과 조화로운 도시경관 형성 ▲흩어진 공원·녹지의 연결성 강화 및 활용성 증대로 친환경 주거단지

조성 ▲도로 확폭 및 역세권 형성 등을 고려한 토지이용계획 ▲생활편의성 증대를 위한 다양한 주민편의시설 계획이다.

□ 첫째, 김포공항 고도제한 완화로 사업 여건을 개선했으며, 주변과 조화로운 도시경관 형성을 위한 계획을 수립했다.

- 김포공항으로 인한 높이제한을 받아왔던 개발제한 개선 을 위해서 한국공항공사와 협의를 통해 2~3개층 정도의 높이를 완화(해발고도 57.86m → 66.49m)할 수 있도록 했다.
- 고도제한과 밀도확보 대안으로 계획한 블록형 주동에는 1~2층 필로티 공간과 주동분절 등을 통해 단지 내 활력을 불어넣는 주거환경을 조성했다.
- 또한 단지 내부보다 지역 내 주요 생활 가로인 지양로변의 주동 높이를 낮게 계획해서 개방감을 확보하고 점진적 스카이라인이 형성될 수 있도록 했다.

□ 둘째, 도심속 정원·녹지 공간을 어디서든 만날 수 있는 녹색도시공간 조성을 위해 기존 공원과 연계한 공원을 확대·신설한다는 내용도 담겼다.

- 대상지 북측 곰달래공원이 휴식보다 통로 기능만 한다는 주민 의견을 반영해서 노후된 곰달래공원과 연계한 단지 내 공원을 확충(신설)하여 녹색 여가공간으로서 주민 활용성을 높였다.
- 또한 주변에 흩어져 있는 녹지공간을 보행녹지축으로 연계될 수 있도록 계획하고, 특히 오솔길공원과 곰달래공원간 단절된 녹지연결을 위해 연결브릿지, 건물내 연결녹지 및 옥상녹화 등을 통해 입체녹지 보행동선으로 지역 전체에서 공원녹지축이 순환될 수 있도록 했다.

□ 셋째, 기존 도시조직을 고려한 동선계획과 도로확폭, 인근 지하철역 신설 등 교통 인프라 확충과 연계한 토지이용계획을 구상했다.

- 현황 도로(남부순환로66길, 70길) 및 인접한 신월7-2구역 공공재개발계획을 고려하여 동서축 진입도로를 확폭(10m/2차로→ 15m/3차로)해서 신설되는 오솔길 실버공원역과 대상지를 연계하는 역세권 생활 가로를 형성했다.

- 지역 내 주요 생활 가로이자 차량 통행이 많은 지양로를 넓혀(15m/2차로→20m/4차로) 교통연계를 강화했다.
- 마지막으로, 주민의 생활 편의를 높이기 위해 주요 생활 가로를 따라 다양한 근린생활시설을 배치하는 한편, 주요 보행 동선과 연계해 지역 주민을 위한 공동시설을 확보하는 계획을 수립했다.
- 남부순환로변에 신설되는 경전철역사(오솔길실버공원역, '28년 개통예정)와 입체적 연결된 주거·상업복합타운 설치, 기존 지역의 주요 가로(지양로 및 남부순환로70길)를 따라 근린생활시설 배치를 통해 신설역세권과 버스정류장 등 대중교통 동선과 연계된 가로 활성화를 유도했다.
 - 신월7동 공공청사에서 신월문화체육센터까지 연계하는 커뮤니티 생활가로 형성, 커뮤니티 가로변에는 주민 맞춤형 공동이용시설을 배치해 주민의 생활 편의성을 높일 수 있도록 계획했다.
- 서울시는 신월7동 913 일대 재개발 후보지의 신속통합기획안이 확정됨에 따라 연내 정비계획 입안 절차가 완료될 것으로 전망하고 있다. 신속통합기획의 절차간소화에 따라 도시계획위원회 수권분과위원회 심의, 사업시행계획 시 관련 심의 통합으로 사업기간이 대폭 단축될 것으로 예상된다.
- 조남준 서울시 도시계획국장은 “그동안 공항 고도 제한 등 제약요인으로 인해 오랜 기간 부침이 있었지만 이번 기획을 통해 유연한 도시계획기준을 적용함으로써 대상지 사업추진에 탄력이 붙을 것”이라며 “주민들의 오랜 숙원인 정비사업이 순조롭게 추진되도록 돕는 한편, 대상지뿐만 아니라 지역주민들이 일상 속에서 정원·녹지를 충분히 누리는 친환경 주거단지가 조성될 수 있도록 적극 지원하겠다”고 말했다.

