

2025. 11. 27.(목) 석간용

이 보도자료는 2025년 11월 27일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 도시공간본부 도시관리과

사진없음 ☒ 사진있음 ☐ 쪽수 : 2쪽

도시관리과장

신동권

2133-8370

도시관리정책팀장

이현정

2133-8372

서울도시공간포털
(도시건축공동위원회)

<http://urban.seoul.go.kr>
(<https://commission.esoul.go.kr/>)

제19차 서울특별시 도시·건축공동위원회 개최결과

☐ 금일 위원회 상정 안건 : 총 7건

- 수정가결 : 5건
- 보 류 : 1건
- 보 고 : 1건

※ 안건에 대한 자세한 내용은 불임 소관부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

불임 개최결과 1부. 끝.

제19차 도시건축공동위원회 개최결과

【 2025.11.26. (수) 14:00 】

■ 총 7건 (심의 6건, 보고 1건)

연번	안건명	개요	개최결과	비고
1	<심의> 암시명일아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)	○ 위 치 : 강동구 암사3동, 명일1,2동 일원(539,728㎡) ○ 내 용 : 「아파트지구 지구단위계획 전환지침」에 따른 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안) 심의 - 지구단위계획구역 지정(539,728㎡)	수정가결	<공동주택과> 리모델링팀 팀장 : 조기석 담당 : 양성인 (2133-7144)
2	<심의> 서울숲 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안), 삼표레미콘 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 결정(안)	○ 위 치 : 성동구 성수동1가 683 일대(281,186.1㎡) ○ 내 용 : 사전협상(도시건축디자인혁신사업) 추진에 따른 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정 및 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 결정 - 용도지역 변경: 제1종일반주거지역→일반상업지역 - 도시계획시설 결정: 공공공지, 연구시설, 도로	수정가결	<공공개발담당관> 개발정책팀 팀장 : 정현중 담당 : 박용석 (2133-8348)
3	<심의> 강남구 도곡동 914-1번지 일대 역세권활성화사업 추진을 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)	○ 위 치 : 강남구 도곡동 914-1번지 일대(4,258㎡) ○ 내 용 : 역세권활성화사업 추진을 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안) 심의 - 지구단위계획구역 지정 : 4,258㎡	수정가결	<도시공간전략과> 복합개발전략팀 팀장 : 공경배 담당 : 양영지 (2133-4655)
4	<심의> 제기동 일대 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 결정(안) 및 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)	○ 위 치 : 동대문구 제기동 988일대(52,576㎡) ○ 내 용 : 건축자산진흥구역 지정 및 관리계획 수립에 따른 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정 - 건축자산 진흥구역 관리계획 결정: 공공부문 사업계획 등 - 건축자산진흥구역 및 지구단위계획구역 지정 등	수정가결	<한옥건축자산과> 건축자산정책팀 팀장 : 박소정 담당 : 안인향 (2133-5584)
5	<심의> 북창 지구단위계획 결정(변경)(안)	○ 위 치 : 중구 북창동 104 일대(93,187㎡) ○ 내 용 : 지구단위계획 결정(변경)(안) 심의 - 관광숙박 특화 지구단위계획 수립 기준 변경 - 특화상업가로변 지침 및 연계 인센티브 신설	보류	<도시관리과> 도시관리계획팀 팀장 : 노만규 담당 : 임세나 (2133-8381)
6	<심의> 온수역일대 지구단위계획 결정(변경), 한주물류센터 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 결정(안)	○ 위 치 : 구로구 오류동 326-16번지 일원(6,241㎡) ○ 내 용 : 지구단위계획 결정(변경), 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립 - 한주물류 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립 - SH 매입임대주택 195세대 공급 등	수정가결	<도시관리과> 도시관리운영팀 팀장 : 이종욱 담당 : 김한상 (2133-8390)
7	<보고> 용적률 완화 중첩 적용에 따른 기반시설 충분여부 검토기준	○ 위 치 : 동여의도 일대(1,720,000㎡) ○ 내 용 : 용적률 완화 중첩 적용에 따른 기반시설 충분여부 검토기준 및 매뉴얼 보고	-	<도시관리과> 도시관리운영팀 팀장 : 이종욱 담당 : 김정윤 (2133-8389)

