

담당 부서: 도시공간본부 신속통합기획과
(‘신속통합기획’ 총괄)
주택실 주거정비과
(‘주택정비형 재개발사업’ 추진)

신속통합기획과장	송정미	2133-1889
도시공간기획팀장	심소희	2133-1685
주거정비과장	김유식	2133-7190
갈등조정관리팀	박재웅	2133-7196

사진 없음 사진 있음 쪽수: 8쪽

도심에서 자연을 누리는 숲속단지 오류^{梧柳}, 오류동 4번지 일대 신속통합기획 확정

- 온수근린공원과 주변지역을 연결하는 순환형 보행녹지체계 구축으로 도심 속 쉼터 제공
- 매봉산 풍경과 어울리는 텐트형 스카이라인 및 바람길을 고려한 열린 단지배치 계획
- 고척로변 직접 진출입 계획을 통해 교통체계를 개선하고, 디자인 특화동을 배치해 오류동 대표단지로서 인지도 확보
- 신속통합기획 주민설명회 등을 통해 주민 공감대 형성을 거쳐 착수 9개월 만에 기획 완료 및 정비계획 수립 진행으로 연내 구역지정 목표

- 서울시가 ‘오류동 4번지 일대 주택정비형 재개발사업’의 신속통합기획을 확정했다. 대상지는 신속통합기획을 통해 산자락 저층 노후 주거지에서, 도심 속에서 자연의 여유를 즐길 수 있는 주거단지로 거듭난다.
- 매봉산 자락에 위치한 오류동 4번지 일대는 온수근린공원과도 인접해 정온하고 자연경관이 뛰어나 주거지로서 잠재력이 높은 지역이다. 그러나, 저밀의 용도지역, 급경사 등 제약으로 개발에서 소외되며 점차 노후화되고 있었다.

- 이번 신속통합기획이 확정됨에 따라 이 지역 일대는 ‘도심에서 자연을 누리는, 자연이 품은 숲속 단지 오류(梧柳)’(55,977.8㎡, 25층 내외, 약 1,250세대 규모)로 거듭난다.
- 이번 기획안은 ①매봉산 자락과 지역을 잇는 순환형 보행녹지체계 구성 ②주변지역과 어울리는 경관 특화단지 계획 ③안전하고 편리한 보행과 교통 체계 마련 ④지형을 극복하고 활용하는 살기좋은 단지 조성 등 4가지 계획원칙을 담고 있다.
- 먼저, 매봉산과 온수근린공원의 아름다운 자연환경을 누릴 수 있도록 순환형 보행녹지체계를 조성해 단지 주민뿐만 아니라 지역 주민들의 공원 접근성을 향상시켰다.
 - 온수근린공원(문학지구) 접근성을 고려해 고척로변에 공원을 배치하고 단지 내 보행동선 및 공공보행통로가 유기적으로 연결되도록 계획했다. 또한 대상지 주변 저층주거지와 접근성이 높은 대상지 남측에도 공원을 배치해 지역 주민과 공유하는 공간을 조성했다.
 - 온수근린공원(텃밭지구)와 연결되는 경인로15길변 주요 결절점에는 단지 내 포켓공원을 조성하고 이와 연계된 보행 동선을 계획해 단지 내외부 어디에서나 주민들이 산책을 즐길 수 있도록 순환형 보행녹지체계를 마련했다.
- 두 번째로, 매봉산에 둘러싸인 계곡형 대상지 특성을 반영해 건축물 높이를 계획하고 텐트형의 스카이라인을 형성했다. 또한, 고척로변 디자인 특화 주동을 배치해 단지의 상징적 경관을 창출했다.
 - 구릉지와 저층 주거지 인근에는 중저층을, 주변 지역에 영향이 적은 단지 중심부에는 고층을 배치하여 텐트형의 스카이라인을 구현했다.