신월7동 913 일대 신속통합기획 참고자료

□ 대상지 현황

- 위 치: 양천구 신월7동 913 일대 (119,727.8㎡)
- 용도지역: 1종, 2종, 3종일반주거지역
- 건축물/거주자: 357동/ 2,180세대



□ 신속통합기획 주요 내용(현 2,180세대 → 2,900세대 내외, 현 세대수의 1.33배 계획)

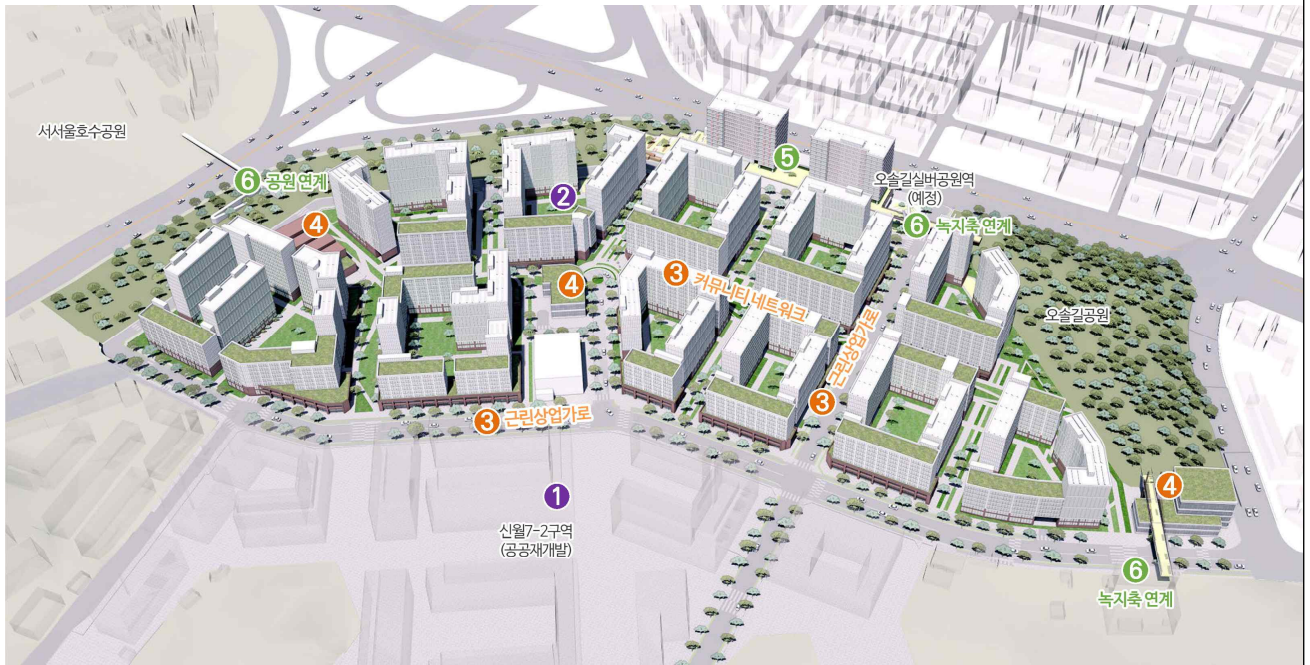
구분	용도지역	용적률	층수(높이)	세대수
현 황	2종(7층), 3종	-	-	2,180세대
신속통합기획(안)	2종, 3종	250% 이하 300% 이하	해발고도 66.49m 미만	2,900세대 내외

□ 추진경위 및 향후일정

- `21.12.28. : 신속통합기획 후보지 선정
- `22. 9.~`23. 5. : 신속통합기획 수립 (주민간담회, 주민설명회 등 병행)
- `23. 6. : 신속통합기획안 확정·통보 (서울시→자치구)
- `23. 6. ~12. : 정비계획(안) 입안절차 추진 및 정비계획 변경결정

< 신속통합기획 종합구상도 > 주변 지역과 연속성을 갖는 도시와 조화를 이루는 가로중심의 마을

- | | | |
|--|--|--|
| <p>1 통합적 공간구조 정비 계획
주변 지역과 연계된 도시기반시설 재정비</p> | <p>3 생활가로 활성화 계획
기존 도시조직 고려한 지양로 및 남부순환로 70길을 중심으로 생활가로 조성</p> | <p>5 복합타운센터 조성 계획
시설 지하철 역사를 중심으로 역세권 개발 유도</p> |
| <p>2 OPEN BLOCK PLAN
고도제한에 의한 제약은 단지차별화 요소로 활용 중정의 연속으로 다양한 형태의 외부미담 계획</p> | <p>4 커뮤니티 네트워크 조성 계획
보행 축과 커뮤니티 공간의 연속성 확보 및 SOC 시설과의 네트워크화</p> | <p>6 보행 녹지축과 그린네트워크
녹지축이 순환할 수 있도록 연결성을 확보, 연계, 네트워크화</p> |



< 단지배치 계획안①_ 예시 > 주변 환경과 조화를 이루는 가로중심의 주거단지



< 단지배치 계획안②_ 예시 > 충분한 녹지와 휴게공간 확보 등 주민의 정주환경 제고



< 단지배치 계획안③_ 예시 > 주변 공원과 연속성을 가지는 녹지연결 브릿지 및 건축물 내 입체녹지 등 조성

