2024. 10. 17.(목) 조간용
이 보도자료는 2024년 10월 16일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.

동행·매력 특별시 서울 SEOUL MY SOUL

보도자료

담당 부서: 도시공간본부 신속통합기획과 ('신속통합기획' 총괄)

주택실 주거정비과 (재개발 사업 추진)

신속통합기획과장	명노준	02-2133-1889
신속통합기획 총괄팀장	송인희	02-2133-1690
주거정비과장	김유식	02-2133-7390
공공지원실행팀장	정재현	02-2133-7201

사진 없음 □ 사진 있음 ▣ 쪽수: 9쪽

서울시, 신림5구역 신속통합기획 확정
"역세권 · 숲세권 · 수세권을 누리는 주거단지 조성"

- 개발 소외된 삼성산 인근주거지… 신통기획 통해 도시와 자연이 하나된 주거단지로 조성
- 주변 지역과의 편리하고 안전한 연결을 위한 순환도로 및 공공보행통로 계획
- 삼성산과 어우러지는 스카이라인 계획과 도림천에서의 열린 파노라마 경관 창출
- 신림동 일대 신통기획 5개소 추진으로 약 1만2천세대 규모의 신규 주거지로 변모 기대

□ 서울시가 관악구 신림5구역(신림동 412번지 일대) 재개발사업 후보지의 신속통합기획을 확정했다. 신속통합기획을 통해 이 일대는 역세권·숲세권·수세권 장점을 살려, 도시의 다양성을 누리면서 자연과 조화되는 대규모 주거단지로 탈바꿈한다. (면적 169,069㎡, 최고 34층, 3,900세대 내외)

□ 대상지는 신림선 서원역에 인접한 초역세권 위치로 교통이 편리하며, 신림초등학교와 병설유치원이 인접해 있다. 또한 북쪽으로는 도림천이 흐르고 남쪽으로는 삼성산(건우봉)이 인접해 있어 쾌적한 자연환경을 지니고 있다.

□ 1970년대 주택단지 조성사업으로 형성된 곳으로 약 74%의 주택이 노후화되어 주거환경 개선이 절실했지만, 제1종일반주거지역이 72%에 달하고 최대 60m의 고저차가 있는 구릉지 특성상 개발이 어려운 지역이었다.

□ 이에 주민들은 신속통합기획을 통해 주거환경을 개선하고자 21년 민간재개발 1차 후보지와 22년 공공재개발 후보지에 공모했으나 탈락하는 아픔을 겪었다. 이후 22년 12월 민간재개발 2차 후보지에 선정됨으로써 마침내 신속통합기획을 통한 재개발을 추진할 수 있게 됐다.

○ 대상지는 재개발 2차 후보지 25곳 중 최대 규모이며, 서남권에서 신림1구역에 이어 두 번째로 큰 규모이다.

□ 대상지 일대는 22년 5월 신림선 개통으로 서울 어느 곳으로든 이동이 편리해졌으며(역세권), 관악산 둘레길이 인접해 있으며(숲세권), 생태하천 복원사업으로 정비된 도림천에서 여가를 즐길 수 있는 지역(수세권)이다.

□ 서울시는 이 같은 지역의 잠재력을 살려 역세권, 숲세권, 수세권을 누릴 수 있는 도시와 자연이 하나된 주거단지 조성을 목표로 ①주변 다양한 장소로 편리하고 안전하게 연결되는 단지 조성 ②지형 차이를 활용한 입체적 공간디자인 ③지역과 소통하는 열린 단지 조성 ④삼성산과 어우러진 스카이라인과 도림천에서 열린 경관 창출을 주요 내용으로 계획안에 담았다.

□ 첫째, 대상지 주변 서원역, 삼성산, 도림천 등 다양한 장소로 편리하게 연결되는 길을 조성했다. 대상지 경계부 순환도로와 주변으로 연결되는

도로를 정비하고 공공보행통로를 조성하여 차량 및 보행으로 주변 어디로든 연결될 수 있도록 계획했다.

