

2025. 12. 8.(월) 조간용

이 보도 자료는 2025년 12월 7일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 도시공간본부 도시계획과

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 2쪽

도시계획과장

이광구

02-2133-8305

도시계획혁신
팀장

서준원

02-2133-8326

도시계획 홈페이지
(도시계획위원회)

<http://urban.seoul.go.kr/>
상단<알림마당> → 위원회

2025년 제3차 서울특별시 도시계획위원회 수권소위원회 개최 결과

☐ 금일 처리 안건 : 총 1건

○ 수정가결 : 1건

※ 자문, 보류, 보고 안건은 보도자료를 제공하지 않습니다.

※ 안건에 대한 자세한 내용은 소관부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

붙임 : 심의결과 1부

제3차 도시계획위원회 수권소위원회 상정안건

【 2025.12. 5 (금) 09:00 】

■ 총 1건 (수정가결 1)

연번	안 건 명	개 요	심의결과	비 고
1	〈공공주택과〉 신이문2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역지정 및 정비계획결정(안)	○ 위 치 : 동대문구 이문동 170-65(18,004㎡) ○ 내 용 : 신이문2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역지정 및 정비계획결정(안)	수 정 가 결	〈재상정〉 역세권주택팀 팀장 : 이현철 담당 : 손동근 (2133-7060)

2025. 12. 8.(월) 조간용

이 보도 자료는 2025년 12월 7일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 도시공간본부 도시계획과

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 2쪽

도시계획과장	이광구	02-2133-8305
도시계획혁신 팀장	서준원	02-2133-8326
도시계획 홈페이지 (도시계획위원회)	http://urban.seoul.go.kr/ 상단<알림마당> → 위원회	

2025년 제12차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 개최결과

☐ 금일 처리 안건 : 총 5건

○ 수정가결 : 5건

※ 자문, 보류, 보고 안건은 보도자료를 제공하지 않습니다.

※ 안건에 대한 자세한 내용은 소관부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

붙임 : 심의결과 1부

제12차 도시계획위원회 산속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 상정안건

【 2025.12. 5 (금) 09:30 】

■ 총 5건 (수정가결 5)

연번	안 건 명	개 요	심의결과	비 고
2	〈주거정비과〉 면목8구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)	○ 위 치 : 중랑구 면목5동 172-1 (51,138.15㎡) ○ 내 용 : 중랑구 면목5동 172-1번지 일대 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 경관심의 등	수 정 가 결	〈신규상정〉 조합운영개선팀 팀장 : (代)김지호 담당 : 신성은 (2133-7232)
3	〈주거정비과〉 면목9구역 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)	○ 위 치 : 중랑구 면목동 527 (41,000.58㎡) ○ 내 용 : 중랑구 면목동 527번지 일대정비계획 결정 및 정비구역 지정, 경관심의 등	수 정 가 결	〈신규상정〉 조합운영개선팀 팀장 : (代)김지호 담당 : 신성은 (2133-7232)
4	〈도시재창조과〉 관수동구역 소단위정비 1지구 정비계획 결정(변경)(안)	○ 위 치 : 종로구 종로3가 103-2번지 일대(1,495.9㎡) ○ 내 용 : 관수동구역 소단위정비 1지구 정비계획 결정(변경)(안)	수 정 가 결	〈신규상정〉 도시재창조계획팀 팀장 : 장수진 담당 : 서민우 (2133-4647)
5	〈공동주택과〉 풍납미성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)	○ 위 치 : 송파구 풍납동 219번지 일대 (19,505㎡) ○ 내 용 : 풍납미성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)	수 정 가 결	〈신규상정〉 리모델링팀 팀장 : 조기석 담당 : 홍인철 (2133-7146)
6	〈주거정비과〉 홍제동 267-1번지 일대 주택정비형 재개발 사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)	○ 위 치 : 서대문구 홍제동 267-1 (28,044㎡) ○ 내 용 : 서대문구 홍제동 267-1번지 일대 정비계획 결정 및 정비구역 지정 등	수 정 가 결	〈신규상정〉 주거정비지원팀 팀장 : 정경승 담당 : 최하람 (2133-7236)