2025. 11. 27.(목) 석간용

이 보도 자료는 2025년 11월 27일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 주택국 공동주택과

공동주택과장

이정식

02-2133-7130

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 4쪽

리모델링팀장

조기석

02-2133-7143

암사·명일 아파트지구, 보행·녹지 중심 미래형 주거지로 변신

- 제19차 도시·건축공동위원회, 암사·명일아파트지구 지구단위계획 결정(안) '수정가결'
- 분산 공원 통합·공공보행로 확보, 보행·녹지 중심의 미래형 생활환경 조성
- 삼익그린2차아파트, 특별계획구역 신설로 생활편의·경관·보행환경 개선
- 암사·명일을 마지막으로 14개 아파트지구 도시관리체계 정비 완료

- ☐ 1970~80년대 지정된 아파트지구 중 마지막 '암사·명일아파트지구'가 보행, 녹지, 생활편의를 강화한 '미래형 주거지'로 재편되며, 서울시 14개 아파트지구가 지구단위계획구역으로의 전환이 마무리된다.
- ☐ 서울시는 11월 26일 제19차 도시·건축공동위원회에서 암사·명일아파트지구를 지구단위계획구역으로 전환하는 「암사·명일아파트지구 지구단위계획 결정(안)」을 '수정가결' 했다고 밝혔다.
- ☐ 서울시는 1970~80년대 지정된 14개 아파트지구의 노후 도시관리체계를 개선하고자 단계적으로 지구단위계획 전환을 추진해왔다. 13개 지구는 이미 전환을 완료(결정 고시)하였으며, 암사·명일지구가 최종 대상지다.

<보행 편의·공원 연결·생활서비스 강화, 복합 생활권 중심 도시공간 조성>

- ☐ 암사·명일 지구단위계획안은 쾌적하고 안전한 보행공간과 공원·녹지가 연결되며, 생활서비스가 강화된 ‘복합 생활권 중심의 열린 도시공간’을 조성한다. 이를 위해 기존 분산된 공원을 통합해 녹지축을 조성하고 단지와 주변을 연결하는 공공보행통로를 확보하는 등 주거·보행환경을 개선한다.
- ☐ 또한, 중심시설 재배치와 가로활성화를 통해 생활편의를 높이고, 지역 특성에 적합한 생활서비스 체계를 확충할 계획이다.

< 특별계획구역 지정, 용적률 최대 300%로 사업 추진 동력 확보 >

- ☐ 특히 재건축이 추진되는 삼익그린2차아파트 일대는 특별계획구역으로 지정된다. 기준용적률 230% 이하, 상한용적률 300% 이하로 관리되고, 중·저층 스카이라인을 유도해 주변과의 조화를 높인다.
- ☐ 주요 생활가로에는 가로활성화 용도배치구간을 설정해 저층부 상업·커뮤니티 기능을 강화하고, 공공보행통로 및 녹지축과 연계한 배치로 보행 접근성과 생활서비스 품질을 높였다.
- ☐ 서울시는 주민 재열람공고를 거쳐 2026년 1월에 암사·명일지구 지구단위계획을 최종 결정·고시할 예정이다.
- ☐ 최진석 서울시 주택실장은 “이번 계획으로 대상지 일대의 도시·사회 여건 변화에 유연하게 대응하고, 주변 지역과 조화를 이루는 통합적 도시

관리체계가 마련된 것”이라며 “이로써 서울시의 아파트지구에 대한 지구 단위계획 전환사업이 마무리되고, 지역 특성을 반영한 미래 주거환경 조성의 기반이 될 것으로 기대한다.”고 말했다.

[참고자료]



암사·명일아파트지구 지구단위계획구역 위치도

2025. 11. 27.(목) 석간용

이 보도자료는 2025년 11월 27일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 미래공간기획관 공공개발담당관

공공개발담당관

강 성 필

02-2133-8345

개발정책팀장

정 현 중

02-2133-8346

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 쪽수 : 6쪽

성동 삼표레미콘 부지 지구단위계획 결정(안) 수정가결

- 제19차 서울특별시 도시건축공동위원회 개최 결과 -

☐ 서울시는 2025년 11월 26일 제19차 도시건축공동위원회에서 ‘서울숲 일대 지구단위계획구역, 지구단위계획 및 삼표레미콘 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)’을 “수정가결” 했다고 밝혔다.

