

2023. 6. 15.(목) 석간용

이 보도자료는 2023년 6월 15일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 도시계획국 신속통합기획과

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획총괄팀장	최재준	2133-1690
담당자	이재국	2133-8303

사진없음 사진있음 매수 : 7매

지역 특색 살려 숲세권 주거단지 구현... 서울시, 신림동 675일대 신속통합기획 확정

- 관악구 신림동 675일대, 1480세대 규모 지형순응형 친환경 주거단지 조성
- 1종주거 등 개발제약, 유연한 도시계획기준 적용하여 사업 실현성 증대
- 목골산 자연환경과 어우러진 스카이라인, 지역과 조화로운 도시경관 창출
- 공원·문화복지시설 등 입체 조성, 지역공동체의 거점공간 기대

- 서울시가 신림동 675일대의 재개발 신속통합기획안을 확정했다. 오랜 기간 개발에서 소외됐던 이 일대가 목골산의 자연경관과 어우러지는 매력적인 주거지로 탈바꿈함에 따라, 주민들의 오랜 숙원인 재개발 사업이 본궤도에 올랐다.
- 신림동 675 일대는 난곡로를 따라 관악구 끝자락에 위치하여, 목골산의 경사지를 따라 형성된 주거지역이다. 주변이 녹지에 둘러싸여 마을 곳곳에서 산세를 조망할 수 있으며, 인접한 등산로는 주민들의 산책길로 애용되고 있다.

- 이 같은 자연환경은 마을의 훌륭한 자원이나, 개발의 제약 요소로 작용하기도 했다. 주택의 노후화, 열악한 주차여건 등 환경개선의 필요성으로 2011년 정비 예정구역으로 지정됐으나, 저층의 높이계획 기준으로 사업추진이 지지부진해 2014년 구역에서 해제됐다. 이후 소규모 환경개선사업도 진행됐으나, 보다 근본적인 해결을 바라는 주민들의 요구로 신속통합기획 후보지로 선정됐다.

- 서울시는 대상지의 우수한 자연환경에 주목, 숲세권 단지로의 계획을 구상했고 주민, 자치구, 전문가와 함께 지난 1년간 열띤 논의와 조정, 적극적인 주민 소통을 거쳐 신속통합기획안을 수립했다.

- 기획안에 따르면, 신림동 675일대는 ‘자연과 사람이 소통하는 도심속 녹색마을’(25층 내외, 1,480세대 규모)로 거듭난다. 이를 실현하기 위해 크게 4가지 기획원칙을 마련했다.
 - 계획원칙의 주요 내용은 ▲사업의 실현성과 주변 환경을 함께 고려한 적정밀도 및 높이계획 수립 ▲경사지 조건을 활용한 지형순응형 열린단지 조성 ▲주변지역을 이어주는 유기적인 동선 체계 마련 ▲지역주민과 함께 누리는 문화복지시설 조성이다

- 먼저, 대상지 내 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역(7층이하)은 용도지역 상황을 통해 효율적인 건축계획을 유도해 사업 실현성을 높였다. 이와 함께 유연한 도시계획기준을 적용하면서도 자연경관·주변의 저층주거지 등과 조화로운 도시경관이 되도록 높이계획 지침을 마련했다.
 - 연접한 산자락, 학교, 저층주거지 주변으로는 중저층의 주동을 배치하고, 단지 중앙부는 고층의 탑상형 배치를 통해 주변과 조화로운 스카이라인이 조성될 수 있도록 하였다. 또한 대상지 진입로에서 산세를 조망할 수 있도록 목골

산 방향으로 열린 건축배치를 하고, 단지 내 공공보행통로와 연계해 통경축을 계획해 충분한 개방감을 확보했다.

- 신속통합기획에서는 최고 25층 내외의 높이계획으로 제시했으나, 지난 2월 발표된 ‘도시·건축 디자인 혁신방안’에 따라 창의적 디자인 설계시 층수의 제한 없이 유연한 높이계획도 가능해진다.

□ 둘째, 기존 지형을 최대한 보존하는 지형 순응형 단지를 계획하고, 불가피하게 단차가 발생하는 구간은 지형을 활용해 입체적인 공간으로 조성했다.