- 고척로변에는 개방형 테라스 특화세대와 건축물 연결 브릿지 계획 등 디자인 특화 주동을 배치해 단지의 얼굴로 자리매김하도록 했다.
- 세 번째로는 지형의 단차로 인해 주요 접근로인 고척로에서 진출입이 불편했던 대상지의 도로 체계를 본격 정비했다. 또한, 대상지의 단차를 고려하여 단지 내 보행동선에 수직·수평 보행 동선을 조화롭게 배치함으로써 남녀노소 누구나 편리하게 이용할 수 있도록 설계했다.
 - 통행량이 많은 고척로의 특성을 고려하여 1개 차선을 추가 확보하고 주 진출입구를 배치함으로써 차량 통행 체계를 개선하고 고척로 직접 진출입이 가능하도록 계획했다.
 - 단차가 발생하는 구간에는 엘리베이터 및 경사로 등 수직 동선을 계획하여 보행에 불편함을 최소화하도록 계획했다.
- 마지막으로, 약 35m의 고저차가 발생하는 구릉지 지형을 고려해 단차를 활용한 테라스하우스, 주민공동이용시설 등 건축 특화계획을 적용했다. 이와 함께 공원 이용자의 편의를 위해 공원과 인접한 단지 북측 지하 공간에 공영주차장을 입체적으로 계획함으로써 단지의 활용도를 높였다.
- 서울시는 오류동 4번지 일대 신속통합기획이 확정됨에 따라, 향후 정비계획 수립이 빠르게 추진될 수 있도록 적극 지원할 계획이다. 아울러 ‘신통기획 절차 간소화’에 따라 도시계획 수권분과위원회 심의, 사업시행계획 통합심의로 사업 기간이 대폭 단축될 것으로 예상한다고 덧붙였다.
 - 대상지는 2024년 6월 기획에 착수해 15차례의 전문가 검토회의, 주민간담회, 주민설명회를 거쳐 9개월 만에 기획이 완료됐으며, 연내 구역지정을 목표로 정비계획 수립 절차를 착수해 진행하고 있다.

- 이번 ‘오류동 4번지 일대 재개발’ 기획 확정으로 서울시 신속통합기획 대상지 164개소 중 93개소(16.5만 호)가 기획을 완료했다. 93개소 중 현재 ▲정비구역 지정 34개소 ▲사업시행계획인가 4개소 ▲착공 2개소 등 주거환경 정비 및 안정적 주택공급을 위한 신속통합기획과 후속 절차는 원활하게 진행되고 있다.

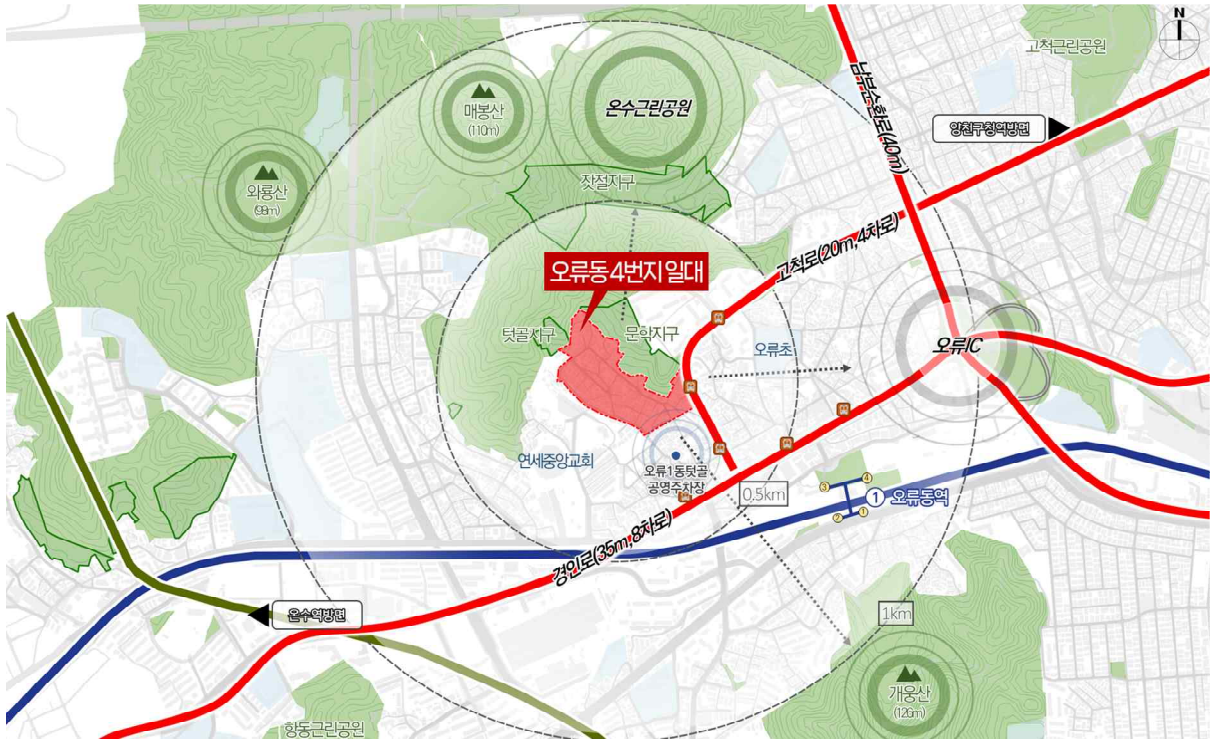
- 조남준 서울시 도시공간본부장은 “오류동 일대를 매봉산 자락에 둘러싸인 지역의 장점을 살리고 도심의 편리함을 갖춘 숲속 주거단지로 조성할 예정”이라며, “대상지가 신속통합기획 착수 후 9개월 만에 주민간담회, 설명회를 거쳐 기획을 완료한 만큼, 주민 숙원을 담은 사업이 속도감 있게 추진될 수 있도록 지속적으로 지원해 나갈 것”이라고 말했다.