☐ 대상지는 과거 삼표레미콘 성수공장으로 운영되었던 곳이었으나, '22년 상호 합의에 의해 공장을 철거한 후, 서울시와 사전협상제도를 통해 복합개발을 위한 개발계획을 마련한 바 있다.

○ 서울시는 삼표레미콘 부지가 최근 성수지역 업무기능 강화를 통한 지역거점조성을 선도할 수 있는 잠재력을 인정해 '22년말 사전협상 대상지로 선정하였고, 약 1년여의 본 협상 절차 등을 거쳐 '25년 2월 최종 협상 결과를 사업자에 통보하였다.

- 금번 서울숲 일대 지구단위계획(안)은 이러한 삼표레미콘 사전협상 결과에 따라, 삼표레미콘 부지의 복합개발 세부지침과 공공기여 실현을 통한 주변지역 개선방안 등 주요내용을 결정하였다.
- 삼표레미콘 부지는 최고 79층 규모의 업무, 주거, 상업기능이 복합된 시설로 조성될 예정이며, 미래업무 중심기능 확보를 위해 업무시설을 35% 이상 확보토록 하였다.
 - 그 외 업무지원 기능을 위한 판매, 문화 등 상업기능과 직주근접을 위한 주거시설도 40% 이하 범위에서 도입할 예정이다.
- 사전협상 결과로 확보한 총 6,054억 원의 공공기여는 서울숲 일대 상습 교통정체 완화를 위한 기반시설 조성과 지역 일자리 확충을 위한 서울시 ‘유니콘 창업허브’ 등의 시설을 조성하는 것으로 결정하였다.
 - 상습 교통정체 완화를 위해 동부간선도로 용비교 램프, 성수대교 북단램프 신설 등을 추진할 예정이며, 응봉역간 보행환경개선을 위해 응봉교 보행교도 신설토록 하였다.
 - 유망 스타트업의 고속성장(스케일업)을 지원하기 위한 ‘유니콘 창업허브’도 연면적 5만3,000㎡의 규모로 사업자가 조성하여 제공토록 하였다.
 - 공공시설 조성 외 성동구 약 488억원, 서울시 약 1,140억 원의 공공시설 설치비용(현금)도 확보하여 지역 내 여건 개선에 폭넓게 활용할 예정이다.
- 또한, 금번 개발시 삼표레미콘 부지와 서울숲을 연계한 입체보행공원을 조성하여 서울숲과 연계된 녹지공간을 대폭 확충토록 하였으며, 삼표레미콘 부지내 조성되는 공유공간도 상시 개방토록 하여 시민이 이용할 수 있는 외부 녹지공간으로 제공할 수 있도록 했다.

□ 삼표레미콘 부지 개발사업은 지난해 혁신적 건축디자인을 인정받아 ‘건축혁신형 사전협상’ 대상지로 선정되어 향후 한강변 새로운 랜드마크로 조성될 예정이며, 관련제도에 따라 부여받은 건폐율, 용적률 인센티브 가능 범위도 금번 지구단위계획(안)에 포함하여 결정하였다.

- ‘도시건축창의혁신디자인’ 대상지 선정에 따라 서울숲과 연계된 입체보행데크 부분의 건폐율을 최대 90%까지 완화할 수 있게 하였으며, 용적률도 최대 104%p까지 완화받을 수 있도록 권고 범위를 부여 받았다.
- 해당 사항은 향후 건축위원회 심의 단계에서 최종 완화 범위 등이 결정될 예정이다.

* 건축법 제73조(관계법령의 적용 특례) 의거, 특별건축구역 지정시 대지의 조경, 건폐율, 용적률, 대지의 조경, 건축물의 높이에 대한 적용을 완화할 수 있음.

□ 서울숲 일대 지구단위계획(안)은 금번 심의에 따른 수정가결 사항을 반영한 재열람공고 절차를 거쳐 '26. 1월 중 결정고시할 예정이며, 삼표레미콘 부지 개발은 건축심의 및 인허가 절차를 거쳐 이르면 '26년말 착공을 목표로 하고 있다.