○ 대상지는 60m의 고저차로 인해 남쪽 경계부 고지대에서 북쪽 저지대로 가파른 경사도로를 따라 이동해야 하는 불편함이 있었고 현대아파트, 삼성산, 난곡동 등으로의 연결이 원활하지 못했으나, 경사도 12% 이하의 순환도로와 공공보행통로(3개소)를 통해 저지대로 편리하고 안전하게 연결되도록 했다.

○ 또한, 단지내 동-서 방향으로 중앙가로를 계획, 단지 중심에서 주변으로 빠르게 연결되는 효율적 동선구조를 만들었다. 중앙가로는 신림초 후문으로 연결되는 통학길로도 활용될 예정이다.

□ **둘째, 기존 급경사 지형의 특성을 활용한 입체적 주거단지를 계획했다. 지형차이로 인해 발생하는 단과 단 사이 공간을 커뮤니티시설, 근린생활시설, 주차장, 테라스하우스 등 다양한 시설로 활용함으로써 토지이용의 효율성을 높였다.**

○ 단과 단 사이가 공간적으로 단절되지 않도록 곳곳에 계단 및 엘리베이터를 설치하여, 편리하게 단과 단 사이를 이동할 수 있도록 했다.

○ 서원역에서 연결되는 공공보행통로 시작 지점에 진입마당을 조성하여, 주변 근생시설 및 커뮤니티시설 이용이 활성화 될 수 있도록 하였다.

□ **셋째, 지역과 소통하는 열린 단지로 조성했다. 대상지 북쪽 일대는 도림천과 연계, 주거복합용지로 계획하고 생활공유가로를 조성하여 지역 커뮤니티 활성화를 도모하였다.**

○ 주거복합용지는 '저층부 특화설계'를 통해, 도림천 변 부족한 오픈스페이스를 확보하고, 주민들이 하천을 바라보며 쉴 수 있는 수변 테라스 등을 계획했다.

○ 북측 경계부 도로는 생활 공유가로로 조성, 개방형 커뮤니티시설과 근린생활시설을 가로변에 배치하여, 주변과 소통하고 열린 공간이 되도록 했다.

□ 넷째, 삼성산과 조화를 이루고, 도림천에서 바라봤을 때 파노라마 경관이 형성되도록 계획하였다. 특히 약 3,900세대 이상의 대규모 아파트 단지 개발로 인해, 장벽이 형성되지 않도록 주동의 높이를 다양하게 구성하고, 3개의 통경축을 확보했다.

○ 대상지 남서측은 삼성산과 조화를 이루고, 신림초 일조에 부영향을 최소화하기 위해 중저층 배치구간(12층 내외)으로 계획하였다.

○ 북동측 서원역 역세권 및 도림천 주변은 고층배치구간(34층 내외)을 계획하여 충분한 공간을 두고, 도림천에서의 열린 경관이 형성되도록 했다.

□ 한편, 신림동 일대에는 대상지 규모가 큰 신림1구역(23만6천㎡), 신림5구역(16만9천㎡) 등 5개소에서 신속통합기획이 추진중에 있어 사업이 모두 완료되면 약 1만2천세대 규모의 새로운 주거지로 거듭날 전망이며, 금번 신림5구역 신속통합기획 확정으로 서울시에서 추진중인 신속통합기획 131개소 중 77개소가 완료되었다.

