

담당부서 : 도시공간본부 신속통합기획과
(신속통합기획 총괄)

주택실 주거정비과
(주택정비형 재개발사업 추진)

사진없음 사진있음 쪽수 : 11쪽

신속통합기획과장	송정미	2133-1889
주택공간기획팀장	김현주	2133-8301
주거정비과장	김유식	2133-7190
공공지원실행팀장	박미영	2133-7201

오패산 구릉 노후주거지, 신속통합기획으로 7천 세대 숲세권 주거단지로

- 서울시, 4호선 미아역 인근 저층주거지 ‘미아동 258·번동 148 일대’ 신속통합기획 확정
- 용도지역·높이 등 유연한 도시계획, 사업성 보정계수 등 사업 실현 방안 다각도로 적용
- 저이용 공원 확대 및 기반시설 복합화, 두 대상지 연결도로 정비로 대중교통 연계 강화
- 시 “오패산 자연 담긴 살기 좋은 주거단지 조성 위해 향후 절차도 아낌없이 지원할 것”

- ▲
- 4호선 미아역 500m 앞, 오패산 자락 구릉지 노후 저층주거지가 신속통합기획을 통해 숲을 품은 7,500세대의 ‘숲세권’ 주거단지로 다시 태어난다.
 - 서울시는 강북구 미아동 258·번동 148 일대, 2개소의 신속통합기획을 확정했다고 11일(화) 밝혔다. 연접 대상지 2개소 기획을 동시에 추진, 보행·녹지·경관 등이 유기적으로 연결되면서 사업실현성을 획기적으로 높인 대규모 주거단지가 탄생하게 됐다.

- 대상지는 오패산 자락에 면한 제1종주거지역으로 타 지역에 비해 토지등소유자가 많아 그간 개발에 어려움을 겪어왔다. 그런 사이 노후가 진행돼 주거환경이 매우 열악한 실정이다.
- 노후주택이 밀집해 있고 최대 60m 이상(최고 114m, 최저 46m) 높이차로 인한 보행 불편으로 주민 대부분이 마을버스를 이용하고 있지만 급경사에 협소한 도로로 인해 교통사고 위험도 높다.
- 서울시는 시급한 정비 필요성과 오패산에 맞닿은 지역 특색에 주목해 이번 신속통합기획을 마련했다. 이를 통해 열악한 주택 및 도로 등 실질적 정비와 함께 오패산과 조화를 이루는 숲세권 주거단지로 거듭날 예정이다.
- 이번 기획에는 ▲유연한 도시계획 및 다각도의 사업실현 방안 적용 ▲미아-번동 지역 연계를 위한 도로·공원 등 기반시설 정비 ▲경사지형을 고려한 대지조성 및 보행 동선계획 ▲배후산 등 주변과 조화롭고 지역으로 열린 경관 창출을 담았다.
- 먼저, 사업성 부족으로 개발에서 소외되었던 대상지 여건을 적극 고려해 다각도의 사업실현 방안을 적용했다. 용도지역 상향(제1종→제2종주거) 및 유연한 높이계획 등 지역 맞춤형 도시계획을 수립했다. 또한 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 사업성 보정계수 및 현황용적률 인정 등 사업 지원방안도 적극 도입했다.

- 최대 2단계 용도지역 상향(제1종, 제2종(7층)→제2종주거)을 통한 유연한 높이 계획(미아동258 최고 25층, 번동148 최고 29층)을 적용해 총 7,500세대를 확보했다.
 - 또한 두 대상지에는 사업성 보정계수 최대치(2)를 적용했다. 특히 번동 148의 경우 현재 용도지역(1종주거) 대비 과밀한 지역 여건을 고려, 현황용적률을 기준용적률로 인정해 향후 정비계획 추진 시 상당한 사업성 향상이 예상된다.
- 두 번째로, 활용도가 낮았던 기존 공원을 구역에 편입해 확대 재조성하고, 기반시설을 복합화해(상부 공원+하부 도로/체육시설 등 중복결정) 효율적인 토지 이용을 도모했다. 이를 통해 활용성이 낮았던 공원의 이용 가치를 높이면서, 주민 획지는 넓어지는 효과적인 계획을 수립했다.
- 미아동 258 및 번동 148 일대와 맞닿는 기존 선형공원은 오동근린공원의 남북 보행녹지 연계를 위한 주요한 위치임에도 불구하고, 버스정류장 및 도로 등으로 이용되어 정작 공원의 기능은 하지 못했다. 이번 기획을 통해 보행과 녹지가 어우러진 공원으로 재조성해 공원의 이용성과 녹지축의 연계를 동시에 도모할 수 있게 됐다.
- 급경사 및 기형적 도로 구조로 교통사고 위험이 높았던 기존 도로의 체계도 정비했다. 또 오패산로 구간 확폭(2→4차선)과 마을버스 노선을 고려한 미아동 남동측 도로 신설을 통해 단지 내 차량 진출입을 원활하게 하고, 미아-번동 일대의 교통 흐름까지 개선할 계획이다.

