

2023. 2. 21.(화) 석간용

이 보도자료는 2023년 2월 21일 오전 09:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 서울특별시 도시계획국 도시계획과

도시계획과장	김용학	2133-8305
--------	-----	-----------

도시행정팀장	허혜경	2133-8307
--------	-----	-----------

담 당 자	권윤택	2133-8341
-------	-----	-----------

사진없음 사진있음 쪽수 : 2쪽

도시계획국 누리집 (도시계획위원회)	http://urban.seoul.go.kr/	
------------------------	---	--

2023년 제1차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과소위원회 개최결과

금일 처리 안건 : 총 3건

○ 수정가결 : 2건

조건부가결 : 1건

※ 자문, 보류, 보고 안건은 보도자료를 제공하지 않습니다.

※ 안건에 대한 자세한 내용은 불임 소관부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

불임 : 심의결과 1부

제1차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과소위원회 개최결과

【 2023. 2. 20. (월) 15:00, 서울시청 서소문2청사 】

■ 총 3건 (신규 3건)

연번	안건명	개 요	심의결과	비고
1	<주거정비과> 금호21구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안), 경관심의(안)	○ 위 치 : 성동구 금호동3가 1번지 일대 ○ 내 용 : 주택정비형 재개발구역 정비계획의 결정 및 정비구역 지정·고시, 경관심의(안)	수 정 가 결	<신규> 재개발관리팀 김정인 (2133-7187)
2	<주거정비과> 신당 제10구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안), 경관심의(안)	○ 위 치 : 중구 신당동 236-100번지 일대 ○ 내 용 : 주택정비형 재개발구역 정비계획의 결정 및 정비구역 지정·고시, 경관심의(안)	수 정 가 결	<신규> 재개발관리팀 변기환 (2133-7189)
3	<주거정비과> 전농제9구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 및 경관심의	○ 위 치 : 동대문구 전농동 103-236번지 일대 ○ 내 용 : 주택정비형 재개발구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정·고시, 경관심의(안)	조건부가결	<신규> 재개발관리팀 변기환 (2133-7189)

담당부서 : 도시계획국 신속통합기획과

(‘신속통합기획’ 총괄)

주택정책실 주거정비과

(금호21구역 주택정비형 재개발사업 추진)

사진없음 사진있음 매수 : 5매

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획1팀장	심소희	2133-1685
담 당 자	한구영	2133-1686
주거정비과장	임인구	2133-7190
재개발관리팀장	장병혁	2133-7186
담 당 자	김정인	2133-7187

금호동 달동네가 친환경 주거단지로… 금호21구역 정비계획 확정

- 금호21구역 주택정비형 재개발, 도계위 신속통합기획 등 수권소위원회 수정가결
- 재개발 걸림돌 ‘2종7층’ 규제완화 적용, 용적률 상향 및 의무공공기여 폐지로 사업 탄력
- 한강과 응봉산 자락이 어우러진 구릉지 친화적 주거단지로 재개발

- 금호동 달동네 금호21구역이 구릉지 원지형을 살린 친환경 주거단지로 바뀐다. 서울시는 20일(월) 「도시계획위원회 신속통합기획 등 특별분과(수권)소위원회」를 열고 성동구 금호21구역 주택정비형 재개발구역 정비계획(안)을 ‘수정가결’했다고 밝혔다.
- 금호21구역은 대지의 높이차가 54m에 이르며, 대부분의 도로가 비탈길과 계단으로 이뤄지는 등 주거환경이 매우 열악한 지역이다. 2010년대 지어진 성냥갑·병풍아파트가 산자락을 가득 메우고 있으며, 아파트가 우후죽순 들어서면서 수십미터의 옹벽이 위압적 경관을 형성하고 있다.
 - 금호동 지역은 한국전쟁 이후 전주민들의 정착촌으로 시작된 마을로, 서울의 대표적 서민주거지였으나, 2010년대 이후 재개발이 본격적으로 추진되면서 아파트 도시로 변화했다.

