

2024. 7. 4.(목) 조간용

이 보도자료는 2024년 7월 3일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

도시공간본부 신속통합기획과
(신속통합기획 총괄)

담당 부서:
주택실 주거정비과
(주택정비형 재개발사업 추진)

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획1팀장	심소희	2133-1685
주거정비과장	김유식	2133-7190
공공지원실행팀장	정재현	2133-7201
관련 영상	https://tv.seoul.go.kr/v/be49f274b11549adb0efe91d83698c9c	

사진 없음 사진 있음 쪽수: 8쪽

고도지구 규제완화 적용 첫사례...미아동 일대 재개발 신속통합기획 확정

- 서울 강북의 대표적 고도지구 규제지역 미아동 일대, 도심 속 힐링 주거단지로 탈바꿈
- 북한산 경관 보호와 노후 주거환경 개선 동시 고려, 최고28m→평균45m 유연한 높이계획
- 북한산 방향으로 2개의 통경축 확보, 테라스하우스 등 구릉지 특성을 활용한 주거유형 배치
- 인수봉로~삼양로 동서간연결도로 개설 및 지역에 부족한 문화·복지시설 등 대폭 확충

그간 경직된 고도지구 규제로 개발이 어려웠던 북한산 주변 주거지 개발의 밑그림이 처음으로 나왔다. 서울시는 ‘미아동 791-2882 일대 재개발 사업’의 신속통합기획을 확정했다. 이로써 ‘신(新)고도지구’ 구상에 따른 강북권 노후 주거지 개발이 본격 실현될 전망이다.

○ 서울시는 지난해 6월 경관 보호의 가치는 그대로 유지하는 한도 내에서 지나친 고도제한으로 재산상의 불이익을 받았던 곳의 합리적 관리를 주요 골자로 하는 ‘신(新)고도지구 구상’을 발표하고, 고도지구 도시관리계획(변경)을 지난 6월 27일 결정 고시했다.

- 시는 이번 기획안에 지난달 최종 고시된 ‘북한산 주변 고도지구 도시관리 계획’ 내용을 시범적으로 적용하기로 했다. 대상지는 북한산 경관을 보호하면서도 사업의 실현성을 높일 수 있도록 높이규제를 유연하게 적용한 고도지구 주변 주거환경 개선의 첫 사례로 의미가 크다.
- 미아동 791-2882 일대는 ‘북한산 주변 고도지구’ 규제와 고저차(57m)가 심한 지형적 여건으로 인해 실질적 주거환경개선에 한계가 있었다. 또 수십년간 도시계획 규제로 소방차도 진입하기 어려운 비좁은 골목길과 부족한 기반시설 등 주변 지역과 개발 격차로 인해 주민들의 상대적 박탈감이 높은 곳이다.
 - 삼양사거리역(지구 중심), 솔샘역 더블 역세권에 위치한 대상지는 주변에 미아뉴타운, 벽산아파트 등 25층 내외의 고층 아파트들이 입지해 있음에도 불구하고, 20m(완화시 28m) 고도제한에 묶여있어 개발이 어려웠던 지역이다.
 - 과거 ‘소나무 협동마을 주거환경관리사업’ 등 도시재생사업이 시행됐으나, 실질적인 주거환경 개선으로 이어지진 못했다.
- 이번 미아동 791-2882 일대 신속통합기획이 확정됨에 따라, 개발에서 소외됐던 이 일대가 개발의 어려움을 극복, 북한산국립공원과 어우러지는 도심 속 힐링 단지로(133,876㎡, 최고 25층(평균 45m), 약 2,500세대 규모) 거듭날 전망이다.
- 기획 내용에 따르면, 미아동 791-2882 일대는 ‘자연과 하나된 녹색주거 단지’를 목표로 3가지 계획원칙을 담았다. ①북한산 경관 보호와 사업성을 동시에 고려한 유연한 높이계획 적용 ②구릉지형을 극복하고 활용하는 주거단지 ③주변 지역과 소통하는 안전하고 편리한 단지 조성이다.

- 먼저, 북한산 경관 가치를 보호하면서도 더블 역세권에 위치한 입지적 특성을 고려해 합리적 높이 및 경관계획을 수립했다. 대상지 내 북한산으로 이어지는 2개의 통경 구간을 확보하고, 평균 45m(평균15층) 범위 내에서 북한산 인접부는 중저층(10~15층), 역세권 인접부 최고 25층으로 계획해 사업의 실현성¹⁾을 높였다.
 - 경관 계획상 조망점(송중초교앞교차로~삼양사거리)과 조망가로(삼양로)에서 북한산 방향으로 통경축 확보, 장대한 입면 지양, 가로변 저층 배치 등을 통해 보행자 중심으로 북한산 경관을 향유할 수 있도록 계획했다.
 - 이러한 북한산 경관관리 원칙 준수를 바탕으로 ‘신(新)고도지구 구상’에 따라 기존엔 최고 28m(9층)까지만 가능했던 높이도 평균 45m(평균 15층)로 가능해졌다. 이에 더해 용적률(기존 164%) 또한 240% 내외를 적용받음으로써 사업성이 대폭 개선됐다.

