

2023. 7. 18.(화) 석간용

이 보도자료는 2023년 7월 18일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



# 보도자료

담당부서 : 도시계획국 신속통합기획과

(‘신속통합기획’ 총괄)

주택정책실 주거정비과

(주택정비형 재개발사업 추진)

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획2팀장	김현주	2133-8301
신속통합기획총괄팀장	송인희	2133-1690
담 당 자	김미진	2133-1687
	함주영	2133-1691
주거정비과장	고현정	2133-7190
공공지원실행팀장	정재현	2133-7201
재개발관리팀장	장병혁	2133-7186
담 당 자	김택환	2133-7208
	김정인	2133-7187

사진없음  사진있음  매수 : 13매

## 서울시, 청파·공덕동 인접 3개소 신속통합기획 확정 하나의 도시로 통합계획, 녹지·생활인프라 모두갖춘 단지 조성

- 인접한 3개 대상지, 주변과 연계를 고려한 공원·도로 및 경관계획 등 개별 단지계획 차원을 넘어 지역과 연계한 신속통합기획 동시 마련
- 단차극복 및 지역소통 위한 교통여건 개선, 보행약자 등 이동편의성 증대
- 남산조망 통경축, 지역연계 공원 배치 등 도심내 녹지 생태공간 확충
- 지역주민 위한 공공시설 및 다양한 지역필요시설 계획 등 지역활력 기대

서울시가 용산구와 마포구 경계로 맞닿아 있는 ▲청파동1가 89-18 일대(용산) ▲공덕동 11-24일대 및 115-97일대(마포 2개소) 총 3개소(총 4,100세대 내외)의 신속통합기획을 확정했다.

- 서울역 서측 청파로와 만리재로 변 연결한 3개소에서 동시에 신속통합기획이 추진됨에 따라, 시는 개별 단지 및 자치구 차원을 넘어 ‘하나의 도시’로서 통합적인 계획안을 마련하는 데 주력했다. 이를 통해 보행 및 녹지, 교통체계, 경관 등이 유기적으로 연계될 예정이다.
- 인접한 서울역 일대는 지속적인 개발이 이뤄지는 반면, 대상지는 그간 개발 및 정비에서 소외돼왔다. 뉴타운 및 도시재생, 공공재개발 등 여러 시도에도 불구하고 실질적 환경개선은 미약해 건물, 도로 등 기반시설이 노후화됐으며, 주거환경 또한 열악한 상황이다.
- 이에 서울시는 대대적 변화를 앞둔 서울역 일대이자 서울 도심 진입부에 자리한 대상지의 입지적 잠재력과 주거환경 정비 필요성에 주목해 신속통합기획을 마련했다. 이번 기획안이 확정됨에 따라, 대상지는 서울역과 남산 경관 등 도시와 자연이 조화를 이루는 구릉지형 도심 주거단지로 거듭날 예정이다.
  - 3개 대상지는 총 4,100세대 내외 주거지로 조성될 예정으로, 각 대상지 별로 ▲청파동1가 89-18일대는 1,900세대 내외(최고 25층), ▲공덕동 11-24일대 1,530세대 내외(최고 30층), ▲공덕동 115-97일대 680세대 내외(최고 25층) 계획을 마련했다.
- 또한 개별 대상지의 주거환경 개선뿐만 아니라, 주변을 고려한 도로·공원 등 생활인프라 확충도 가능해져 주변 지역에도 활력이 파급될 것으로 기대된다.
  - ▲청파동1가 89-18일대의 동서간 도로 및 가로공원 조성, ▲공덕동 11-24일대의 공원 및 공공보행통로 배치, ▲공덕동 115-97일대의 공공보행통로 등을 통해 서측 만리재로와 동측 청파로간 좁고 급경사 도로 정비 및 보행·녹지축을 연계하는 통합적 기반시설 계획을 마련했다.

< 청파동 1가 89-18일대 신속통합기획 >

- 청파동 1가 89-18일대는 노후주택 비율이 70%에 달하는 등 주거 환경이 열악한 곳이다. 특히 최대 60m의 단차로 인해 보행연계 및 차량접근성이 떨어지고, 공원 및 지역필요시설 등 기반시설도 부족해 주민 생활이 불편한 실정이다.
  
