

2024. 2. 2.(금) 석간용
이 보도자료는 2024년 2월 2일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택정책실 전략주택공급과

전략주택공급과장	최원석	2133-6280
모아주택계획팀장	김지호	2133-8231
모아주택사업팀장	서영삼	2133-8226

사진 없음 사진 있음 쪽수: 11쪽

'주택도 디자인시대' 시흥3동 모아주택 디자인 특화단지로 탈바꿈

- 2.1.(목) 「제1차 소규모주택정비 통합심의 소위원회」 개최...총 1,966세대 주택공급
- ① '청기와훼미리맨션' 호암산·금천폭포공원 어우러진 쾌적한 주거단지로 '27년 283세대 공급
 - 경관·조망·저층개방·입면특화설계 등 「모아주택 디자인혁신 가이드라인」 첫 적용
- ② 노원구 상계동 177-66일대 모아주택 5개소 추진, '28년까지 1,683세대 주택공급
 - 용도지역 상향(2종→3종), 도로·공원 등 정비기반시설 개선 등 노후 저층주거지 주거환경 개선

- 시흥대로변에 위치해 접근성은 좋으나 급경사지의 단지형 연립주택으로 재건축이 어려웠던 '시흥동 청기와훼미리맨션'이 디자인 특화단지로 조성된다. '노원구 상계동 177-66일대'는 모아주택 5개소로 추진돼 사업성·속도를 높여간다.

- 서울시는 2월 1일 제1차 소규모주택정비 통합심의 소위원회를 개최하고, 시흥동 청기와훼미리맨션은 디자인을 특화한 사업시행계획에 '보고수용', 노원구 상계동 177-66일대는 모아타운 관리계획안에 대해 '조건부가결' 했다고 밝혔다.

‘청기와훼미리맨션’ 모아주택 디자인혁신 가이드라인 첫 적용 ‘디자인 특화단지’ 조성

- 우선 청기와훼미리맨션은 경관·조망·저층개방·입면 특화 설계 등 창의·혁신 디자인을 적용한 모아주택 사업으로 추진된다. 이는 지난해 시가 발표한 ‘모아주택 디자인혁신 가이드라인’를 적용한 첫 번째 사례이다.

- ‘21년 5월 조합설립인가 되어 건축계획 중이었으나 모아타운 편입에 따라 ▲용도지역 상향(제2종→제3종일반주거지역) ▲경사지에 위치한 가로구역의 건폐율 산정기준 완화 ▲특별건축구역으로 인한 건축규제사항 완화로 디자인 특화와 사업성이 높아진 모아주택으로 추진할 수 있게 되었다.
 - 시흥동 청기와 훼미리맨션은 ‘21년 5월 금천구청으로부터 조합설립인가를 받고 용적률 249%, 235세대(임대주택47)의 가로주택으로 계획 중이었으나, 모아타운 편입으로 용도지역 상향에 따른 용적률 296%, 283세대(임대주택74)의 모아주택으로 추진하여, 디자인과 사업성, 공공성의 균형있는 사업시행계획을 수립할 수 있게 되었다.
 - 또한, 대로변에 접한 지역적 특성을 활용하여 도심경관을 창출할 수 있도록 특별건축구역에 대한 특례 및 경사지에 위치한 지역적 특성을 활용하여 소규모주택정비사업시행시 적용 받을 수 있는 주차장 건폐율 산정 완화를 적용하였다.

- 사업시행계획(안)은 저층부와 고층부로 이루어진 주동을 조화롭게 계획하고 발코니 형태를 다양화하여 입체적 입면을 적용하였다. 남

서 측과 북동 측의 21m 이상 고저차가 있는 경사 지형을 활용하여 굴토량을 최소화한 지하주차장 및 합리적 대지조성으로 스텝가든, 느티마당(중앙광장), 휴게공간, 어린이놀이터 등 옥외 커뮤니티시설로 입주민과 지역주민을 위한 휴식·여가공간을 제공한다.

- 대상지에 인접한 백산초·시흥중·금천고·국립전통예술고등학교의 일조 영향 최소화, 시흥대로(50m)에서의 가로경관, 배후의 호암산 자연경관 등을 고려하여 저·중·고층이 조화를 이루도록 입체적 높이(4층~20층)계획과 개방형 발코니의 적극 활용, 중층·고층 옥외 휴게공간, 차별화된 색채 계획 등 입면 특화 설계로 창의·혁신 디자인을 실현하였다.
- 또한, 다양해진 입주민의 라이프 스타일을 고려하여 판상형·타워형·세대분리형·발코니특화형 등 10여 개 이상의 단위세대를 계획하였다.
- 지하주차장은 계획주차대수 329대로 법정 대수의 약1.3배 이상 규모로 계획하였고, 대상지의 고저차를 활용하여 도로에서 지하주차장으로 직접 진입하도록 계획함으로써 지상부 보행환경의 쾌적성과 녹지율을 향상시켰다.