□ 서울시 관계자는 “금번 서울숲 일대 지구단위계획 결정으로 삼표레미콘 부지가 성수지역을 선도할 수 있는 미래업무복합단지로 조성되고, 공공기여 활용을 통해 서울숲 일대 연계성 등 여건이 개선될 것으로 기대된다”고 밝혔다.

※ 붙임 : 삼표레미콘 부지 위치도 및 조감도 등.

붙임

□ 위치도

- 구역명 : 서울숲 일대 지구단위계획구역 및 삼표레미콘 특별계획구역
- 구역면적 : 87,707.4㎡ (특별계획구역 : 28,106.2㎡)

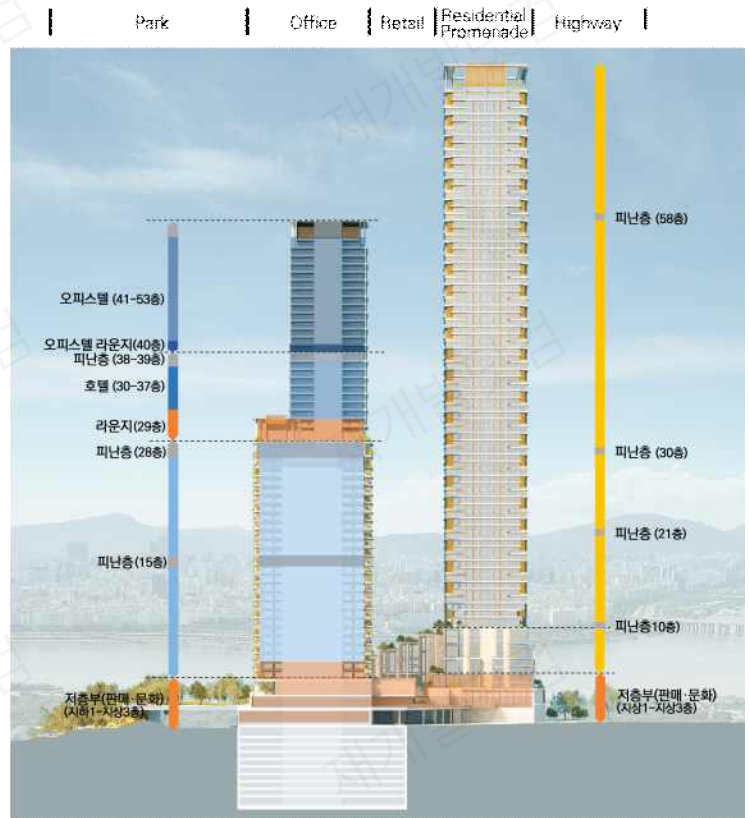


□ 삼표레미콘 부지 복합개발(안)

■ 건축개요

대지위치	성동구 성수동1가 683 외	
지역/지구	일반상업지역	
부지면적	28,106.7㎡	
건축면적	25,290.0㎡	
층수	지하 9층 / 지상 79층	
최고높이	360.0m	
연면적	지상층	258,898.2㎡
	지하층	163,957.7㎡
	합계	422,855.9㎡
용적률 산정 연면적	258,898.2㎡	
건폐율	89.98%	
용적률	921.13%	
주차대수	3,050대 (법정 2,770대)	
조경면적	4,820.18㎡ (17.15%)	
공개공지	2,820.00㎡ (10.03%)	

※ 상기 건축개요는 향후 절차에 따라 변경될 수 있음



■ 조감도



※ 세부적인 건축계획(안)은 건축심의 / 인허가 등 과정에서 변경될 수 있음.

■ 배치도



■ 주요 계획요소



2025. 11. 27.(목) 석간용

이 보도자료는 2025년 11월 27일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시공간전략과

도시공간전략과장

김성기

02-2133-6950

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 3쪽

복합개발전략팀장

공경배

02-2133-4653

강남구 도곡동 914-1번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안) 수정가결

- 서울특별시 제19차 도시·건축공동위원회 개최 결과 -

☐ 서울시는 제19차 도시·건축공동위원회에서 「강남구 도곡동 914-1번지 일대 역세권 활성화 사업 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)」에 대해 ‘수정가결’했다고 밝혔다.

