



담당부서 : 도시계획국 신속통합기획과

(‘신속통합기획’ 총괄)

주택정책실 재정비촉진사업과

(미아4-1구역 재건축사업 추진)

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획2팀장	김현주	2133-8301
담 당 자	최종성	2133-1688
재정비촉진사업과장	윤장혁	2133-7210
재정비주택팀장	장명호	2133-7212
담 당 자	이상무	2133-7213

사진없음 사진있음 매수 : 9매

40년 노후주거지 '미아4-1구역' 신속통합기획안 확정...역세권·숲세권 아파트로

- 40년 이상 저층 노후 건축물 72.8%...13년 간 정체됐던 정비사업 본격 추진 기대
- 높은 해발고도, 가파른 경사 ‘구릉지형’ 도심 주거 선도모델로...최고 22층 1,000세대 내외
- 월계로변 옹벽높이 낮춰 지역단절 극복, 경전철역 주변 용도지역 상향해 개발여건 개선
- 급경사지형 역이용해 다양한 생활공간 조성, 엘리베이터 등 보행약자 시설도 설치

가파른 경사지형에 40년 이상 노후 건축물이 대부분을 차지하는 ‘미아 4-1구역’이 북서울꿈의숲 공원과 어우러지는 숲세권·역세권 아파트로 재탄생한다.

서울시는 미아4-1구역의 신속통합기획안을 확정했다고 밝혔다. 2009년 주택재건축 정비구역으로 지정됐지만 주민 갈등으로 13년 동안 정체돼 온 정비사업이 신속통합기획을 통해 속도를 내게 됐다.

○ ‘신속통합기획’은 민간이 주도하는 재개발·재건축 초기 단계부터 서울시가

주민과 함께 사업성과 공공성이 적절히 결합된 정비계획안을 마련하여 신속하게 사업을 지원하는 제도다.

- 시가 이번에 확정된 ‘신속통합기획안’은 정비계획 수립을 위한 기준에 해당하며, 주민들이 신속통합기획안을 토대로 정비계획 입안 신청 후 심의를 거쳐 정비계획이 확정된다.

□ 미아4-1구역은 40년 이상 노후 건축물이 72.8%에 달하고 있으나, 구릉지에 준하는 가파른 지형(9.75°)과 높은 해발고도(최고 85m)로 인해 경전철 신설 등 입지여건 변화 및 주변 다수의 아파트 개발과는 동떨어진 채로 노후·방치돼 정비가 절실한 상황이다.

□ 그동안 주거환경 개선을 위한 주민 열망에도 불구하고 주민 갈등으로 장기간 정비사업이 정체됐지만, 지난해 말 신속통합기획 대상지로 선정된 후 시의 적극적인 지원으로 사업에 속도가 붙기 시작했다.

- 이 일대는 작년 말 오세훈 시장이 현장을 방문해 적극적인 사업 추진을 약속한 곳이기도 하다. 오 시장은 현장에서 “앞으로 서울시는 신속통합기획을 바탕으로 더욱더 속도감 있게 재건축 재개발을 진행하겠다”라고 밝힌 바 있다.

□ 서울시는 지난 10개월간 자치구, 주민, 전문가와 함께 한 팀을 이뤄 20차례에 걸친 열띤 논의와 계획 조정 과정, 주민과의 적극적 소통을 거쳐 신속통합기획안을 확정했다.

- 역세권 범위 내 용도지역 상향(2종7층→2종주거), 공공기여 조정(토지→건축물) 등 도시계획 규제를 지역 특성에 맞춰 유연하게 적용하고, 신속한 주택공급을 위해 정비사업 절차를 간소화해 정비구역 지정까지 기간을 절반(5년→2년)으로 단축한다는 목표다.

- 또한, 여러 차례 주민간담회·설명회, 조합 소통 과정을 통해 다양한 이해관계자의 의견을 수렴하고, 기획안에 대한 주민의 긍정적인 공감대를 이끌어냈다. 설명회에 참석했던 한 주민은 “이동의 불편함이나 누수 문제 등 노후 주거지의 문제가 많았는데 신속통합기획 대상지로 선정되면서 정말 기뻐다”며 “처음 계획보다 용적률이나 사업성 등이 확실히 개선된 기획안을 보니 만족스럽다”고 전하기도 했다.

