

2023. 12. 27.(수) 석간용

이 보도자료는 2023년 12월 27일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 도시계획국 신속통합기획과  
(‘신속통합기획’ 총괄)

주택정책실 주거정비과  
(주택정비형 재개발사업 추진)

사진 없음  사진 있음  쪽수: 7쪽

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획2팀장	김현주	2133-8301
주거정비과장	고현정	2133-7190
공공지원실행팀장	정재현	2133-7201

## 도심 속 공원 품은 쾌적한 주거단지 조성 서울시, 변동 441-3일대 신속통합기획 확정

- 오패산과 연계한 단지내 입체적 공원 조성, ‘숲세권’ 주거단지로 재탄생
- 오패산 조망 고려한 통경축 확보 및 유연한 높이계획으로 입체적 경관 형성
- 구릉지 순응형 대지 조성 및 보행 연계, 용도지역 상향 등 유연한 도시계획

- 서울시가 강북구 변동 441-3일대 신속통합기획을 확정하면서 개발에서 소외됐던 대상지의 재개발이 본격화된다. 이번 기획으로 노후화된 저층주거지가 오패산 자락의 풍부한 자연환경을 품은 쾌적한 주거단지로 탈바꿈할 전망이다.
- 대상지는 반지하 등 노후주택 비율이 높고, 오패산 자락의 급경사지로 눈·비로 인한 안전사고 위험 등 주거환경이 열악한 곳이다. 이에 시는 경사를 활용한 단지내 입체공원 계획 및 보행환경 정비 등 자연을 품은 쾌적하고 안전한 주거단지 조성에 주안점을 뒀다. 이를 통해 대상지는 약 950세대, 최고 29층 규모의 쾌적한 주거지로 재탄생한다.

- 대상지는 노후 건축물(90.7%) 및 반지하주택(약 71%) 비율이 높은 주거환경이 열악한 지역임에도, 2013년 정비예정구역이 해제되는 등 개발이 잠정 중단된 바 있다. 또한 오패산터널이 관통하며 산자락에 위치한 급경사 지형(최고 경사 14%)이다. 이에 안전사고의 위험성과 보행시 불편함이 컸다.
- 기획 내용에 따르면, 번동 441-3일대는 ‘도심 속 공원을 품은 쾌적한 주거단지 조성’을 목표로, 4가지 계획원칙을 담았다. ① 오패산과 연계되는 단지내 입체공원 등 쾌적한 주거환경 조성, ② 구릉지 순응형 계획으로 옹벽없는 단지 조성 및 보행환경 개선, ③ 주변을 고려한 통경축 계획 등 오패산으로 열린 경관 창출, ④ 사업실현성을 고려한 용도지역 상향 등 도시계획 유연화이다.
- 먼저, 오패산 자락(오동근린공원)과 연접한 입지 특성을 고려, 오동근린공원이 단지까지 연계할 수 있도록 단지 중앙에 입체공원을 조성했다. 이를 통해 대상지는 대규모 공원을 품은 ‘숲세권’ 주거단지로 탈바꿈하게 되는 등 주민의 주거 여건을 획기적으로 개선했다.
- 입체공원 구간은 현재 오패산터널의 상부(도로 및 주차장 등)로 대상지를 단절하고 주거환경을 저해했다. 금번 기획으로 오패산터널 상부에 입체공원을 계획하여 오패산이 대상지와 연결되어 자연친화적이고 편리한 보행환경을 누리는 쾌적한 주거단지를 조성했다.
- 두 번째, 안전하고 쾌적한 보행환경을 조성하고자 했다. 경사순응형 대지조성 계획을 통해 대상지내 옹벽 발생을 최소화했고, 엘리베이터 및 계단 등 수직 보행동선을 계획해 보행약자를 배려했다. 또한

대상지 서측에 있는 오동근린공원 진입통로를 구역계에 포함, 보행자 우선도로로 정비하고 단지내 입체공원에서 오동근린공원으로 직접 보행진입 등 보행친화 주거단지를 실현했다.

○ 대상지 전면부 덕릉로변으로 공공시설 및 근린생활시설, 썸지형 공지 등을 배치했다. 또한 단지 내 부득이한 단차 구간은 공공시설, 근린생활시설 등으로 활용함으로써 주민의 생활 편의성을 높이면서 위압감을 최소화하는 단지로 조성하고자 했다.

□ 세 번째, 오패산로 및 덕릉로 등 주요 보행가로에서 오패산 조망이 가능하도록 단지내 공원과 연계한 통경축 계획 등 열린 경관을 형성했다. 특히 오패산 자락이 가려지지 않도록 단지 동측부는 오패산 해발고도(123m) 이내로 층수 계획을 수립하는 등 주변과 조화로우면서도 다채로운 도시경관 창출을 도모했다.

□ 마지막으로, 현재 대상지내 혼재된 용도지역을 하나의 용도지역으로 조정(제3종, 제2종(7), 제1종주거 등→제3종주거)하고, 유연한 층수계획 등으로 주변과 도시계획의 정합성을 맞추면서 사업실현성을 증대하고자 했다.

□ 조남준 서울시 도시계획국장은 “대상지는 반지하 등 주거환경이 열악한 곳임에도, 경사지 및 오패산터널 입지 등 한계로 사업추진에 부침이 있었던 곳”이라며, “이번 기획을 통해 개발에서 소외되었던 노후저층주거지가 입체공원을 품은 숲세권의 쾌적한 주거단지로 거듭날 수 있도록 원활하게 사업이 추진되길 기대한다”고 말했다.

# 반동 441-3일대 신속통합기획 참고자료

## □ 대상지 현황

- 위 치 : 서울시 강북구 반동 441-3 일대 (32,877㎡)
- 용도지역 : 제1종, 제2종(7층이하), 제3종일반주거지역
- 건축물/거주자 : 107동 / 547세대

## 〈 위치도 〉



## □ 신속통합기획 주요 내용

구분	용도지역	용적률	층수	세대수
주요내용	1종, 2종(7), 3종주거 → 3종주거	290% 내외	최고 29층 (시뮬레이션안) ※ 창의·혁신 디자인 적용시 유연한 높이계획 가능	950세대 내외

## □ 추진경위 및 향후일정

- `22.12.30. : 신속통합기획 후보지 선정
- `23.6.~12. : 신속통합기획 수립 (원팀회의, 전문가자문, 주민간담회, 주민설명회 등 병행)
- `23.12. : 신속통합기획안 확정·통보 (서울시→자치구)
- `24. 1.~ : 정비계획(안) 입안절차 추진 및 정비계획 결정

< 종합구상도 > 도심속 오패산 자락을 품은 쾌적한 주거단지



- 1** 쾌적한 주거환경을 위한 터널 상부 공원 조성
- 3** 활력있는 덕릉로를 위한 연도형 근린생활시설 설치
- 5** 공원 활성화를 위한 공원 변 개방형 커뮤니티 조성
- 2** 구릉지 순응형 계획으로 웅벽없는 단지 조성
- 4** 주민생활 편의를 위한 다양한 시설(생활SOC 등) 배치
- 6** 주변을 고려한 높이 및 통경축계획으로 오패산을 향한 열린단지 조성

< 건축배치 계획안 >



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

< 조감도안 > 오패산 자락을 품은 자연친화 주거단지



< 스카이라인 계획안 > 단지 동측에서 바라본 스카이라인 \_ 오패산 및 주변을 고려한 스카이라인 계획



**<단지배치 계획안①> 오패산으로 연결되는 단지내 공원(오패산 터널 상부)**



**<단지배치 계획안②> 덕릉로변 쾌적하고 활력있는 가로환경 조성**



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