- 이번에 금호21구역 주택정비형 재개발구역 정비계획이 확정됨에 따라, 금호동 달동네는 ‘한강과 응봉산 자락이 어우러진 구릉지 친화적 주거단지’(75,500㎡, 20층, 250%, 1220세대 규모)로 거듭난다.
- 금호21구역은 2020년 당시 신속통합기획(구(舊). 공공기획)으로 추진된 지역으로, 2021년 5월 발표된 ‘재개발 규제완화방안(2종7층 규제완화 등)’을 적용받아 사업성이 대폭 개선돼 사업추진의 동력을 확보하게 됐다.
 - 현재 2종7층 지역인 금호21구역은 2종일반주거지역 수준으로 상향된 기준용적률(170%→190%)을 적용받고, 소형주택 확보, 공공기여 등에 따른 인센티브를 추가로 받아 용적률 250%로 계획됐다.
 - 또한, 2종7층→2종일반주거지역 상향 시 전제조건이었던 의무공공기여가 폐지됨에 따라, 과도한 기부채납 대신 지역에 필요한 공공시설(사회복지시설, 공원 등)을 확보하는 방향으로 계획 결정됐다.
- 금호21구역은 구릉지 원지형을 살린 공원을 품은 단지로서 4가지 계획원칙을 담았다. ①원지형을 따라 보행동선 재구성 ②마당을 공유하는 작은 마을 만들기 ③구릉지와 어울리는 다양한 중첩경관 형성 ④지역사회에 기여하는 계획이다.
- 먼저, 기존 원지형 등고선을 따라 동서로 형성된 옛길(무수막3길)의 동선을 살리고, 북측 아파트 단지와 지역주민의 생활거점인 금남시장을 연결하는 십자형 보행 및 녹지축을 형성한다.
 - 1980년대 이 지역은 구릉지 능선을 따라 동서방향의 옛길이 촘촘히 짜여져 보행이 활발히 이뤄졌으나, 주변에 아파트가 들어서면서 가로망이 단절돼 현재는 무수막3길만 유일하게 남은 상태다.

- 둘째, 단지 내 저층부는 대지의 단차를 따라 마당을 공유하는 작은 마을로 재구성해 마을마당에 주민공동체를 위한 다양한 프로그램을 도입할 예정이다. 단차가 발생하는 데크하부에는 어린이집, 경로당, 근린생활시설이 입지해 주민 커뮤니티의 활동을 돕는다.
- 셋째, 경사지에 조성되는 공동주택단지인 만큼, 다양한 높이의 주동 배치를 통해 중첩경관을 형성한다. 지형을 닮은 스카이라인을 계획함으로써, 한강변에서 바라볼 때 다채로운 경관이 실현되도록 할 예정이다. 경사지에 위압적 경관이 형성되지 않도록 최고층수 20층 이내에서 도시맥락을 고려한 텐트형 스카이라인을 연출한다.
- 특히, 이번 계획에서 주목할만한 점은 금호21구역 재개발사업이 주변 지역사회에 적극 기여하고 있다는 점이다. 기존에 옹벽으로 둘러싸여 이용이 저조한 기존공원과 비탈길을 사업구역에 포함해 재정비하는 등 지역주민들이 체감할 만한 변화가 기대된다.
- 아울러 금호21구역은 ‘금호지구중심 지구단위계획구역’ 및 금남시장에 인접해 있어 상업가로를 연계해 조성함으로써, 금남시장 주변에 주거, 상업 복합 특화거리 조성의 시너지 효과도 예상된다.
- 시는 금호21구역 재개발사업이 지역사회에 기여하고 구릉지 주거모델의 성공적 사례로 자리매김할 수 있도록 우수디자인 인센티브(10%)를 부여해 이같은 계획원칙이 사업시행까지 지속적으로 지켜지게끔 유도할 예정이다.



< 금호21구역 신속통합기획 계획원칙 >

□ 조남준 서울시 도시계획국장은 “2010년부터 재개발을 추진해 왔으나, 주민주체 간 갈등으로 사업이 지지부진했던 금호21구역이 이제야 추진의 첫발을 떼게 됐다”며, “지형에 순응하고 구역 외 부분까지 함께 고려하는 등 도시적 맥락과 지역사회에 기여하는 계획에 신속통합기획이 함께해 전폭적 지원을 아끼지 않을 것”이라고 말했다.