<높은 해발고도, 가파른 경사지… 최고 22층 1,000세대 규모 ‘구릉지형’ 도심 주거 선도모델로>

- 이번에 확정된 신속통합기획(안)에 따르면 미아4-1구역은 구릉지형 도심 주거의 선도모델로써 주변 녹지(북서울꿈의숲 공원)와 어우러지는 숲세권 주거단지(22층 규모, 1,000세대 내외)로 탈바꿈한다.
- 이를 실현하기 위해 서울시는 ‘지역 단절을 극복하고, 자연으로 열린 친환경 주거단지’를 목표로, 주요 계획 원칙을 마련했다.
 - 계획 원칙의 주요 내용은 ▲위압적 도시미관 개선 및 지역 간 단절 극복 ▲지역 활성화 유도 ▲다양한 생활공간 조성 ▲보행환경 개선 ▲북서울꿈의숲과 소통하는 도시경관 창출이다.

<월계로변 옹벽 높이 낮춰 지역단절 극복, 경전철 주변 용도지역 상향 개발여건 개선>

- 첫째, 도시미관을 저해하고 대상지와 주변 지역을 단절시키는 월계로변 옹벽의 높이를 낮추고(13m→8m) 도시 경계를 낮춤으로써 도시경관을 개선하고 지역 간 연계도 강화했다.
 - 대상지 일대의 통합적 계획 수립을 위해 월계로변 옹벽구간을 구역계에 포함, 옹벽의 최고 높이를 낮추고 기존 옹벽구간 면적을 절반 이상 철거하도록 계획했다.
 - 또한 옹벽 부분이 정비구역 면적에 포함됨에 따라 대지면적이 2,115㎡ 증

가돼 사업성이 향상되는 효과도 얻었다. (51,265 m^2 →53,380 m^2)

- 둘째, 개통 예정인 동북선 경전철역('26년 준공 예정)과 주변 개발사업 추진 등 지역의 위상 변화를 고려한 지역 활성화 방안도 담겼다.
- 역세권 인접부에 근린생활시설, 사회복지시설, 도심지원 주거(공공주택) 등 역세권 지원시설 등을 계획했다. 특히, 신설되는 경전철 역 주변은 용도지역을 상향해(2종7층→2종일반주거지역) 당초 평균층수 13층 이하에서 최고 22층까지 가능해져 개발 여건이 개선되었다.
- 급경사 지형 및 제2종(7층)주거의 층수 한계(평균 13층)를 극복하기 위해 기존 역세권 설정 범위를 350m로 완화 적용하고('24년 한시), 역세권 범위 내 용도지역을 제2종일반주거지역으로 상향 계획했다.

<급경사지를 활용해 다양한 생활공간 조성, 엘리베이터 등 보행약자 시설도 설치>

- 셋째, 경사 지형을 적극적으로 활용해 다양한 생활공간도 구성했다. 단지 내 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 대지를 계단형 데크 형태로 조성함으로써 주변 보행로에서 단지 내부로 바로 접근할 수 있도록 하고, 월계로변 경사로를 따라 커뮤니티 공간을 조성해 주변지역과 단지가 연계될 수 있도록 했다.
- 경사지형 단차를 활용해 데크 하부 공간을 커뮤니티시설, 단지 안마당 등으로 조성, 주민휴식과 여가활동을 지원할 계획이다. 또한, 월계로변엔 가로대응형 공간으로 근린생활시설 및 커뮤니티시설을 설치, 단지에 활력을 줄 예정이다. 가로대응형이란, 길가인접 저층부를 주거시설이 아닌 상업 및 편의시설로 만드는 것을 말한다.

- 넷째, 노약자·어린이 등 보행약자와 지역주민의 보행 안전성을 확보하면서 북서울꿈의숲 공원으로의 연결성을 강화해 주변 자연과 이어지는 쾌적한 보행환경을 조성하는 계획도 마련했다.
 - 월계로에서 대상지로 진입하는 급경사 보도구간에 엘리베이터를 설치해 보행약자도 쉽게 이동할 수 있는 보행동선을 계획했다. 또한, 월계로변 가로공원을 통해 단지뿐만 아니라 지역주민이 지하철역~북서울꿈의숲 공원으로 쉽게 접근할 수 있도록 했다.
 - 기존 장위동과 연결되는 육교를 개선하고 공공보행통로와 연계해 외부공간 및 주변 지역으로의 접근성을 강화할 예정이다.