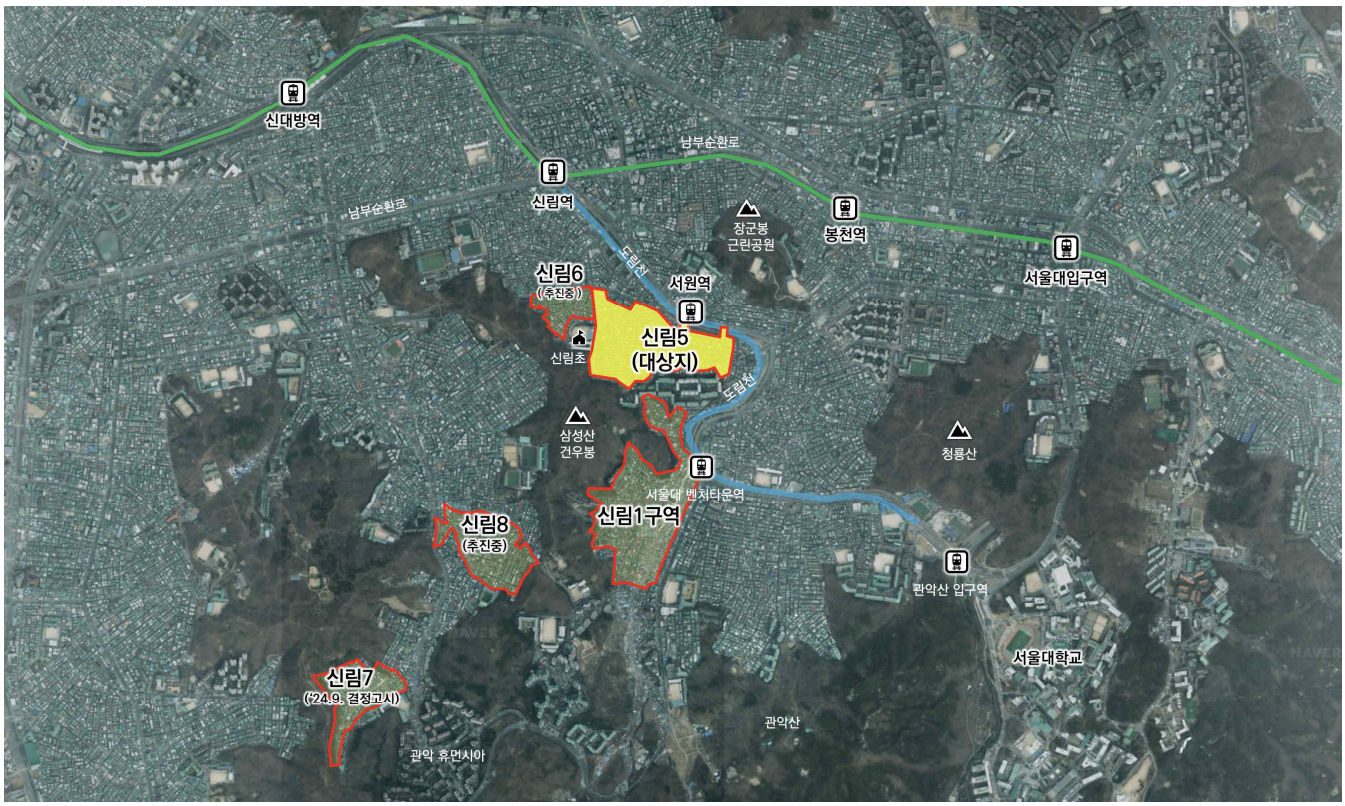
□ 조남준 서울시 도시공간본부장은 “신림5구역은 급경사 주거지로 재개발이 어려웠던 지역이었으나, 신속통합기획을 통해 재개발의 밑그림을 마련되었다”며, “역세권, 숲세권, 수세권이라는 입지적 장점을 한껏 누릴 수 있는 도시와 자연이 하나된 주거지로 거듭나길 기대한다”고 말했다.

신림5구역 일대 재개발 신속통합기획 관련 도면

□ 대상지 현황

○ 위　　치 : 관악구 신림동 412 일대 (169,069㎡)

○ 용도지역 : 제1종일반, 제2종일반(7층), 제3종일반



□ 신속통합기획 시뮬레이션 주요 내용

용도지역	용적률	높이계획	세대수
(획지1) 1종, 2종(7층),3종 → 2종일반주거 (획지2,3) 1종, 2종(7층),3종 → 3종일반주거	(획지1) 250% 이하 (획지2,3) 300% 이하	최고 34층 내외	3,900세대 내외

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

□ 추진경위 및 향후일정

○ `22.12. : 신속통합기획 후보지 선정

○ `23.05.~`24.09. : 신속통합기획 수립 (전문가 자문회의, 주민간담회 및 설명회, 정비계획 관계부서 사전 협의)