금호21구역 신속통합기획 재개발 관련 도면

□ 대상지 현황

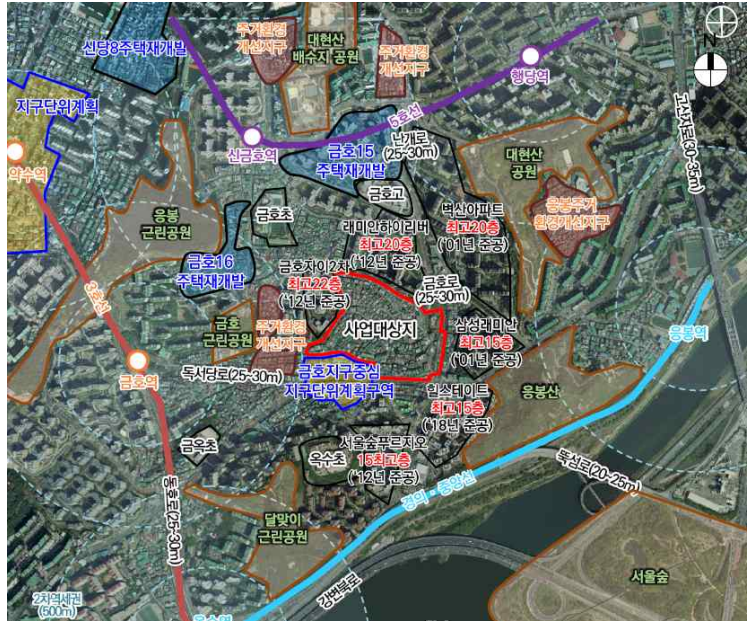
▶ 대상지 개요

- 위치 : 성동구 금호동1가 1 일대
- 면적 : 75,447.0㎡
- 용도지역 : 제2종(7층), 제2종주거

▶ 추진현황

- '10.11. 정비예정구역 지정
- '13.08. 정비예정구역 해제
- '18.10. 사전타당성조사(성동구)
- '19.10. 신속통합기획 대상지 선정
- '19.12.~'20.06. 신속통합기획 수립 (주민참여단회의 등 병행)
- '21.5. 재개발 규제완화방안 적용
- '22.08~09. 정비계획(안) 열람공고
- '22.09. 정비계획(안) 구의회 의견청취
- '23.02. 도시계획 수권심의(수정가결)

〈 금호21구역 위치도 〉



□ 금호21구역 주택정비형 재개발사업 조감도(예시)





담당부서 : 도시계획국 신속통합기획과

(‘신속통합기획’ 총괄)

주택정책실 주거정비과

(신당10구역 주택정비형 재개발사업 추진)

사진없음 사진있음 매수 : 4매

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획1팀장	심소희	2133-1685
담 당 자	한구영	2133-1686
주거정비과장	임인구	2133-7190
재개발관리팀장	장병혁	2133-7186
담 당 자	변기환	2133-7189

신속통합기획 신당10구역 재개발,

서울시·주민이 '한 팀'으로 1년 6개월 만에 정비계획 확정

- 신당10구역 주택정비형 재개발, 도계위 신속통합기획 등 수권소위원회 수정가결
- 17년 간 구역지정·해제 반복, 신속통합기획으로 정비사업 재개 1년 6개월 만에 계획 결정
- 트리플(3중) 역세권, 4개 지하철 노선이 교차하는 동대문 배후주거지로 입지여건 우수
- 도심 노후불량 주거지, 역사·문화·산업이 공존하는 녹지생태도심 주거단지로 탈바꿈

- 17년 간 사업이 정체됐던 신당10구역이 서울시의 ‘신속통합기획’ 지원을 받아 1년 6개월 만에 정비계획을 확정했다. 서울시는 20일(월) 「도시계획위원회 신속통합기획 등 특별분과(수권) 소위원회」를 열고 중구 신당 10구역 주택정비형 재개발구역 정비계획(안)을 ‘수정가결’했다고 밝혔다.
- 신당10구역은 지난 2006년 정비구역 지정 이후 장기간 사업이 정체, 2015년 정비구역 해제라는 아픔을 겪었으나, 2021년 8월 ‘신속통합기획’ 대상지로 선정되면서 사업이 물꼬를 트기 시작했다.
 - 서울시와 중구의 전폭적인 지원을 받아, 사업이 빠른 속도로 진행되면서 주민의 호응과 기대감도 한층 높아진 것으로 알려졌다. 주민동의가 어려

운 재개발 지역임에도 불구하고, 신속통합기획 대상지로 선정된 지 1년 6개월만에 정비계획이 확정된 것이다.