- 이에 서울시는 주거환경 정비 및 사업실현성을 고려해 용도지역을 상향(제1종, 2종7층→제2종주거)하고, 유연한 높이 계획을 적용하는 등 사업 여건을 개선했다.
  - 최고 25층 수준으로 계획하되 학교 연접부 및 청파로변 등은 중저층으로 배치함으로써 주변을 배려하면서 개방감이 확보될 수 있도록 했다.
  
- 경사지 특성을 고려하여 단차로 인한 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 데크형 대지조성 등 지형순응형 계획을 수립했다. 또한 동-서간 도로 신설, 동-서/남-북간 보행연결 등 차량통행 및 보행이 편리한 단지 조성으로 지역 연계와 소통이 강화되도록 했다.
  - 구릉지형의 좁고 열악한 도로를 완만한 유선형의 도로체계로 재정비하고, 청파초등학교(후문)-대상지-배문중·고등학교로 연결된 통학길을 계획해 '초품아(초등학교를 품은 아파트)' 단지를 조성했다.
  
- 대상지 남측에 동서간 선형공원 '푸른언덕(靑坡, 청파)길 공원'을 계획해 남산으로 열린 통경축 확보 및 자연친화적 주거지가 조성되도록 했다. 또한 공원과 연계한 주민공동시설 및 개방형시설(권장)을 배치로 주민 편의성 증진 및 지역 활성화를 유도했다.

- 마지막으로, 구릉지 특성에 맞는 높이계획과 남산으로의 통경축 설정 등 입체적 도시경관을 창출하고자 계획했다. 또한 남산 및 선형공원, 학교 등 주변과 조화를 고려해 남산 조망세대 및 테라스 하우스 등 다양한 특화 주동계획으로 단지만의 부가가치도 확보했다.

### < 공덕동 11-24일대 신속통합기획 >

- 대상지는 만리재로와 면해 있는 구릉지로 1990년대~2000년대 주거환경개선사업이 일부 추진되었으나, 실질적인 주거환경은 개선되지 않았다. 표고차 45m 이상의 경사지형으로 보행환경이 열악하고 특히 만리재로변 옹벽 등으로 인해 주변과 단절된 실정이다.
- 이에 시는 만리재로변 옹벽(높이 약 4m, 연장 약 100m)을 구역계에 포함하고 철거해 폐쇄적인 가로환경 개선 및 주변에 열린 단지로 조성될 수 있도록 했다. 또한 단지 주출입구 및 가로변 근생시설 등을 배치해 만리재로를 활성화하고, 공공보행통로와 연결해 활기있는 단지를 구현한다는 계획이다.
- 경사지 특성상 주변과 과도한 단차가 발생하지 않도록 데크형 대지조성 등 지형순응형 계획을 했다. 또한 단지 내 경사로, 계단, 엘리베이터 등을 충분히 마련해 이동 편의성을 확보했다. 이를 통해 어린이 노약자 등 보행약자들을 위한 ‘배리어프리’(barrier-free, 사회적 약자를 위해 물리적 장애가 없는) 단지를 조성하고자 했다.
- 주변 특성을 고려한 다양한 생활공간 조성으로 지역주민의 생활편의

성도 높였다. 연접한 청파동 일대 동-서 가로공원과 연계한 공원 배치 및 단지내 공공보행통로, 만리재로변 공개공지 조성으로 청파~공덕동 일대의 보행녹지를 확충했다. 아울러, 보행동선과 연계해 문화·체육시설(공공시설), 근린생활시설·부대복리시설 등 다양한 활동 공간 배치로 지역주민들의 편의성을 높이고 지역 활성화를 유도한다는 계획이다.

### < 공덕동 115-97일대 신속통합기획(자문) >

- 신속통합기획 자문사업\*으로 추진한 첫 번째 재개발 사업지인 공덕동 115-97일대는 만리재길과 만리재옛길로 둘러싸인 삼각형 부지로, 경사지형을 고려해 지형순응형 단지로 탈바꿈하게 된다.