- 다섯째, 새로 들어설 단지에 북서울꿈의숲(공원) 및 연접 공동주택 등 주변 경관과 어우러질 다양한 높이 및 디자인을 적용함으로써 지역과 소통하는 조화로운 도시경관을 창출하고자 한다.
 - 신설 경전철역에서 북서울꿈의숲 방향으로 열려있는 트임 축을 형성하고, 기존 북서울꿈의숲과 월계로변 및 주변단지를 고려해 최고층수 22층(해발고도 138m) 범위에서 ‘텐트형(▲)’ 스카이라인을 형성하도록 계획지침을 마련했다.
 - 또한 신설 경전철역에서 북서울꿈의숲 방향으로 조망과 다양한 도시경관 형성을 위해 역주변 복합거점 건축물은 중저층으로 계획했다.

- 서울시는 신속통합기획안이 확정됨에 따라 미아4-1구역 재건축사업이 본격적인 추진동력을 얻을 것으로 기대하고 있다. 11월 중순 정비계획(안) 열람공고를 시작으로 이르면 내년 1분기에는 정비계획 결정(변경)이 완료될 것으로 전망된다.
 - 신속통합기획의 절차 간소화를 적용받아 도시계획위원회 수권분과위원회 및 사업시행 계획 통합심의(현재 도시정비법 개정 중)로 사업 기간이 대폭 단축될 것으로 예상된다.

- 특히, 미아4-1구역은 주민·서울시·자치구 간 협력을 바탕으로, 한 팀 운영을 통해 신속통합기획 확정과 동시에 정비계획 입안 절차를 병행 추진하는 등 신속한 정비계획 결정이 이뤄질 예정이다.

- 조남준 서울시 도시계획국장은 “미아4-1구역은 신속통합기획(안)을 통해 주민들의 오랜 숙원사업인 노후주거지 정비사업이 재개되고 본격 추진되는 만큼, 어느 지역보다 주민 만족도와 기대감이 높은 곳”이라며 “경전철역 신설 등 도시자원과 북서울꿈의숲 등 자연환경을 동시에 누릴 수 있는 역세권·숲세권 주거단지로 거듭날 수 있도록 차질 없이 추진하겠다”고 말했다.

미아4-1구역 신속통합기획 참고자료

□ 대상지 현황

- 위 치 : 강북구 미아동 8-373일대
- 면 적 : 53,380 m^2 (옹벽구간 2,115 m^2 포함)
- 용도지역 : 2종일반주거(7층이하)
- 건축물/거주자 : 191동/ 540세대



□ 신속통합기획 주요 내용 (현 540세대 → 1,000세대, 현 세대수의 1.85배 계획)

구분	용도지역	용적률	층수	세대수
주민제안(안)	2종(7층)	232.5% 이하	최고 15층	947세대
신속통합기획(안)	2종(7층), 2종일반주거	235% 이하	최고 22층	1,000세대 내외 (공공 100세대)

□ 추진경위 및 향후일정

- `09.8. : 정비구역 지정 결정고시
- `20.4. : 조합설립인가
- `21.10. : 신속통합기획 신청 및 대상지 선정
- `21.12.~`22.10.: 신속통합기획 수립 (주민참여단, 주민설명회 등 병행)
- `22.11.10 : 신속통합기획안 확정·통보 (서울시→자치구)
- `22.11. 중순 : 정비계획(안) 열람공고 및 입안절차 추진
- `23.1분기 : 정비계획 변경결정 (목표)

< 건축배치(안) > • 건축배치 및 높이계획



< 스카이라인 계획안 > • 자연으로 열려있는 도시경관을 창출하는 숲세권 단지



< 월계로변 옹벽최소화 계획안 > • 위압적 도시경관 및 주변지역 단절 해소



< 월계로변 가로공원 계획안 > • 쾌적한 보행환경 조성으로 북서울꿈의숲으로 연결성 강화