〈첨부1〉

오류동 4번지 일대 신속통합기획 참고자료

□ 대상지 현황

- 위 치 : 구로구 오류동 4번지 일대
- 용도지역 : 제1종, 제2종(7층) 일반주거지역



□ 신속통합기획 주요 내용

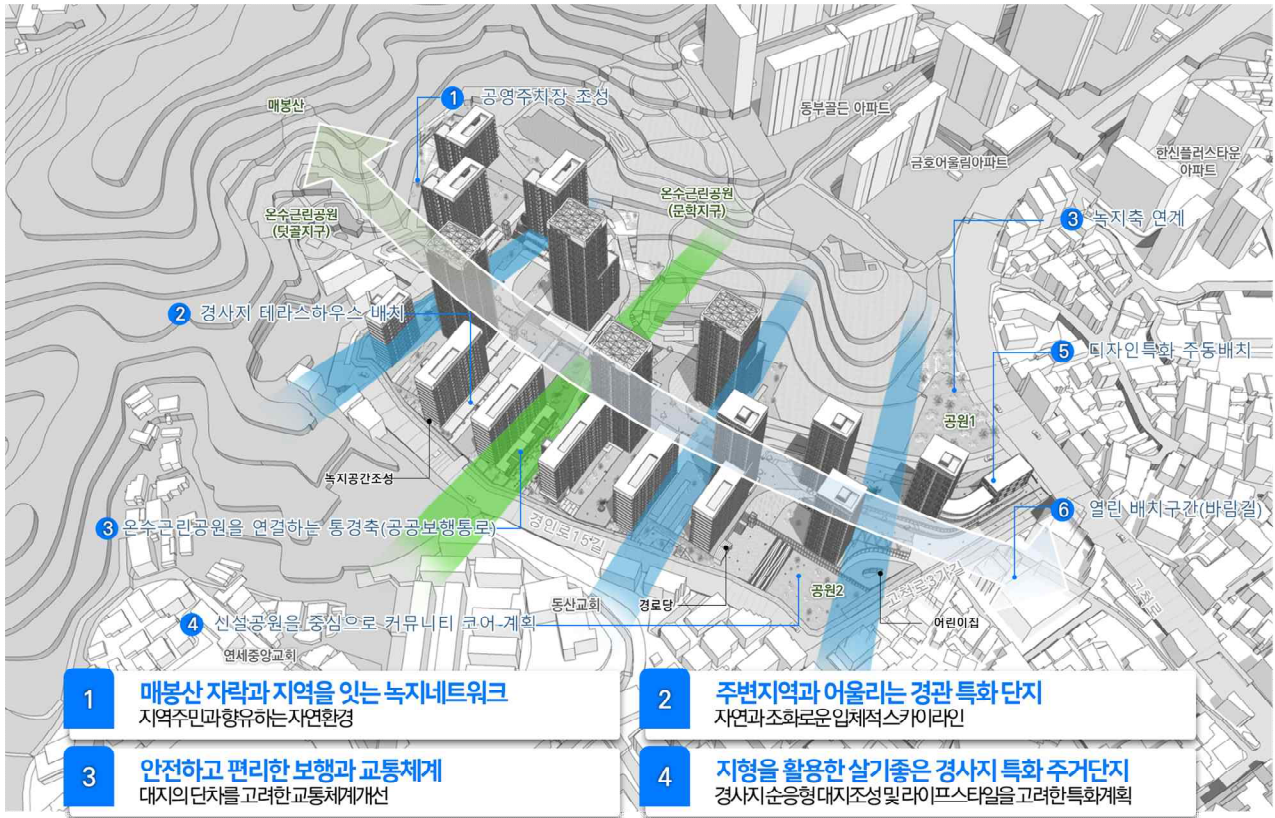
구분	용도지역	용적률	층수	세대수
주요 내용	1종, 2종(7) → 2종(7), 2종	250% 이하	25층 내외 (시뮬레이션안)	1,250세대 내외