\* 자문사업(Fast-Track) : 계획방향 등이 있는 지역 또는 경관심의 비대상(3만<sup>m</sup> 미만) 지역에 기획설계 없이 자문TF을 통해 계획수립

- 만리재로변으로 접근과 보행환경이 불편한 지역으로 연접한 공덕동 11-24일대(신속통합기획), 공덕1구역(기존 재건축사업)과 공공보행통로를 연계해 안전하고 편리한 보행동선을 마련했다. 또한 만리재옛길변으로 연도형 상가 등을 배치하여 주변과 어우러지는 생활가로를 조성하였다. 구역 내 기존 주민센터, 119소방안전센터 등 공공시설의 재배치로 지역주민의 생활편의성도 증대했다.

- 서울시는 청파·공덕동 일대 3개소 신속통합기획이 확정됨에 따라, 연내 정비계획 결정이 완료될 것으로 전망하고 있다. 또한 신속통합기획의 절차 간소화에 따라 도시계획위원회 수권분과위원회 및 사업시행계획의 통합심의로 사업 기간이 대폭 단축될 것으로 기대된다.

- 조남준 서울시 도시계획국장은 “서로 연결한 청파·공덕 일대에서 신속 통합계획을 동시 추진함에 따라, 지역주민을 위한 공원 및 보행녹지, 생활기반시설 등도 폭넓게 연계 계획했다”며, “개별 단지 차원을 넘어 지역과의 연계·통합을 지향하는 신속통합계획의 취지에 맞는 대표사례로써 지역 활력을 선도하길 기대한다”고 말했다.

# 청파·공덕동 일대 신속통합기획 3개소 참고자료

## < 통합조감도 >



## < 보행 및 녹지연결체계 >



# 청파·공덕동 일대 신속통합기획 참고자료 (현황)

## □ 대상지 현황

- 위 치 : ① 용산구 청파동1가 89-18일대 (82,360㎡)
- ② 마포구 공덕동 11-24일대 (82,586㎡)
- ③ 마포구 공덕동 115-97일대 (29,972㎡)

## 〈 위치도 〉



## □ 신속통합기획 주요 내용

구분	용도지역	용적률	층수	세대수
① 청파동1가 89-18일대	1종, 2종(7층이하), 3종 → 2종	250% 이하	최고 25층	1,900세대 내외
② 공덕동 11-24일대	2종(7층이하), 2종 → 2종	250% 이하	최고 30층	1,530세대 내외
③ 공덕동 115-97일대	2종 → 2종	230% 이하	최고 25층	680세대 내외

## □ 향후일정

- `23.06~07. : 신속통합기획안 확정·통보 (서울시→자치구)
- `23.07.~12. : 정비계획(안) 입안절차 추진 및 정비계획 결정



# □ 청파동1가 89-18일대

## < 종합구상도 >

지역연계를 위한 차량·보행 동행체계 개선	자연친화적 주거단지 조성	주민 맞춤형 생활편의시설 조성	지역과 어우러지는 도시경관 창출
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동-서 방향 도로 신설로 불편한 도로체계 개선</li> <li>• 남-북 보행 연결로 도심과 연결된 보행 네트워크 및 학교가는길 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 남산을 조망하고 쾌적한 주거환경을 제공하는 푸른언덕길 공원 조성</li> <li>• 대지내 공지를 활용한 쌈지공원 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보행가로변 주민공동시설 및 개방형커뮤니티시설 연계</li> <li>• 기존상권과 연계한 근린생활시설 배치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청파로변 중저층 배치로 개방감 확보 등 도시미관 개선</li> <li>• 효창원로, 청파로변 중저층 배치</li> <li>• 중앙부로 갈수록 높아지는 텐트형구조</li> <li>• 통경축 확보</li> </ul>