- 대상지는 최고·최저 지점의 높이차가 40m 이상인 계곡 형태의 경사지다. 기존 지형의 경사 방향·위압감이 최소화되는 적정 높이·효율적인 공사 시행 등을 고려해 다양한 형태로 단지의 바닥판을 구성했다.
- 단차가 발생하는 구간은 주동의 저층부나 테라스 공간으로 활용하고, 주민공동시설과 근린생활시설 등을 계획했다. 보행로 및 도로를 따라 열린 형태로 배치해 이용자의 접근성과 편의시설을 함께 고려했다.

□ 셋째, 대상지가 지역을 이어주는 편리한 통로가 되도록 주변과 유기적으로 연결되는 동선계획을 수립했다. 주요 목적지로의 보행 접근성, 경사지를 이용하는 교통약자의 이동 편의를 고려해 안전하고 쾌적한 보행중심의 단지가 되도록 했다.

- 대상지 남측 난향3길을 주요 진출입로로 계획하고, 인접한 난향초교와 정문학교 등을 이용하는 학생과 주민들이 안전하게 이용할 수 있도록 보차가 분리된 도로로 확장·조성했다.
- 목골산 등산로를 이용하는 보행자를 고려하여 단지 내 동서방향의 공공보행통로를 계획하고, 주변의 주거지에서 난향초교 방향으로 이어지는 현재의 보행흐름을 반영해 공원·보행통로와 이어지는 보행동선체계를 계획했다. 경사가 심한 대상지의 특성상 교통약자를 배려하는 차원에서, 보행통로 곳곳에 경사로와 엘리베이터를 설치했다.

- 마지막으로, 대상지의 입구인 난곡로 인근에 지역에 부족한 문화복지 시설을 계획했다. 조성될 공원과 복지시설이 활력있는 지역 공동체의 거점 공간이 될 것으로 기대된다.
 - 대상지 입구에 공공시설을 계획해 주민들의 접근성을 높이고, 육아종합 지원센터 등 복지시설을 도입했다. 연면적 5천㎡ 규모로, 주변 일대의 수요를 충족할 것으로 기대된다.
 - 공공시설과 공원은 지형여건을 활용하여 입체화하였다. 창의적인 디자인의 공공시설·조화로운 스카이라인의 주거동과 함께 주변의 산세를 조망할 수 있는 개방적이고 특색있는 입구의 풍경이 될 것으로 기대된다.

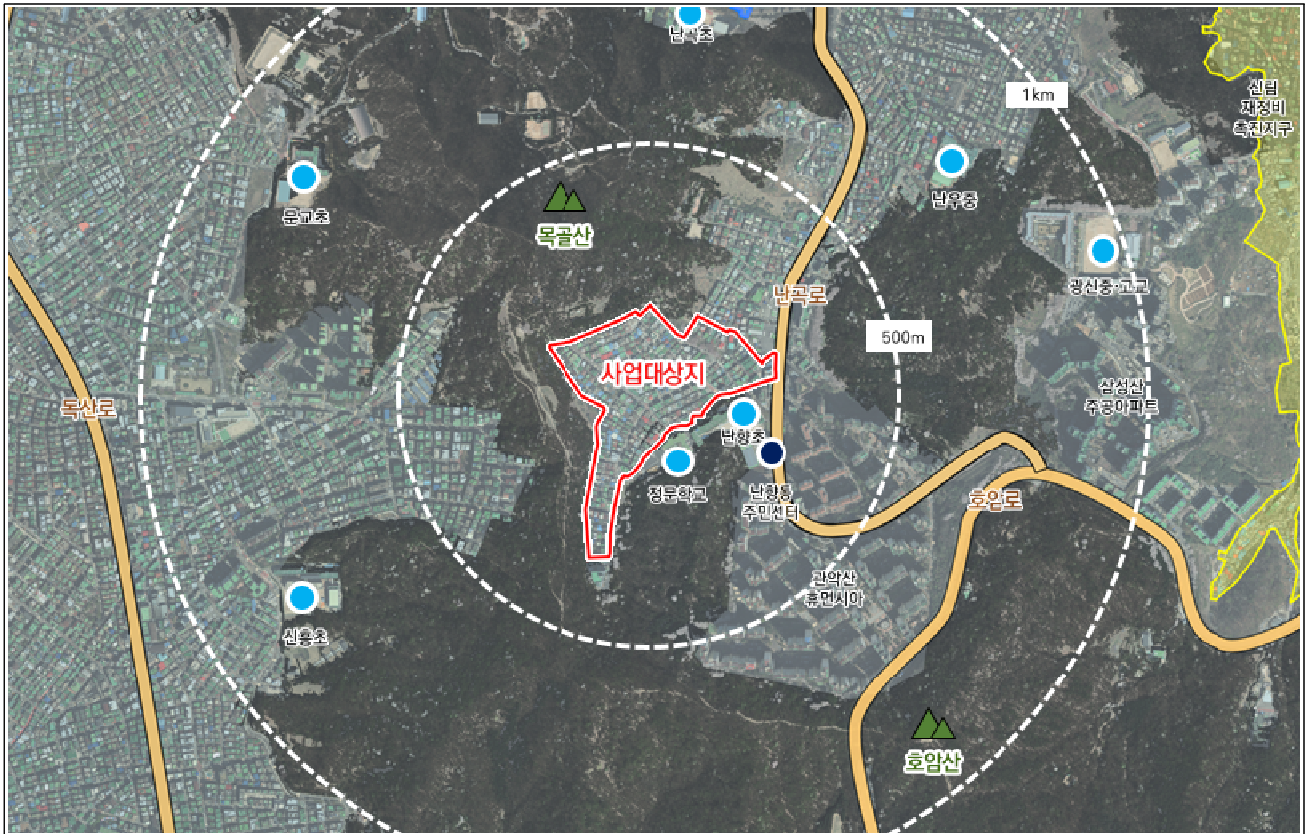
- 시는 신림동 675일대 신속통합기획안이 확정됨에 따라 연내 정비 계획 입안절차가 추진될 것으로 전망하고 있다. 신속통합기획의 절차 간소화에 따라 사업기간이 대폭 단축될 것으로 예상된다.

