

2024. 5. 11.(토) 조간용

이 보도자료는 2024년 5월 10일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 도시공간본부 신속통합기획과  
(‘신속통합기획’ 총괄)

주택정책실 주거정비과  
(주택정비형 재개발사업 추진)

사진없음  사진있음  매수 : 6매

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획총괄팀장	송인희	2133-1690
주거정비과장	고현정	2133-7190
재개발관리팀장	정경승	2133-7186

## 서울시, 갈현동 12-248일대 신속통합기획 확정 “앵봉산을 품은 숲세권 주거단지 조성”

- 구릉지 경사를 이용한 지형 순응형 단지 배치로 조화로운 경관 형성
- 기존 가로 연결 공공보행통로 조성 및 개방형 주민공동시설 배치로 열린단지 조성
- 다양한 주동 계획으로 앵봉산 조망이 가능한 자연스러운 스카이라인 계획

- 서울시가 ‘갈현동 12-248일대 주택정비형 재개발사업’의 신속통합기획을 확정했다. 이에 따라 이 일대는 신속통합기획을 통해 앵봉산을 품은 숲세권 아파트로 재탄생할 예정이다.(면적 40,178㎡, 900세대 내외, 최고 18층 내외)
- 대상지는 30년 이상 노후 건축물이 72.4%에 달하고 가파른 지형(경사도 9.64), 평균해발 고도 75.94인 구릉지에 위치해 주거환경이 열악한 곳으로 알려져 있다.
- 특히 앵봉산 구릉지에 위치한 지리적 특성으로 산비탈의 가파른 경사, 좁고 협소한 도로 등의 문제로 2010년도에 정비예정구역으로 지정됐으나 장기간 사업이 정체되며 2017년도에 구역이 해제되면서 주거환경개선이 시급해졌다.

- 한편, 대상지 주변에는 3, 6호선이 지나는 연신내역이 있고 연내 수도권 광역급행철도인 GTX-A 개통(운정~서울역)이 예정돼 있으며 통일로, 갈현로 등 주요 도로도 지나고 있어 대대적인 도시변화를 앞두고 있다.
- 서울시는 주거환경 개선을 원하는 주민의 열망과 도시변화 흐름에 맞춰 이번 기획안을 마련하게 됐으며, 노후주택의 정비 및 구릉지의 지역특성 등을 감안한 용도지역 상향(1종→2종)으로 도시계획 규제를 지역 특성에 맞춰 유연하게 적용했다.
  - 지난 1년간 자치구, 주민, 전문가와 함께 한 팀을 이뤄 원팀회의, 전문가 의견수렴 등 수차례에 걸친 열띤 논의와 계획 조정 과정, 주민과의 적극적 소통을 거쳐 신속통합기획을 확정했다.
- 이번 기획안에는 ① 구릉지형 등 주변지역과 조화를 이루는 건축배치 계획 ② 단지 내·외부의 경계를 허물어 교류와 소통하는 열린 주거단지 조성 ③ 앵봉산 능선 이하의 높이 관리로 주변의 경관 특성과 조화를 이루는 도시경관 창출 등 3가지 원칙이 담겼다.
- 먼저, 구릉지에 특화된 건축배치를 실현했다. 주변 대지 및 도로와의 고저차를 최소화하는 한편, 지형 차이에 의해 발생하는 옹벽 및 담장은 경사면으로 처리하거나, 단차구간을 적극 활용해 주민공동시설을 배치했다.
- 두 번째로, 지역주민과 함께하는 열린 주거단지를 실현했다. 갈현1구역에서 물푸레 공원 방향의 기존 보행 동선을 고려해 공공보행통로를 계획하고 연결된 가로를 중심으로 개방형 주민공동시설을 배치했다.

- 아울러, 대상지 남측에 공원형 복합청사를 배치하여 지역주민의 복지, 문화, 행정 등 주민편의 활동을 지원하고 토지의 효율적 이용 및 인근 저층 주거지 주차 문제 해소를 위해 복합청사 지하에 공영주차장을 계획했다.
  
- 마지막으로, 과도한 높이 및 입면계획이 되지 않도록 해 조화로운 도시경관을 창출했다. 연접한 갈현1구역 재개발로 조성되는 아파트 높이와 앵봉산 능선 높이 등을 고려해 최고 18층과 용적률 240% 내외로 기획(안)을 제시했다.
  - 앵봉산 방향의 고지대에 위치한 건축물은 저층으로 계획하여 위압감을 완화할 수 있는 스카이라인이 형성되도록 했다.
  
- 서울시는 갈현동 12-248일대 재개발 후보지의 신속통합기획이 확정됨에 따라 정비계획 입안 절차 추진을 시작으로 연내 정비계획 결정이 완료될 것으로 전망하고 있다.
  - 신속통합기획의 절차 간소화를 적용받아 도시계획위원회 수권분과 위원회 및 사업 시행계획의 통합심의로 사업 기간이 대폭 단축될 것으로 기대된다.
  
- 조남준 서울시 도시공간본부장은 “앵봉산 조망이 가능한 자연과 어우러진 열린주거 단지로 조성하는 한편, 복합청사 등 다양한 자원을 이웃과 함께 누릴 수 있도록 계획했다”며 “노후한 저층 주거지였던 갈현동 일대가 서북권 대표 주거지로 자리매김할 수 있도록 적극 지원해 나가겠다”고 말했다.

# 갈현동 12-248 일대 신속통합기획 참고자료

## □ 대상지 현황

- 위 치 : 은평구 갈현동 12-248번지 일대 (40,178㎡)
- 용도지역 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)
- 건축물/토지등소유자 : 176동 / 519명



## □ 신속통합기획 주요 내용

구분	용도지역	용적률	층수	세대수
현 황	제1종, 제2종(7층)	-	-	토지등소유자 519명
신속통합기획(안)	제2종	240% 이하	18층 이하	900세대 내외

<종합구상도>



< 건축배치 계획안 >



※ 본 계획(안)은 예시로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

< 조감도 >



< 단지배치 계획안 > 양봉산 조망으로 열린경관을 고려한 경관계획 구상