- 다만, 서울시는 북한산 경관은 서울시민 모두의 자연유산인 점을 고려해, 유연한 높이계획 적용 시에도 입체적 경관계획 수립을 바탕으로 북한산 경관 보호의 대원칙은 지켜져야 함을 분명히 했다.

- 두 번째로, 고저차가 57m에 이르는 지형의 단차를 극복해 테라스하우스 등 구릉지에 순응하는 주거유형을 도입했다. 또한 북한산과 이어지는 공원, 녹지, 외부공간을 유기적으로 배치함으로써 도심 속의 녹색 주거단지를 실현했다.
 - 들쭉날쭉한 북한산 협곡 지형의 훼손을 최소화하고, 지형의 단차가 발생하는 곳에 테라스하우스, 주민편의시설, 상가, 데크 주차장 등을 배치해 경사지를 적극 활용했다.

1) ‘신(新)고도지구’ 구상이 반영된 북한산 주변 도시관리계획('24.6.27. 고시)에 따르면, 대상지는 지구중심 이상 역세권에 위치해 북한산 경관 보호와 연계해 최고 28m → 평균 45m 까지 높이 완화가 가능하다.

- 유연한 높이계획 적용에 따라 넓어진 외부공간은 적극적인 조경·식재 계획을 통해 녹색단지로 조성하고, 중앙마당, 주민 운동시설, 마을 텃밭, 텃밭 정원 등 주민의 공동체 활동을 지원한다.
- 마지막으로, 급격한 경사로 인해 보행과 차량 소통이 어렵고 기반시설이 열악했던 지역에 일상적 보행이 가능한 안전한 보행로를 조성하고, 인수봉로와 삼양로를 잇는 동서간 연결도로 개설을 통해 지역 교통을 획기적으로 개선한다.
 - (삼양초 후문)~(솔샘로)까지 연결되는 공공보행통로와 통경축을 따라 이어지는 경관보행가로는 단지 내 동선과 유기적으로 연계돼 단지의 편의성과 쾌적성을 높였다.
 - 단지 진출입 및 삼양로 교통정체 완화를 위해 인수봉로, 삼양로를 잇는 동서간 연결도로를 개설하고, 입체적 도로계획을 통해 공동주택 획지 간 통합 지하 주차장을 설치할 수 있도록 했다.
- 또한, 지역주민의 의견을 적극 반영해 노령인구가 많은 지역적 특성을 감안한 실버케어센터 등 문화·복지시설 도입을 검토하고, 지역 일대의 기반시설 개선을 위한 지속적인 노력을 기울일 예정이다.
 - 시는 미아동 791-2882 일대 재개발뿐만 아니라, 인접한 미아7구역, 삼양지구 지구단위계획 등 주변 개발사업지와 연계한 통합적 개발계획 및 장단기 도로계획을 수립했다.
- 이번 미아동 791-2882 일대 신속통합기획이 확정됨에 따라, 관계부서 협의 및 정비계획(안) 열람공고 등을 거쳐 이르면 올해 말 정비계획이 결정될 것으로 기대된다.

- 신속통합기획 절차 간소화에 따라 도시계획위원회 수권분과위원회 심의, 사업 시행계획 통합심의로 사업 기간이 대폭 단축될 것으로 예상된다.

- 조남준 서울시 도시공간본부장은 “그동안 지나치게 경직된 고도지구 규제
로 재산상의 불이익과 주거환경 정비의 기회마저 없었던 지역에 신속통합
기획을 통한 변화의 바람이 시작됐다”며, “경관 보호의 가치는 유지하면서
도 유연한 도시규제 적용을 통해 사업 가능한 대안을 찾았다는 점에서 미
아동 신속통합기획의 의의가 있다”고 말했다.

미아동 791-2882 일대 재개발 신속통합기획 관련 도면

□ 대상지 현황

- 위 치 : 강북구 미아동 791-2882번지 일대(133,876㎡)
- 용도지역 : 제2종일반(7층)