- 신당10구역은 동대문 상권의 배후주거지로, 트리플(3중) 역세권과 광희문 성곽 역사자원에 연접한 우수한 입지여건에도 불구하고 오랫동안 낙후된 지역으로 인식돼왔다.
- 금번에 신당10구역 주택정비형 재개발구역 정비계획이 확정됨에 따라, 이 지역 일대가 ‘역사·문화·산업이 공존하는 녹지생태도심 주거단지’(64,000㎡, 35층, 297%, 1400세대 규모)로 거듭난다.
- 신당10구역은 도심권의 대표 주거단지로서 4가지 계획원칙을 담았다. ①인접 저층 주거지와 조화를 이루는 경관 및 외부공간 계획 ②다양한 도시기능과 기존 가로 특성을 고려한 동선 ③광희문, DDP와 연계한 녹지생태 공간 조성 ④역세권의 입지적 특성을 살린 복합주거계획이다.
- 먼저, 인접 저층주거지와 관계 고려한 단계적 스카이라인을 형성하고, 저층부에 포켓(작은) 공원 및 커뮤니티 공간 조성해 열린단지로 계획했다.
 - 기존의 저층 주거지가 35층 규모의 스카이라인(2종일반주거→3종일반주거)으로 변화함에 따라 주변과 연계되는 시각통로를 확보함은 물론, 저층부에 단지 내 포켓 공원과 작은도서관, 지역공동체 지원센터 등을 배치함으로써, 주변 저층주거지에 부족한 녹지 및 생활편의시설을 지원한다.
- 둘째, 동대문 패션타운을 지원하는 봉제산업, 신당동 떡볶이 골목과 연결되는 동선계획으로 기존 상업가로를 활성화했다.
 - 신당10구역은 주택뿐만 아니라 산업 및 상업 기능이 상당부분 혼재되어

있으며, 과거 이로 인해 재개발 추진을 위한 주민합의에 어려움을 겪어왔다. 이번 계획에는 기존 상업가로 유지를 위한 연도형 근린생활시설을 배치하고, 공공기여로 공공임대산업시설을 계획해 동대문 패션타운과 산업생태계를 형성하고 있는 영세소상공인의 재정착을 유도한다.

- 셋째, 서울성곽, 광희문, 동대문역사문화공원(DDP) 등 역사문화 자원을 누릴 수 있는 전시시설·박물관 및 역사공원(6,100 m^2)도 들어선다. 역사공원은 광희문부터 DDP까지 지역 일대의 정취를 만끽할 수 있는 서울시민의 명소로 거듭날 예정이다.
 - 공공기여를 통해 확보하는 전시·박물관은 한양도성, 광희문, DDP를 찾는 시민에게 서울의 역사·문화를 체험하는 여가·휴식공간으로 활용될 예정이다.
- 넷째, 신당10구역은 동대문역사문화공원역, 신당역, 청구역과 도보로 5분 내 이동 가능한 트리플(3중) 역세권 지역으로, 도심형 주거로서의 입지적 강점을 지닌 지역이다. 기획안에 따르면 신당역 주변으로 저층부에 상업·산업 지원기능, 고층부에 소형주택을 융복합적으로 계획해 청년층과 도심 직장인을 위한 활력있는 도심 주거지로 조성한다는 계획이다.
- 조남준 서울시 도시계획국장은 “신당10구역이 일반적인 주거지 재개발의 패러다임에서 탈피, 문화, 상업, 산업 등 다양한 기능을 담은 서울도심 주거단지의 모델을 제시했다는 데 의미가 깊다”며, “신속통합기획이 주민과 적극적 소통을 통해 빠른 ‘속도’와 더불어 재개발의 질적 수준을 한 차원 높이는 ‘좋은 계획’을 만들어 갈 것”이라고 말했다.