☐ 대상지는 양재역에서 약 350m 거리에 위치해 있으며, 그동안 양재역 일대의 보행환경 및 저층부 활성화 용도의 연속성이 단절되어 있었다. 이번 계획을 통해 GTX-C, 3호선, 신분당선이 교차하는 트리플 역세권에 프라임급 오피스 공급과 함께 근린생활시설, 공개공지, 쌈지공원이 조성되어, 보행환경이 개선되고 휴게공간이 늘어날 것으로 기대된다.

○ 이번 계획으로 지하7층~지상18층 규모(연면적 50,321.99㎡)의 복합건축물이 들어서며, 업무시설, 판매시설, 공공지원시설 등이 포함된다. 저층부에는 근린생활시설 등 가로활성화 용도를 배치하고, 이를

공개공지·쌈지공원과 연계하여 남부순환로변(40m 도로)에 쾌적하고 활력 있는 보행공간을 조성할 예정이다.

- 특히, 공공기여시설로 ‘서울퀀텀허브(양자연구센터 7,464.82 m^2)’가 들어서며, 국내외 주요 연구개발 기업들이 입주할 예정이다. 이를 통해 양자컴퓨팅·양자통신 등 미래 기술 분야를 이끄는 ‘양재 R&D 전략거점’의 중심 시설로 자리할 것으로 기대된다.”
- 이번 지구단위계획(안) 결정에 따라 향후 건축위원회 심의 등 인허가 절차를 거쳐 내년 상반기 공사에 착수, 2029년 준공을 목표로 사업을 추진할 예정이다.
- 서울시 관계자는 “이번 계획 결정을 통해 양재역 일대가 핵심 업무시설과 더불어 공공기여시설인 양자연구센터가 도입되어 창의 인재가 모이는 도심형 혁신거점으로 재탄생할 것”이라며, “강남권의 AI 산업 생태계와 연계해 양자컴퓨팅 등 미래 선도 산업의 핵심축으로 발전할 것으로 기대된다”고 말했다.

붙임 : 위치도 및 조감도 각 1부.

□ 위치도(강남구 도곡동 914-1번지 일대)



□ 조감도



2025. 11. 27.(목) 석간용

이 보도자료는 2025년 11월 27일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택실 한옥건축자산과

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 3쪽

한옥건축자산과장	노경래	02-2133-5570
건축자산정책팀장	박소정	02-2133-5572
관련 누리집 (메뉴)	https://hanok.seoul.go.kr	

제기동 일대 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 결정(안) 및 지구단위계획구역 및 계획 결정(안) 수정가결

- 제19차 서울특별시 도시·건축공동위원회 개최 결과 -

- ☐ 서울시는 2025년 11월 26일 제19차 도시·건축공동위원회에서 ‘제기동 일대 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 결정(안) 및 지구단위계획구역 및 계획 결정(안)’을 ‘수정가결’했다고 밝혔다.
- ☐ 대상지는 지난 2023년 9월 서울시 ‘신규 한옥마을 조성 공모’에서 선정된 유일한 ‘기성시가지형 한옥마을’로 약 165동의 한옥이 밀집해 있다. 서울시는 기존 한옥들과 골목길의 고유한 공간특성을 잘 살려 경동시장 등 인접한 전통시장과 연계한 매력적인 한옥마을로 재정비할 계획이다.
- ☐ ‘건축자산 진흥구역’은 한옥 등 건축자산진흥법에 의한 법정계획으로 한옥 등 건축자산이 집적된 지역을 체계적으로 관리하기 위해 규제가 아닌 건축 특례와 공공사업을 통한 진흥을 지원하는 제도이다.

□ 서울시는 전통시장과 한옥을 연계한 공공부문 사업으로 ‘한옥 감성 스팟 10+’ 새로운 한옥모델 거점사업을 추진하여 누구나 누릴 수 있는 매력적인 한옥공간을 마련해 나갈 계획이다.

○ 공간 조성: 기존 한옥을 매입 및 수선하여 ▲한옥 복합문화공간(푸드 플레이스) ▲한옥 팝업 스토어 ▲방문객 체류를 위한 ‘한옥 스테이’ 등 공간을 순차적으로 조성한다.

