

담당부서 : 도시계획국 신속통합기획과

(‘신속통합기획’ 총괄)

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획1팀장	심소희	2133-1685
담 당 자	박경희	2133-1689

사진없음 사진있음 매수 : 7매

자연·역사·문화가 어우러진 주거단지로... 천호 A1-2구역 재개발 신속통합기획 확정

- 인접단지와 통합적 계획으로 한강 접근 및 조망을 누리고, 창의적 경관이 창출되는 단지 조성
- 민간재개발(A1-2)과 공공재개발(A1-1)이 서로 윈윈(win-win)하는 계획 수립
- 풍납토성 역사·문화자원을 활용, 지역주민에게 열린 커뮤니티 조성

- 서울시가 ‘천호 A1-2구역’의 재개발 신속통합기획안을 확정했다. 이 일대는 한강, 풍납토성과 연접한 입지적 특성을 최대한 살려 자연·역사·문화가 어우러진 쾌적한 주거단지로 재탄생한다.
- 천호 A1-2구역은 풍부한 지역자원을 갖췄지만, 풍납토성 주변 높이규제로 인해 개발에 어려움을 겪었다. 서울시는 주변 문화재와 어울리면서도 한강과 가까운 입지적 강점을 최대한 살린 기획안을 마련, 주민들의 공감을 이끌어 냈다.
- 천호 A1-2구역은 광진교(보행교), 광나루 한강시민공원, 풍납토성, 천호공원 등 풍부한 지역자원과 함께 천호대교, 광진교, 천호역(5호선, 8호

선) 등 우수한 교통 기반시설을 보유한 곳이다.

- 시는 이 일대 구역면적 약 3분의 1이 ‘역사문화환경 보존지역’으로 묶여 8~14층 높이규제를 적용받는 점을 감안해, 규제를 적용받지 않는 부분은 층수를 완화(35층→40층 내외)했다. 아울러, 한강 조망을 최대한 누릴 수 있도록 연접단지(천호A1-1구역, 공공재개발)와의 통합적 계획을 마련하는 데 주력했다.
- 이번에 확정된 천호 A1-2구역 신속통합기획안에 따르면 한강을 가깝게 누리고 풍부한 지역자원을 활용한 주거단지(30,699㎡, 40층, 780세대 규모)로 거듭난다.
- 이를 위해 ‘자연·역사·문화가 어우러진 주거단지’를 목표로, 4가지 계획원칙을 담았다. ①인접 단지와 통합적 계획으로 한강을 품은 단지 조성 ②지구차원의 교통 개선을 통한 편리한 교통체계 구축 ③지역특성을 고려한 창의적 경관 창출 ④지역과 커뮤니티를 공유하는 열린 단지 조성이다.
- 우선, 인접 단지와 통합적 계획을 통해 천호역에서 한강(광진교)으로 보행동선을 연결하고, 타워형 주동을 엇갈리게 배치함으로써 한강조망을 최대한으로 확보할 수 있도록 했다.
- 특히, 서울시가 통합적 가이드라인을 제시함으로써, 분리된 두 단지가 조화로운 하나의 단지처럼 개발이 가능해졌다. 본래 하나의 단지였던 A1구역은 사업추진 과정에서 A1-1구역(공공재개발)과 A1-2구역(민

간재개발)으로 나뉜 바 있다. 시는 경관, 한강조망, 보행·교통체계 등 통합적 검토를 통해 공공재개발과 민간재개발이 서로 윈윈(win-win)하는 계획을 수립했다.

- 천호 A1-1·2구역은 원래 하나의 단지로 개발을 추진해왔으나, A1-1구역이 먼저 '21년 3월 공공재개발 후보지로 선정되면서 구역이 분할되고, 이후 '21년 12월 A1-2구역이 민간재개발 후보지로 선정된 바 있다.

□ 둘째, 상습 정체구간인 천호대로변에 위치한 입지 특성상 대규모 개발에 따른 교통문제를 해소하기 위해 지구차원의 교통개선대책을 마련했다. 대상지에서 천호대로 직접 진출입을 불허하는 대신, 천호대교고가 하부 구조물로 단절된 선사로를 정비해 올림픽대로와 연결될 수 있도록 순환교통망 체계를 구축했다.

□ 셋째, 역사문화환경 보존지역 내 높이규제를 고려해 풍납토성으로부터 점층적으로 높아지는 스카이라인을 계획하고, 한강 조망이 가능한 고층 주동을 대상지 내부에 계획, 최고층수를 35층에서 40층으로 완화 적용했다.

- 두 개 단지 모두 풍납토성(천호대로변)변은 양각 규정(문화재 보호 목적의 각도 제한)을 준수, 중저층 클러스터형으로 계획하고, 대상지 내부는 한강조망 고층주동을 계획해 전체적으로 통일감 있는 배치를 완성했다.

※ 역사문화환경 보존지역(국가지정문화재 경계부터 100m) 높이 기준(「서울특별시 문화재 보호 조례」)

: 문화재 경계에서 7.5m 높이를 기준하여 양각 27°선 이내

□ 마지막으로, 지역활성화를 위해 생활편의시설을 공유하는 열린단지를 조성했다. 풍납토성의 오랜 역사와 지역문화 보전을 위한 역사, 문화 중심의 커뮤니티 시설을 공공보행통로변으로 배치하고, 일반 시민에게

개방하는 시설로 조성해 지역 주민과의 화합의 장을 마련할 예정이다.

- 개방형 커뮤니티시설로 풍납토성 역사 유물, 관련 자료를 관람할 수 있는
 - ▲ 문화시설 ▲ 역사체험시설 ▲ 풍납토성 전망대 등 도입 시 건축위원회 심의를 통해 용적률을 완화 적용할 계획이다.

□ 시는 이같이 천호 A1-2구역의 신속통합기획안이 확정됨에 따라, 연내 정비계획 결정이 완료될 것으로 전망하고 있다. 신속통합기획의 절차간소화에 따라 도시계획위원회 수권분과위원회 심의, 사업시행계획시 관련 심의 통합으로 사업기간이 대폭 단축될 것으로 예상된다.

□ 조남준 서울시 도시계획국장은 “이번 기획안은 한강, 풍납토성 등 지역 자원의 입지적 강점을 살리고, 주변단지와 통합계획으로 창의적 경관을 창출한 의미 있는 사례”라며, “신속통합기획을 통해 개별단지 차원을 넘어, 주변단지, 더 나아가 도시와 조화로운 개발의 밑그림을 그려 나갈 것”이라고 말했다.

< 인접단지와 통합적 계획안 > 한강 접근·조망, 경관, 교통체계 등 통합적 계획 수립



< 입체적 경관 계획안 > 한강조망, 풍납토성 및 광역통경축을 고려한 입체적 스카이라인 계획