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

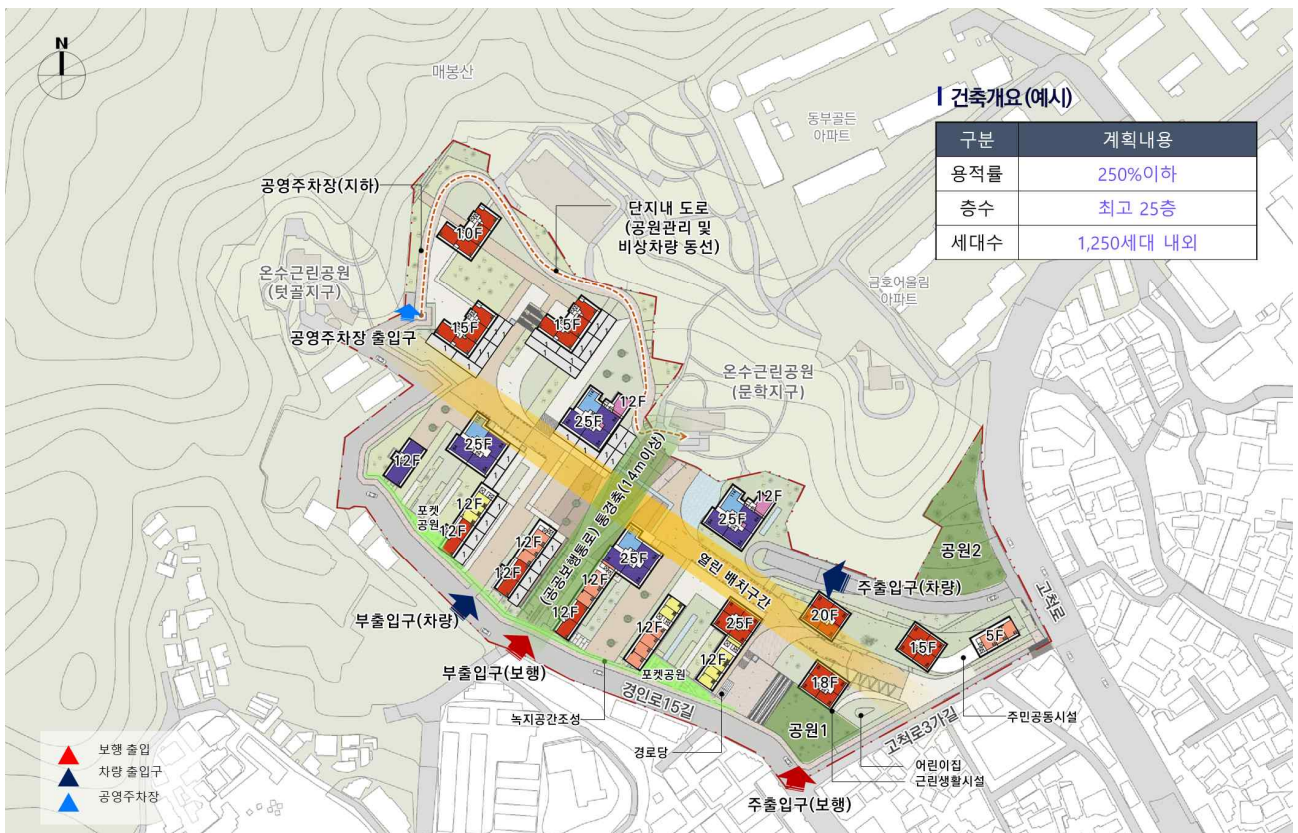
□ 추진경위 및 향후일정

- `24.01. : 신속통합기획 후보지 선정
- `24.6.~`25.02. : 신속통합기획 수립 (주민간담회, 주민설명회 등)
- `25.03. : 신속통합기획 확정·통보 (서울시→자치구)
- `25.12.~: 정비구역 지정 (목표)