## < 건축배치 계획안 >



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

< 경관계획안 > 푸른언덕(靑坡, 청파)길 공원을 계획하여 남산으로 열린 통경축 확보



< 근린생활시설 조성 예시도 > 청파로에 대응하는 근린생활시설 계획



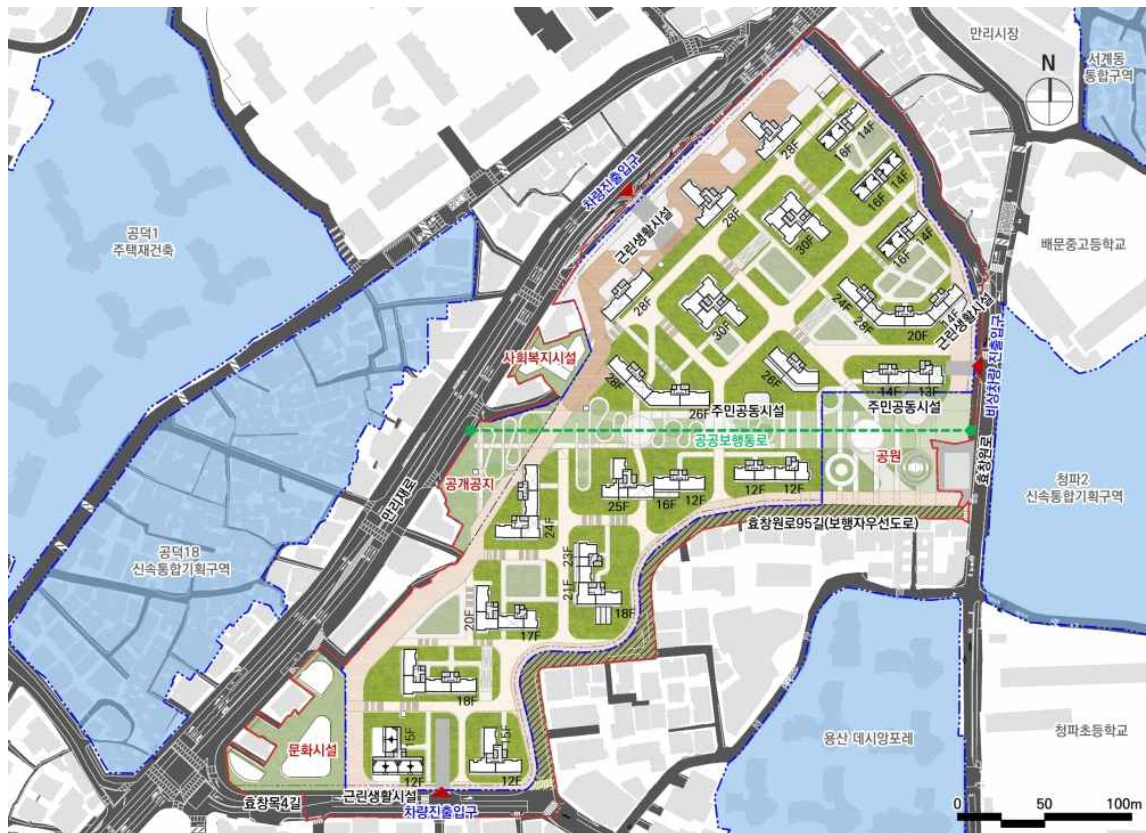
# □ 마포구 공덕동 11-24일대

## < 종합구상도 >

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>1</b> 구역경계 확대를 통한 안리재로변 옹벽 철거</p> <p>옹벽을 철거하여 단지로 연결되는 보행중심 데크계획 안리재로변 주출입구 계획으로 편리한 단지 진출입</p>    | <p><b>3</b> 지형을 극복하는 편리하고 안전한 보행환경 조성</p> <p>동사지역 연계를 위한 공공보행도로 조성 대지경계부 순환산책로, 공공시설과 연계되는 이면도로 조성</p>           | <p><b>5</b> 구릉지 및 주변을 고려한 유연한 도시계획 적용</p> <p>유연한 층수계획으로 주변과 어우러지는 스카이라인 형성 안리재로변에서 남산방향으로 통경축 확보</p> |
| <p><b>2</b> 단차를 극복하고 지형에 순응하는 대지조성계획</p> <p>원자형 및 기존 도로레벨에 순응하는 데크계획 안리재로 최고점에서 공공보행도로로 연결되는 보행데크 조성</p> | <p><b>4</b> 다양한 필요시설 배치로 커뮤니티 회복과 단지가치 상승</p> <p>공원 공개공지, 문화시설 사회복지시설어린이집 노인정 근린생활시설 배치 단지내 보행동선을 따라 커뮤니티 배치</p> |  |



## < 건축배치 계획안 >



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

< 단지 조감도 >



< 공공보행통로 조성 예시도 > 청파동1가 89-18일대, 공덕동 115-97일대와 연계를 위한 공공보행통로 조성



□ 마포구 공덕동 115-97번지 일대

< 단지 조감도 >



< 건축배치 계획안 >



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