2025. 12. 8.(월) 조간용

이 보도 자료는 2025년 12월 7일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 주택실 주택정책관 공공주택과

공공주택과장

하대근

02-2133-7050

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 5쪽

역세권주택팀장

이현철

02-2133-7080

동대문구 이문동 170-65번지 일대 장기전세주택 건립을 위한 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비 계획 수립

- 서울특별시 도시계획위원회 제3차 분과소위원회 심의 개최 결과 ‘수정가결’ -

- ☐ 서울시는 2025년 12월 05일 도시계획위원회 제3차 수권소위원회를 개최하여 동대문구 이문동 170-65번지 일대에 역세권 장기전세주택 건립을 위한 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 ‘수정가결’ 하였다고 밝혔다.
- ☐ 대상지는 1호선 신이문 역세권에 위치하며, 열악한 주거환경을 개선하기 위해 앞서 추진중인 ‘이문·휘경 재정비촉진지구 및 이문 3-1 재개발 정비사업과 연계하여 신이문역세권 일대에 새로운 도시환경을 조성하고자 한다,
- ☐ 정비구역 18,004 m^2 를 신규 지정하고, 공동주택 획지 17,141.5 m^2 에 아파트 7개동, 지하6층~지상36층(최고높이 106m 이하) 규모로 총 757세대(장기전세주택 232세대, 임대주택 44세대)를 건립할 예정이며, 장기

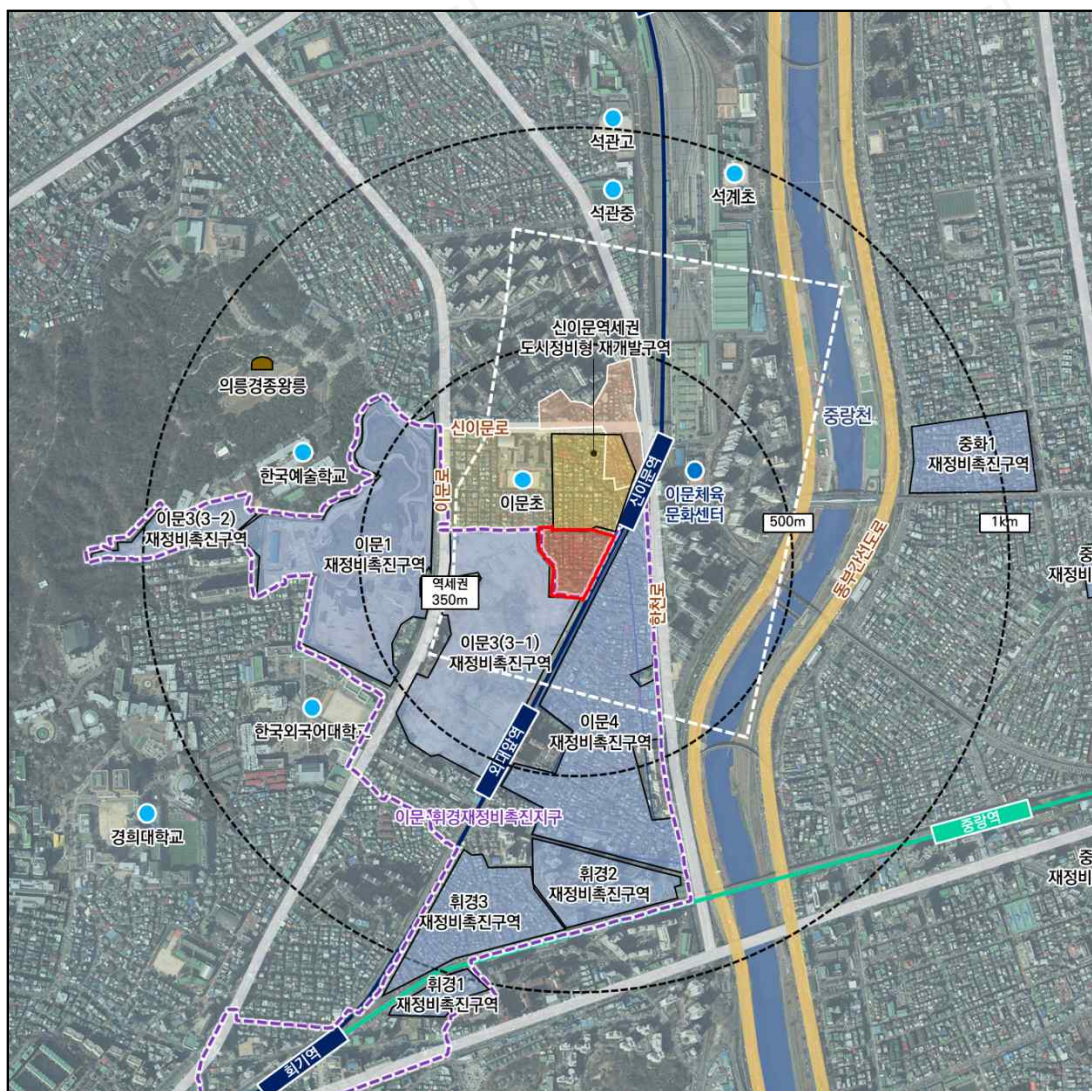
전세주택중 일부는 신혼부부를 위한 ‘미리내집’ 으로 향후 공급될 계획이다.