□ 신속통합기획 시뮬레이션 주요 내용

구분	용도지역	용적률	높이계획	세대수
신속통합기획(안)	2종(7층) → 2종일반주거	240%	평균45m(최고25층)	2,500세대 내외

※ 세대수(공공임대주택 포함) 등은 신속통합기획 시뮬레이션(안)으로 향후 정비계획 입안시 최종 확정

□ 추진경위 및 향후일정

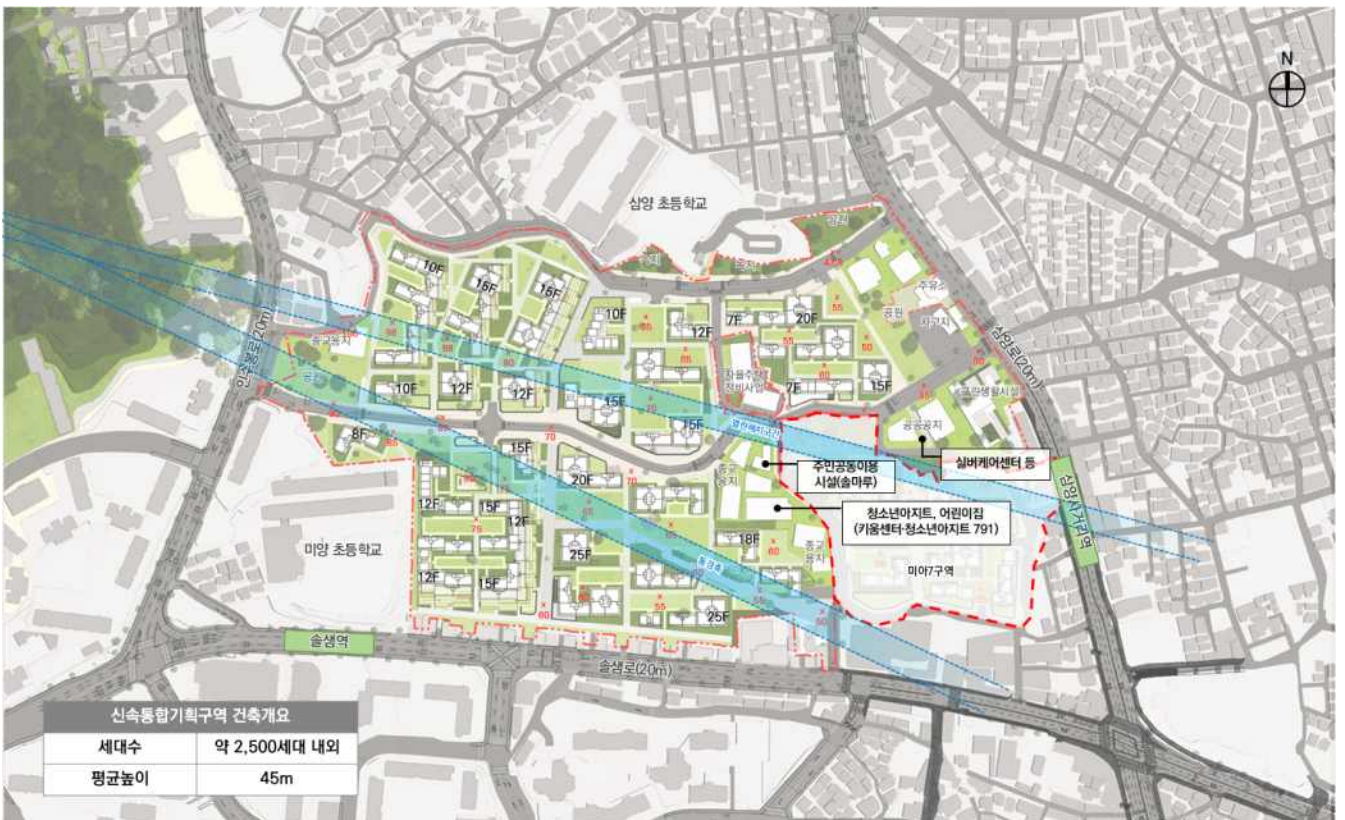
- `22.12. : 신속통합기획 후보지 선정
- `23.05.~`24.05. : 신속통합기획 수립(전문가 자문회의, 주민간담회 및 설명회)
- `24.6.28. : 신속통합기획안 확정
- `24.하반기~ : 정비계획(안) 입안 및 정비구역 지정 고시

<신속통합기획 계획원칙 및 구상>



- 1 북한산 경관과 어울리고 지역여건 변화를 반영한 합리적 개발**
 북한산 고도지구 합리적 높이기준 완화 함께 누리는 북한산 경관조망
- 2 구릉지형을 극복하고 활용하는 자연과 상생하는 녹색주거단지**
 구릉지 특성을 활용한 주거유형 및 주민편의시설 설치 북한산 녹지를 품은 외부공간 및 보행녹지체계 구성
- 3 주변지역과 소통하는 안전하고 편리한 단지조성**
 어디서나 편리하게 접근 가능한 교통체계 녹지와 안전한 보행이 함께하는 활기찬 생활가로

< 건축배치 계획안 >



신속통합기획구역 건축개요	
세대수	약 2,500세대 내외
평균높이	45m

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

< 배치계획안 > 주변 도시맥락과 역세권 입지 특성을 고려한 주동배치



< 경관계획안 > 고도지구 경관관리 가이드라인을 반영, 북한산으로 열린 경관 형성