○ `24.10.　　: 신속통합기획안 확정

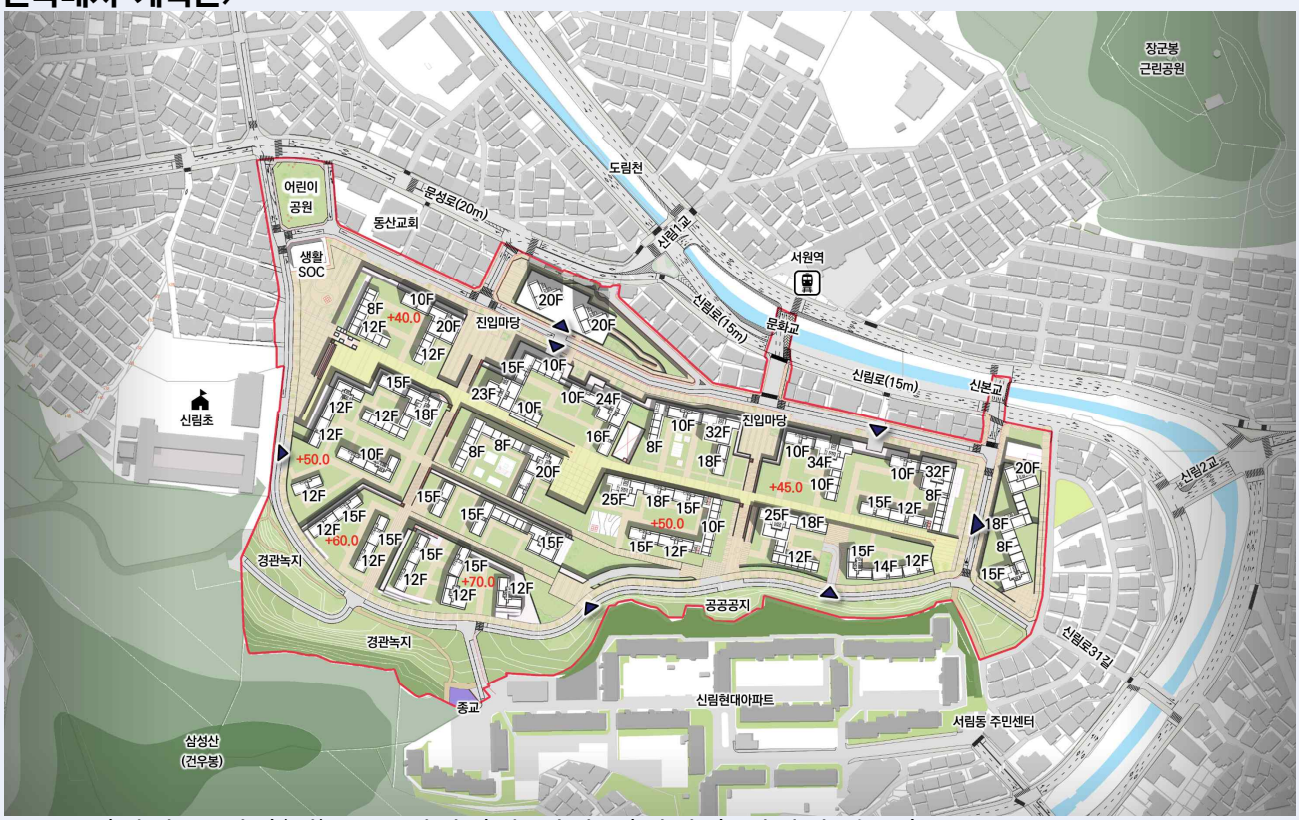
○ `24.하반기~ : 정비계획(안) 입안 및 정비구역 지정 고시

<신속통합기획 종합구상도>

역세권·숲세권·수(水)세권을 누리는 도시와 자연이 하나된 주거단지 조성



<건축배치 계획안>



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

<조감도>

○ 도림천에서의 열린 파노라마 경관 조성 및 삼성산과 조화를 이루는 스카이라인 계획



<삼성산 연접부 중저층 배치구간 시뮬레이션>

○ 삼성산의 지형시세와 조화를 이루는 연접부 스카이라인 계획



<서원역 연접부 고층 배치구간 시뮬레이션>

○ 서원역 역세권 입지특성을 고려한 스카이라인 계획



<도림천 연접 복합용지 조성안(획지2)>

○ 도림천 수변활동을 지원하는 저층부 특화디자인 (수변테라스)



<문성로 변 복합용지 조성안(획지3)>

○ 문성로에서 삼성산 방향 공공보행통로와 연결되는 저층부 외부공간 조성