□ 이번 시흥대로에 면한 사업지의 편입으로 기존 시흥동 1005번지 일대 모아타운 관리지역 내부로 진입하는 폭 6m의 진입도로는 10m로 넓어져 차량 접근성이 개선되고, 동·서·남측 도로에 면하여 보도 부속형 전면공지(3m)를 조성으로 통학로 및 가로의 보행환경이 개선된다.

- 백산초·시흥중·금천고·국립전통예술고등학교로 진입하는 통학로(시흥대로38길)와 면한 사업지 동측은 보도부속형 전면공지(3m)를 조성하여

통학로를 개선하고, 시흥대로와 통학로를 연결하는 단지 내 공공보행로 계획함으로써 안전한 등굣길이 형성된다.

- 아울러, 모아타운 내부로 진입하는 도로 폭이 넓어져(6m→10m), 교통정체에 대한 우려를 해소할 수 있게 되었다.

□ **지역주민의 이용률이 높은 금천폭포공원과 연결되는 시흥대로(보도)에 보도부속형 전면공지·가로수·화단 등을 조성하여 보행환경을 개선하고, 해당 보도에서 직접 출입이 가능한 지역 개방형 공동이용시설을 조성한다.**

- 시흥대로 보도에 면하여 조성되는 개방형 공동이용시설은 경사지형으로 형성되는 지하공간을 활용하였으며, 지하1층·지하2층에 설치된다.
- 시흥대로(보도)와 통학로(시흥대로38길)를 연결하는 공공보행로의 시작점(시흥대로)에는 폭7m 이상의 계단·전망데크·화단 등으로 이루어진 스텝가든을 조성하고, 옥외 엘리베이터를 설치하여 지역주민 누구나 접근이 쉽게 하였으며, 보행로 중앙의 느티마당(중앙광장)에는 호암산의 경관을 전망할 수 있는 옥외데크를 두어 주민들과 소통하는 커뮤니티 장소를 제공하고자 하였다.
- 시흥대로 보도에서 직접 출입하는 지하2층은 피트니스센터, 공동세탁실, 다용도미디어실, 맘스카페로 구성하고, 내부 계단을 통해 연결되어 있는 지하1층은 초·중·고 자녀들을 위한 열람실, 책장터, 작은도서관 등의 방과후 아카데미로 구성하여 지역주민 누구나 편리하게 이용할 수 있도록 계획하였다.

□ **이번 통합심의로 ‘시흥동 청기와·훼미리맨션’은 ‘24년 관리처분 및**

사업시행인가를 득하고 오는 '27년까지 호암산과 금천폭포공원과 어우러진 총 283세대, 저·중·고층이 조화를 이루는 최고 20층의 창의·혁신 디자인 특화단지로 조성된다.

- 시는 시흥3동 1005번지 일대 모아타운 관리지역 지정 이후 첫 모아주택 사업시행계획이 확정됨에 따라 소규모재건축, 가로주택정비사업 등을 추진 중인 대상지 주변 지역에 활력을 줌으로써 노후 저층주거지가 양질의 주택단지로 변화되는 모아타운이 조속히 실현될 것으로 전망하고 있다.

노원구 상계동 177-66일대 모아주택 5개소 추진... '28년까지 1683세대 공급

- 또한, 이날 심의에서 '노원구 상계동 177-66일대'에 대해서도 모아타운 관리계획(안)이 '조건부가결' 되었다.
- 노원구 상계동 177-66 일대는 앞으로 모아주택 5개소가 추진돼 '28년까지 총 1,683세대가 공급될 예정이다. ▲용도지역 상향(제2종→제3종일반주거지역) ▲정비기반시설 개선계획(도로 확폭, 공원 신설) ▲모아주택 사업추진계획 및 디자인 가이드라인 등을 포함하여 노후 저층 주거지의 주거환경 개선과 주민들의 삶의 질 향상을 위한 계획을 담고 있다.
- 이번 모아타운 지정으로 기존 769세대에서 914세대 늘어난 총 1,683세대의 모아주택이 '28년까지 공급될 예정이다.

