

담당부서 : 도시계획국 신속통합기획과  
(‘신속통합기획’ 총괄)

주택정책실 재정비촉진사업과

(방화동 589-13일대 재개발사업 추진)

사진없음  사진있음  매수 : 7매

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획2팀장	김현주	2133-8301
담 당 자	이은화	2133-1693
재정비촉진사업과장	윤장혁	2133-7210
재정비계획팀장	강희일	2133-7221
담 당 자	이현수	2133-7222

## 방화2구역 '공원같은 주거단지'로... 서울시 신속통합기획안 확정

- 김포공항 고도제한 등 제약... 개발여건 개선을 통해 최고 16층, 740세대 규모 계획
- 단지 내 충분한 녹지 확보 통해 기후변화에 대응하는 공원같은 친환경 주거단지 조성
- 지역과 공유하는 다양한 시설 배치, 보행자 중심의 안전하고 편리한 생활공간 조성
- 주거환경 개선에 대한 주민의지 바탕으로, 향후 신속한 정비사업 추진을 기대

- 서울시가 강서구 ‘방화2구역’의 신속통합기획안을 확정했다. 김포공항 고도제한 및 열악한 사업여건 등으로 그간 개발되지 못했던 노후 저층주거지가 단지 전체에서 공원을 느낄 수 있는 친환경 주거단지로 탈바꿈할 전망이다.
- 방화2구역은 2003년 방화뉴타운에 포함된 후 2012년부터 정비사업을 추진해왔으나 김포공항 고도제한, 주민 갈등 등으로 2015년에 사업이 무산되면서, 오랜 기간 사업추진에 어려움을 겪었다. 그러나 2021년 12월 민간재개발 후보지로 선정된 후, 신속통합기획을 통한 유연한 도시계획 적용 등으로 정비사업이 본궤도에 올랐다.
- 용도지역 상향(2종7층→2종), 필수 기반시설 중심으로 기반시설 확보 비율 조정 등 도시계획 규제를 지역 특성에 맞춰 유연하게 적용하였다.

- 서울시는 지난 1년간 자치구, 주민, 전문가와 함께 한 팀을 이뤄 10차례에 걸친 열띤 논의와 계획 조정 과정, 주민과의 적극적 소통을 거쳐 신속통합기획안을 확정했다.
  - 주민간담회·주민설명회 등을 통해 다양한 이해관계자의 의견을 수렴하고, 기획안에 대한 주민의 긍정적인 공감대를 이끌어냈다. 주민간담회·설명회에 참석한 주민들은 “주차장, 하수구 문제 등 노후주거지 문제가 해결될 수 있도록 정비사업이 빨리 추진되었으면 좋겠다”고 전하기도 했다.
  
- 이번에 확정된 신속통합기획안에 따르면 방화2구역은 주변 지역과 어우러지고 쾌적한 주거단지(최고 16층, 740세대 내외)로 재탄생하게 된다. 이를 실현하기 위해 ‘도시에 스며들어 지역과 함께하는 공원같은 주거단지’를 목표로 4가지 계획 원칙을 마련했다.
  - 계획 원칙의 주요 내용은 ▲친환경 녹색단지 조성 ▲보행환경 개선 ▲다양한 생활공간 조성 ▲주변지역과 조화로운 도시경관 형성이다.
  
- 먼저, 보행녹지축 조성, 입체녹화 등 단지 내 충분한 녹지 확보를 통해 기후변화에 대응하는 친환경 녹색단지로의 계획이 담겼다.
  - 단지 내 동서방향의 보행녹지축 조성을 통해 단지 전체가 녹음이 풍부하도록 계획하여 공원을 품은 듯한 쾌적한 단지를 실현하는 데 주력했다.
  - 또한, 연접 방화3구역과 맞닿아 있는 초원로12길은 녹지와 휴게공간을 충분히 확보하는 등 공원처럼 조성하여 지역주민의 정주환경도 제고할 수 있도록 했다.
  - 개방형 발코니 및 초원로12길변 저층부 테라스를 설치해 팬데믹 이후 더 중요해진 야외공간을 확보하고, 주동 간의 높이차를 이용한 옥상녹화 등을 통해 주거환경에 대한 만족도도 향상시킬 예정이다.
  
- 둘째, 주변지역과의 보행연계 및 단지 내부의 차량동선 최소화를 통해 보행자의 안전을 확보하고 연결성은 강화하는 보행환경 개선방안도 마련했다.