< 신속통합기획 종합구상도 > 지역과 자연을 잇는 주변지역과 조화로운 단지 조성



< 건축배치 계획(안) >



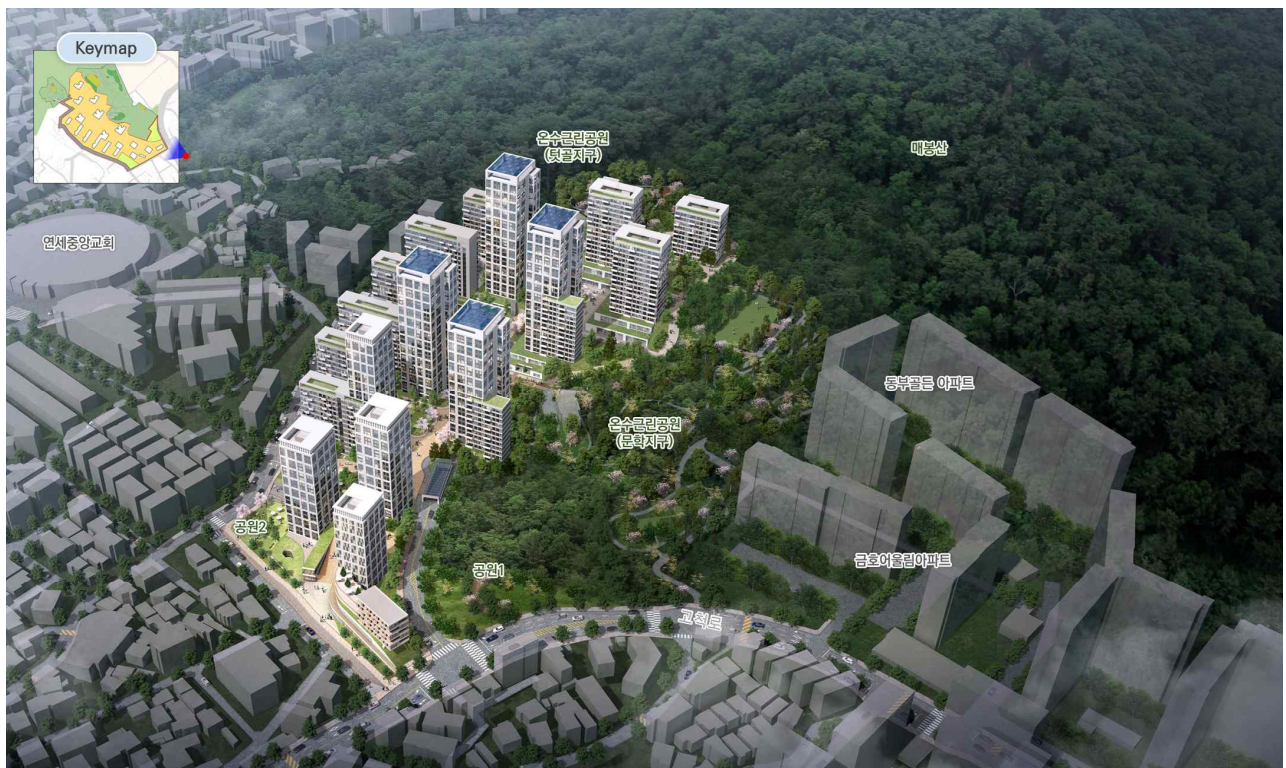
※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

< 대상지 전경(조감도) >



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

< 대상지 전경(조감도) >



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

< 열린배치구간 > 고척로변 디자인 특화 주동 계획 및 열린 배치구간으로 바람길 확보



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

< 통경축 > 대상지 주변~온수근린공원으로 열린 통경축(공공보행통로) 조성



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