○ 경관 개선: 시장 지원시설인 ‘한옥 마당’과 ‘한옥 화장실’을 조성하고, 시장 아케이드 및 한옥 골목길 입구·보행환경을 정비해 방문 편의와 경관 품질을 높인다.

□ 민간의 한옥 건축을 확대하기 위해 시장의 지역 특성을 반영한 ‘제기동 한옥’ 기준을 도입하고, 이를 충족할 경우 건폐율·주차장 등 지구단위계획 특례를 폭넓게 적용할 계획이다.

○ ‘제기동 한옥’ 기준: 상업 활동과 기존 한옥의 조화를 위해 ①지붕(한식형기와) ②한식 목조구법 ③마당(아프리즘 허용) 등 3가지 필수 항목을 충족하면 ‘제기동 한옥’으로 인정받을 수 있다.

○ 건축 특례 제공: ‘제기동 한옥’ 건축 시 ▲건폐율 최대 90%까지 완화, ▲부설주차장 설치기준 100% 완화(면제), ▲일조권 확보를 위한 높이 제한 완화(0.5m 이격) ▲건축선 후퇴 의무 완화 등 다양한 특례가 제공된다.

□ 최진석 서울시 주택실장은 제기동 일대는 전통시장과 한옥이 공존하는 독특한 도시경관과 특성을 가진 지역으로, 공공의 감성한옥 10+거점조성과 민간의 상업용 한옥 건축 특례를 통해 새로운 활력을 불어 넣을 수 있을 것이며 이 지역의 한옥건축의 활성화와 함께 서울을 대표하는 매력적인 핫플레이스로 거듭날 것으로 기대한다고 밝혔다.

붙임 위치도 1부. 끝.

□ 위치도



2025. 11. 27.(목) 석간용

이 보도자료는 2025년 11월 27일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시관리과

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 3쪽

도시관리과장

신동권

02-2133-8370

도시관리운영팀장

이종욱

02-2133-8387

한주물류센터 특별계획구역 세부개발계획 '수정가결'

- 구로구 오류동 326-16번지 일대에 '신혼부부 미리내집' 195세대 공급
- 주택공급 활성화를 위한 층수·높이 완화 및 공공임대 용적률 인센티브 적용
- 공공산후조리원 기부채납으로 '주거·출산·양육 지원'을 연계하는 시너지 효과 기대

☐ 서울시는 2025년 11월 26일 개최한 제19차 도시·건축공동위원회에서 「온수역 일대 지구단위계획, 한주물류센터 특별계획구역 세부 개발계획 결정(변경)(안)」을 '수정가결' 했다.

☐ 대상지는 1·7호선 온수역에서 도보 10분 거리에 위치하며, 간선도로인 경인로와 인접해 교통 접근성이 우수하다. 주변에서 다양한 개발사업이 진행 중으로, 향후 쾌적한 주거환경이 조성될 것으로 기대되는 지역이다.

☐ 서울주택도시공사(SH)와 토지소유주는 올해 상반기부터 신축약정 매입 임대주택 건립을 위한 협의를 진행해 왔으며, 해당 부지에 신혼부부를 위한 '미리내집' 195세대를 공급하기로 합의했다.

- 이번 변경안에는 용도지역 변경(제2종 일반주거지역(7층) → 제2종 일반주거지역)과 주변 여건 변화를 반영한 높이 상향(50m → 90m) 등 규제 완화 사항이 포함되었다. 이를 통해 전 세대를 공공임대주택으로 계획하고, 용적률 인센티브를 적용함으로써 임대주택 공급을 보다 활성화할 방침이다.
- 또한 공공시설로 공공산후조리원을 함께 도입해 ‘신혼부부 미리내집’과 연계한 원스톱 주거·양육 지원 체계를 구축할 예정이다. 이는 신혼부부 주거지원과 출산·양육 서비스를 한 공간에서 제공함으로써 저출생 극복에 기여하는 시너지 효과가 기대된다.
- 조남준 서울시 도시공간본부장은 “이번 세부개발계획 결정을 통해 우수한 역세권 입지에 양질의 ‘미리내집’과 공공산후조리원을 공급함으로써, 신혼부부가 안심하고 정착할 수 있는 주거지로 재탄생하길 기대한다”고 말했다.

※ 위치도 및 조감도