- 정비계획은 신이문역 역세권지역의 주거환경 및 도시경관을 개선하고자 ‘대중교통이 편리한 경사지형 주거복합단지 조성’을 목표로 주변 정비사업과 철로변을 연계하는 유기적 보행동선 체계 구축, 신이문역 활성화를 위한 생활가로 조성 및 열린공간을 확보하는 계획을 수립하였다.
- 주요 내용으로 역세권 앞 경사지형 부지 여건과 주변 개발사업과의 조화로운 여건을 고려하여 단지 단차를 활용한 주동 배치 및 층수 다변화(17층~36층)를 통해 자연스러운 스카이라인을 계획하였다.
- 또한, 사업지 북측 이문로42길 변은 주변 정비계획과 연계하여 도로 폭원을 확장(10m→15m)하고, 신이문역까지 보도부속형 공지(3m)를 조성하여 주민들의 보행 편의성을 확보하고, 역세권에 활력을 제공하는 연도형 상가도 함께 배치하여 생활가로 활성화를 유도하였다.
- 아울러, 신이문역 앞 기존 협소한 공공공지는 정비를 통해 주민과 지하철 이용자들을 위한 개방형 휴게공간으로 쌈지형공지(약 300 m^2 이상)로 조성하였고, 이어서 철로변에 공공보행통로(6m)를 계획하여 그간 단절되었던 신이문역부터 외대앞까지 연결되는 1호선 철로변 보행길을 조성하였다.
- 서울시는 “이번 신이문2역세권(이문동 170-65번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립은 당초 이문·

회경재정비촉진지구에서 제외되어 낙후되었던 역세권 앞 노후 주거지 일대에 도시환경 정비를 통한 양질의 장기전세주택 공급이 가능해져 신이문역세권이 신주거 중심으로 변화될 것으로 기대된다.”고 밝혔다.

붙임 : 위치도 및 조감도 1부. 끝

☐ 위치도 (동대문구 이문동 170-65번지 일대)



□ 조감도



2025. 12. 8.(월) 조간용

이 보도 자료는 2025년 12월 7일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 주택실 주거정비과

주거정비과장

김동구

02-2133-7190

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 4쪽

주거정비정책팀장

김지호

02-2133-7205

면목동 172-1일대 중랑천변 수변친화형 단지 1,260세대 공급

- 중랑구 면목8구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 정비계획 결정(안) '수정가결'
- 용도지역 상향, 사업성보정계수 등을 적용하여 사업성 대폭 개선
- 동부간선도로 지하화·면목선 신설 등 연계 수변친화적 고품질 주거단지 조성

☐ 서울시는 2025년 12월 5일(금) 제12차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회를 개최하여 「면목8구역 주택정비형 재개발 사업」 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)」을 '수정가결' 하였다.