- 인접한 방화3구역 공공보행통로와 연계한 공공보행통로를 계획함으로써 지역주민 또한 외부공간 및 공항시장역으로 쉽게 접근할 수 있도록 편의성을 높였다.
  - 단지 남측부 초원로12길은 금남화로변 차량진출입을 위해 필요한 구간 이외는 비상차량 동선만 계획하여 보행안전성을 확보할 예정이다.
- 셋째, 통학로, 통근로, 생활가로 및 공공보행통로와 연계해 다양한 시설을 배치하고 단지 내 보행녹지축을 중심으로 소통·교류가 있는 주민 맞춤형 외부공간을 계획했다.
- 주민들의 보행(목적)동선을 고려해 근린생활시설, 주민공동시설, 커뮤니티 시설 등을 배치해 단지에 활력을 줄 예정이다.
  - 또한, 단지 내 보행녹지축을 중심으로 어린이놀이터, 커뮤니티 마당, 산책로 등 다양한 테마의 외부공간 조성 및 연결을 통해 주민휴식과 커뮤니티 활동을 지원하기로 했다.
- 마지막으로, 대상지 서측의 방화초 및 저층주거지 등을 고려한 중저층 배치, 다양한 방향의 통경축 설정 등을 통해 지역과 조화로운 도시경관을 창출하고자 했다.
- 김포공항 고도제한(해발고도 57.86m)을 고려하여 최고 16층 범위 내에서 대상지 서측(중저층 배치)에서 동측(중고층 배치)으로 점진적인 스카이라인(↗)이 조성될 수 있도록 계획지침을 마련했다.
  - 또한 시각적 개방감 및 일조 확보를 위해 탑상형, 판상형 등 다양한 형태의 주동을 혼합배치함으로써 통경축을 확보했다.
- 시는 협소한 대지 여건을 고려해 도로 등 필수 기반시설 위주로 확보하는 효율적인 토지이용계획을 유도하면서도, 단지 전체에서 공원의

분위기와 풍경을 누릴 수 있도록 녹색의 친환경 단지로 조성하는 데 주안점을 뒀다. 또한, 지역주민에게 열린 공간과 단지 중앙부 공공보행 통로를 설정해 지역에 필요한 녹지 및 휴식공간이 충분히 확보될 수 있도록 했다.

- 서울시는 방화2구역 신속통합기획안이 확정됨에 따라 정비계획 입안 절차 추진을 시작으로 연내 정비계획 결정(변경)이 완료될 것으로 전망하고 있다. 신속통합기획의 절차 간소화를 적용받아 도시재정비위원회 수권분과위원회 및 사업시행계획 통합심의로 사업 기간이 대폭 단축될 것으로 기대된다.
  
- 조남준 서울시 도시계획국장은 “방화2구역은 김포공항 고도제한 및 열악한 개발 여건 등으로 그간 사업 추진에 오랜 부침을 겪어왔다”며 “주민들의 오랜 숙원인 정비사업이 순조롭게 추진되도록 돕는 한편, 이 일대가 주민들에게 활력과 휴식을 주는 쾌적한 친환경 주거단지로 거듭날 수 있도록 적극적으로 지원하겠다”고 말했다.





< 신속통합기획 종합구상도 > 도시에 스며들어 지역과 함께하는 공원같은 주거단지

**주변지역 연계/조화로운 도시경관**

1 주동혼합배치로 초원로변 개방감 및 일조 확보  
주동간 간섭 최소화로 조망권 확보

**학교시설 연계 및 교육기능 강화**

4 대상시 서측 학교 등 고려, 지역주민이 공동으로 이용할 수 있도록 개방형으로 설치 권장

**공원같은 친환경 녹색단지**

2 충분한 녹지 및 휴게공간 확보  
공원을 품은 듯한 쾌적한 단지 실현

**보행동선 연결/주민 소통공간**

5 보행동선 및 공공보행통로(통경축)과 연계 배치  
방화3구역 공공보행통로 계획과 연속성 확보

**주민 정주환경 제고 및 보행환경 개선**

3 공원 속 보행공간으로 인식되도록 조성  
비상시 비상차량 이용 가능

**기존 주민활동 고려 및 가로활성화**

6 기존 근린생활시설(상권) 위치 고려  
가로변 배치를 통한 가로활성화 유도



< 단지배치 계획안① > 단지 내 동서방향 보행녹지축 등 공원 같은 풍경 및 분위기 조성





〈 단지배치 계획안② 〉 단지 내 남북방향으로 인접 단지와 연계한 공공보행통로 등 열린 단지 조성



〈 인접단지 연계공간 계획안 〉 충분한 녹지와 휴게공간 확보 등 주민의 정주환경 제고 (비상차량 동선 확보)