- 특히, 당현천에 인접한 입지적 장점을 적극 활용하여 지역 내에서 당현천으로 연결되는 자전거 도로를 신설하여 주민들이 쉽고 편리하게 자전거로 수변공간에 접근할 수 있도록 했으며, 상계로 고가철교 주변의 열악한 환경 정비를 통해 살기 좋고 쾌적한 주거환경을 조성한다. 또한 상계로12길과 상계로18길(6~10m)의 도로는 확폭(8~14m)하여 통행여건과 보행환경을 개선하는 계획을 수립했다.
- 대상지는 반경 500미터 이내 노원역, 상계역(4호선)이 인접해 있어 교통이 양호하고 상계초·중교 및 중계초·중교가 위치하고 있어 교육환경이 우수한 편이다. 동측으로는 당현천이 인접해 있어 자연과 어우러져 살기좋은 주거환경의 입지를 갖고 있다.
- 또한, 모아주택 사업을 통해 어린이공원 2,176 m^2 와 소공원 2,332 m^2 의 총 2개소의 공원을 신설하여 지역에 부족한 휴식 및 여가 공간을 확보하고, 주요 생활가로인 상계로12길·18길은 건축한계선 지정과 지역주민과 공유하는 개방형 공동이용시설을 배치하여 보행이 편리하고 열린 생활가로를 조성하고 주민들이 산책로, 소통공간으로 함께 이용할 수 있도록 계획하였다.
- 한병용 서울시 주택정책실장은 “서울시는 그동안 모아주택의 사업활성화와 디자인 강화를 위해 다양한 발전 방안을 모색해 왔다”면서, “이번 금천구 시흥3동 모아주택의 혁신적 디자인이 모아주택의 선도 모델이 될 것으로 기대하며, 앞으로도 쾌적한 주거환경 조성을 위해 지속적으로 노력하겠다”고 말했다.



정비 전



정비 후



공공보행로 및 중앙광장



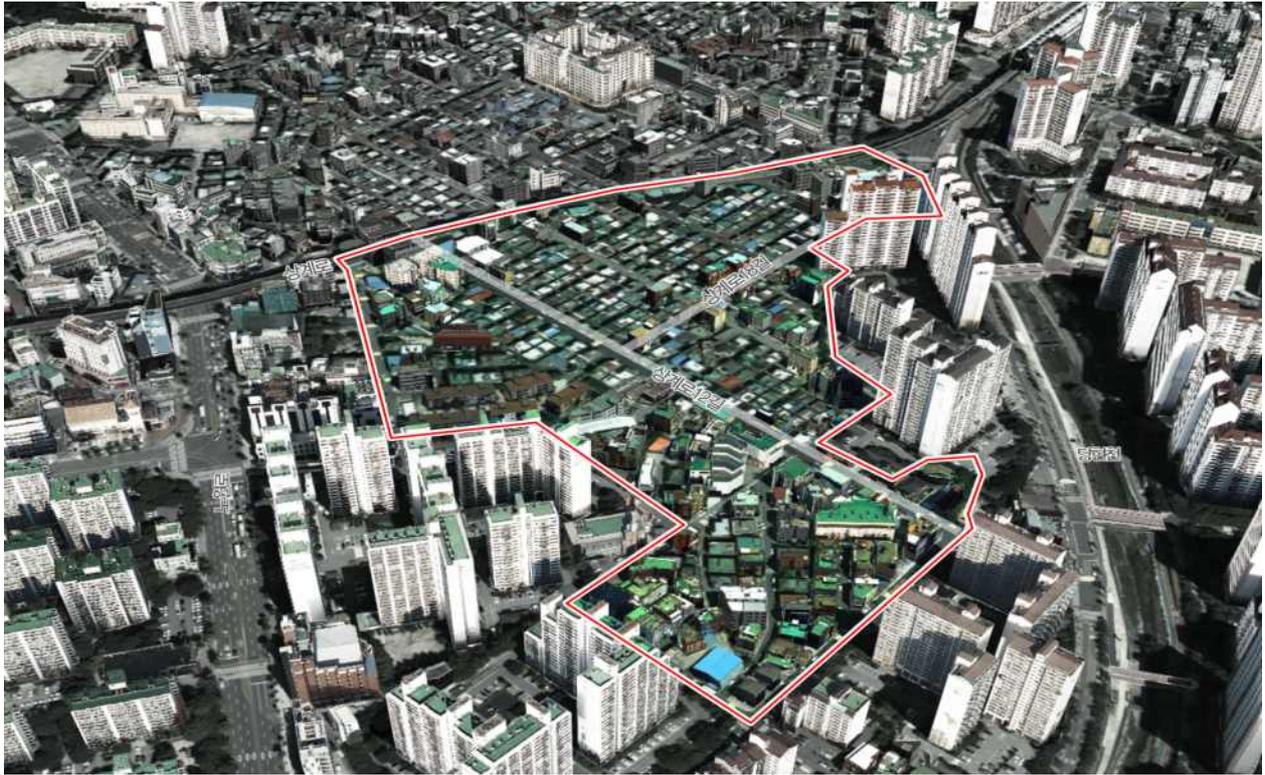
가로변 입면



위 치 도

참고자료 4

정비전 · 후 조감도 (노원구 상계동 177-66일대 모아타운)



지역현황 (정비 전)



조 감 도 (정비 후)

참고자료 5

정비전 · 후 투시도 (노원구 상계동 177-66일대 모아타운)



상계로12길 현황 (정비 전)



상계로12길 투시도 (정비 후)