- 조남준 서울시 도시계획국장은 “대상지는 오랜 기간 사업추진에 부침을 겪은 구역으로 유연한 도시계획 기준을 적용해 사업 실현성을 높이는 한편, 주변과 조화로운 경관이 되도록 주력했다”며, “쾌적한 환경을 누릴 단지 주민뿐 아니라, 주변을 지나는 시민들에게도 매력적인 경관의 단지가 될 것으로 기대된다”고 말했다.

신림동 675일대 신속통합기획 참고자료

□ 대상지 현황

- 위 치 : 관악구 신림동 675일대 (76,880 m^2)
- 용도지역 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)
- 건축물 / 토지등소유자 : 403동 / 760명



□ 신속통합기획 주요 내용

구분	용도지역	용적률	층수	세대수
현 황	1종, 2종(7층)	-	-	토지등소유자 760명
기획(안)	2종(7층)·2종	215% ※신속통합기획 시뮬레이션(안)	최고 25층 내외	1,480세대 내외

□ 추진경위 및 향후일정

- `21.12.28. : 신속통합기획 후보지 선정
- `22.09.~`23.05. : 신속통합기획 수립 (주민간담회, 주민설명회 등 병행)
- `23.06. : 신속통합기획안 확정·통보 (서울시→관악구)
- `23.07. ~12. : 정비계획(안) 입안 및 결정 절차 추진

< 신축통합기획 종합구상도 >



- 1 조화로운 도시경관 구성**
다양한 유형의 주동 혼합배치, 주변과 자연스러운 스카이라인
- 2 자연순응형 단지계획**
자연스런 단차계획을 통해 입체적이고 편안한 단지풍경 구성
- 3 주변과 연계되는 안전한 보행환경 조성**
공공보행로조성, 주요가로 확폭 및 개선
- 4 지역차원의 생활기반시설 조성**
공원, 공공청사등을 접근이 용이한 위치에 입체적으로 구성

< 스카이라인계획 예시도① > 난향초교에서 목골산으로 이어지는 열린 경관, 인접 저층주거지를 고려한 스카이라인



〈 스카이라인계획 예시도 ②〉 목골산 능선 및 주변과 조화로운 스카이라인 조성



〈 공원 및 공공시설 조성 예시도 〉 지형을 활용한 공원·공공시설 입체화계획, 지역차원의 공동체 거점 조성