- 미아~번동을 연계하는 기존 오패산로52길 및 오현로25다길은 급경사에 시야 확보가 어렵고 교통사고 위험도 높은 곳이다. 이에 도로의 길이는 짧게 하면서 경사도를 낮추는 최적의 도로 선형을 확보·조정해 두 구역간 연계 및 접근성을 향상했다.
 - 또한 번동 148의 경우, 동서 도로(12m, 2차로) 개설로 인해 단지가 나뉘지거나 주민 생활에 불편이 없도록 단지 하부로 도로가 지나가는 도시계획시설 입체결정 구간도 확보했다.
- 세 번째로, 경사지 특성을 활용한 데크형 대지조성 및 데크 하부(용적률 미포함 면적)에 주민편의시설 설치 등 구릉지에 특화된 단지계획을 수립했다. 또한, 단지 내 엘리베이터·에스컬레이터·경사형 보행로 등 다양한 수직이동 동선을 확보해 보행 약자도 편리한 ‘배리어프리(Barrier-Free, 장애물 없는)’ 단지를 조성할 예정이다.
- 단지 내부뿐만 아니라 오패산로 전면부 공원부터 오패산로를 넘어 화계초등학교까지 이어지는 보행동선에 엘리베이터 및 입체보행교를 설치해 쾌적하고 안전한 통학길이 조성되도록 했다.
- 마지막으로, 주변 지역으로 열려있고 조화로운 경관이 형성되도록 주변 지역~대상지~오패산 자락으로 이어지는 통경축을 확보하고, 불암산 등 배후 산 능선과 조화를 이루는 유연한 높이계획을 수립했다.
- 지역 주요 동선인 오패산로와 접한 가로에서 오패산 자락으로 이어지는 통경축을 통해 산 조망이 가능하도록 했으며 통경축 주변, 오

패산 및 공원 연결부 등은 중저층으로 낮추고 그 외 이면부는 높아지는 높이 계획을 통해 입체감 있는 스카이라인을 만들어 냈다.

□ 이번 ‘미아동 258 및 번동 148 일대 재개발’ 기획 확정으로 서울시 신속통합기획 대상지 149개소 중 91개소(16만 호)가 기획을 완료했다. 91개소 중 현재 ▲정비구역 지정 32개소 ▲사업시행계획인가 4개소 ▲착공 2개소 등 주거환경 정비 및 안정적 주택공급을 위한 신속통합기획과 후속 절차는 원활하게 진행되고 있다.

○ 한편 강북구에는 이번 대상지 2개소를 포함, 총 7개소에서 신속통합기획이 추진되고 있다. 그 중 ‘미아동 130 일대’는 올해 1월, 오세훈 시장이 현장점검에 나선 입체공원 시범사업 대상지로 3월 중 기획을 착수해 연내 기획 완료를 목표로 하고 있다.

□ 조남준 서울시 도시공간본부장은 “이번 신속통합기획은 그간 사업 추진에 어려움을 겪어왔던 노후주거 환경을 획기적으로 개선하면서 오패산 자연이 담긴 쾌적한 주거단지로 탈바꿈시키는 데 초점을 두고 진행됐다”며 “편리한 교통과 보행, 녹지가 연계된 살기 좋은 주거단지로 조성해 수준 높은 주거환경을 누릴 수 있도록 향후 절차에도 지원을 아끼지 않겠다”고 말했다.

□ 신속통합기획 통합배치도



□ 신속통합기획 통합조감도



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

□ 미아동 258 일대 신속통합기획 주요내용

< 배치도(안) >



< 조감도(안) >



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

대상지 남측: 지역에 여유와 활력을 부여하는 공원 및 가로환경 조성

KEYMAP



전망공원: 도시와 자연을 이어주는 전망공원 조성

KEYMAP



□ 변동 148 일대 신속통합기획 주요내용

< 배치도(안) >



전체 조감도(안)



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