신당10구역 신속통합기획 재개발 관련 도면

□ 대상지 현황

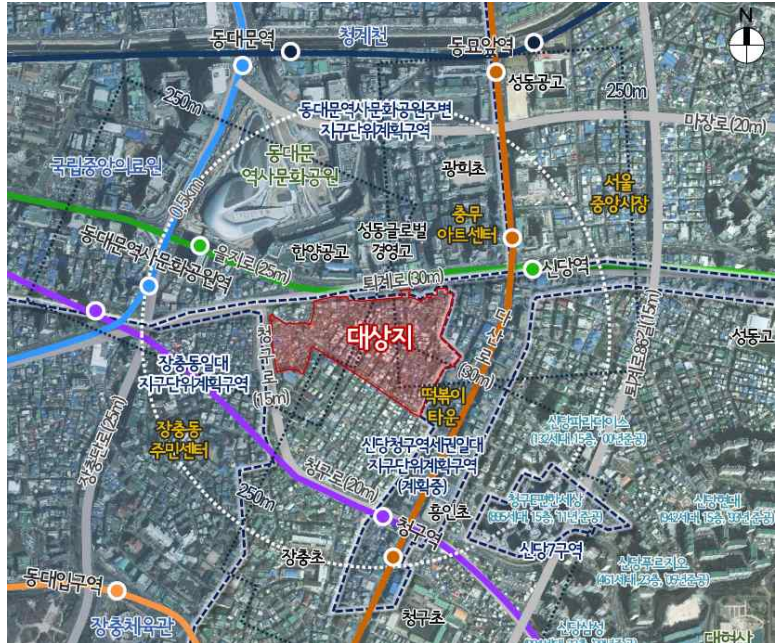
▶ 대상지 개요

- 위치 : 중구 신당동 236-100일대
- 면적 : 63,893㎡
- 용도지역 : 제2종, 제3종일반주거지역

▶ 추진경위

- '06. 주택재개발 정비구역 지정
- '15.11. 주택재개발 정비구역 해제
- '20.03. 사전타당성조사(중구)
- '21.08. 신속통합기획 대상지 선정
- '21.08.~11. 구역계 정형화 검토(중구)
- '21.12.~'21.07. 신속통합기획 수립 (주민참여단, 주민설명회 등 병행)
- '22.08. 신속통합기획 통보(서울사→중구)
- '22.09.~10. 정비계획(안) 열람공고
- '22.11. 정비계획(안) 구의회 의견청취
- '23.02. 도시계획 수권심의(수정가결)

< 신당10구역 위치도 >



□ 신당10구역 주택정비형 재개발사업 조감도(예시)



2023. 2. 21.(화) 석간용

이 보도자료는 2023년 2월 21일 오전 09:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 주거정비과

주거정비과장	임인구	2133-7190
--------	-----	-----------

재개발관리팀장	장병혁	2133-7186
---------	-----	-----------

사진없음 사진있음 매수 : 2매

담당자	변기환	2133-7189
-----	-----	-----------

청량리역 서울시립대 인접 '전농9구역 1천1백 세대 주거지로 재탄생'

- 동대문구 '전농제9 주택정비형 공공재개발 정비계획' 심의(안) 조건부가결
- 역세권·대학가 특성을 반영한 양질의 공공주택 확보... 주거안정에 기여
- 공공기여로 전농동 주민센터, 창업지원·패션봉제지원센터 등 공공청사 계획

- 서울시는 20일(월) 「도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권 분과위원회」 개최 결과, 동대문구 전농동 103-236번지 일대 『전농제9구역 주택재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)』을 “조건부 가결” 하였다고 밝혔다.
- 2004년 정비용정구역으로 지정되었으나 신축빌라 지분쪼개기 등으로 민간재개발 추진에 어려움이 있어 장기간 사업이 정체되었던 노후불량 주택지로, 2021년 3월 공공재개발 후보지 선정 이후 한국토지주택공사(LH)가 입주권 관련 주민 간 갈등을 해결하여 합의를 유도하였고, 공공재개발 사업방식으로 정비구역 지정을 요청하여 이번 심의를 통해 구역 지정이 가결됨에 따라 효율적인 정비사업을 통한 낙후된 주거환경 개선 및 도시경관이 향상될 전망이다.

- 전농9구역은 청량리역에 접한 GTX예정 광역 중심지이며 서울시립 대학교와 인접한 입지여건 등을 고려하여 제2종일반주거지역(7층) 및 제3종일반주거지역이 혼재되어있는 용도지역을 제3종일반주거지역으로 상향하여 청년 및 다양한 주거형태 수요를 반영하여 주택 공급을 확대할 계획이다.
- 이번 심의를 통해 용적률 300%이하, 건폐율 50%이하, 최고 35층 이하 규모로 총 1,159세대(공공임대 239세대 포함)로 계획하였고, 공공임대주택은 다양한 주거수요를 고려하여 중대형 평형을 포함하여 사회적 혼합배치(Social-Mix)를 계획하였다.
- 또한, 시립대로변에 공공청사를 신설하여 노후된 기존 주민센터 이전 및 청년창업지원·패션봉제지원센터 등으로 계획하고 청사 저층부는 북카페 등의 상업·문화시설을 계획하여 시립대로변 가로활성화를 유도하였으며, 공공청사와 연계한 공원을 배치하여 지역에 부족한 녹지공간 조성 및 지역주민 여가 공간으로 제공할 예정이다.
- 청량리역과 인접한 철도변에는 6m 도로를 계획하여 장래 철도 지하화 등 광역계획과 연계하여 통행이 가능한 구조로 계획하였다.
- 시는 이번 전농9구역 공공재개발사업 정비계획이 결정됨에 따라 동대문구 전농동 일대 주택공급은 물론, 역세권·대학가 특성을 반영한 양질의 공공주택이 확보되어 청년층과 서민층 주거 안정에 기여할 것으로 기대된다고 밝혔다.

※ 붙임 : 위치도 및 정비계획결정도 1부. 끝.

<붙임>

□ 위치도



□ 정비계획결정도