☐ 면목8구역은 동부간선도로 지하화 및 상부공원화, 면목선 신설역 조성 등 중랑천 일대 도시환경 변화가 본격화되는 지역으로, 노후주거지 개선 필요성이 지속적으로 제기된 곳으로 서울시는 2023년 8월 신속통합 기획 후보지 선정 이후 가이드라인을 반영한 정비계획을 마련해 이번 심의를 진행하게 됐다.

☐ 이번 심의를 통해 중랑천 인접 개발지와 조화된 수변경관과 쾌적한 주거환경을 고려하여 3종 주거지역은 용도지역계획을 유지하고, 2종

(7층이하) 주거지역을 3종 주거지역으로 용도지역 상향하여, 최고 35층 13개 동, 1,260세대(임대 257세대)로 계획하였으며, 특히, ‘서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획’의 사업성 보정계수(1.71)를 적용, 사업 여건이 획기적으로 개선됐다.

- ☐ 중랑천 수변에 위치한 입지 특성을 고려해 수변 조망 극대화·주변 경관과 어우러지는 스카이라인·단지에 통경축 확보를 계획해 도심에서 중랑천으로 바람과 시선이 자연스럽게 흐를 수 있도록 계획하였다.
- ☐ 또한, 장안제일시장 일대 생활가로, 사가정센트럴아이파크 등 인접 지역과의 연결성을 높이고, 거점 공원·보육시설·어르신 일자리 지원시설 등 커뮤니티 기반시설을 확충해 지역 중심 커뮤니티 거점 주거단지로 탈바꿈될 전망이다.

- 붙임 1. 위치도 1부.
2. 조감도(예시도) 1부. 끝.

□ 위치도 (중랑구 면목동 172-1번지 일대)



□ 조감도 (예시도)



2025. 12. 8.(월) 조간용

이 보도 자료는 2025년 12월 7일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 주택실 주거정비과

주거정비과장

김동구

02-2133-7190

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 4쪽

주거정비정책팀장

김지호

02-2133-7205

면목동 용마산 자락 공공재개발 1,057세대 '숲세권 단지로 재탄생'

- 종량구 면목9구역 주택정비형 공공재개발 정비구역 지정·정비계획 결정(안) '수정가결'
- 도시와 용마산 공원을 잇는 구릉지형 특화 주거단지로 조성
- 용도지역 상향(1종2종 → 2종) 및 사업성보정계수 등 반영으로 사업성 획기적 개선

- ☐ 서울시는 2025년 12월 5일(금) 제12차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회를 개최하여 「면목9구역 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)」을 '수정가결' 하였다.
- ☐ 대상지 일대는 용마산 자락의 가파른 구릉지에 위치해 보행 불편과 노후 건축물 밀집으로 주거 안전 문제가 지속되던 지역으로 2022년 8월 공공재개발 후보지 선정 이후 사전기획 가이드라인을 반영한 정비계획을 수립해 왔다.
- ☐ 이번 심의를 통해 서울시는 주변 용마산 경관과 기존 주택단지를 고려하여 1종 및 2종(7층이하)을 2종 주거지역으로 상향하여, 최고 30층 등 18개 동, 1,057세대(공공주택 265세대)로 계획하였다. 특히, '서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획'의 사업성 보정계수(2.0)를 적용해 사업성을 크게 개선했다.

- 용마산과 인접한 입지 특성을 살려 능선과 조화를 이루는 스카이라인을 형성하고, 단지 중심에 통경축을 확보하여 용마산 조망이 가능한 단지로 계획하였다.
- 아울러, 용마산 등산로와 연결되는 공공보행통로를 마련해 자연과 일상이 이어지는 숲세권 생활환경을 구축하고, 계단·경사로·수직형 엘리베이터 등 다양한 보행 편의시설을 도입해 안전하고 편리한 이동환경을 조성하도록 했다.
- 서울시는 이번 정비계획 결정을 통해 열악한 노후 주거지가 지형을 살리고 숲과 도시를 연결한 친환경 주거단지로 재탄생할 것으로 기대한다고 밝혔다.

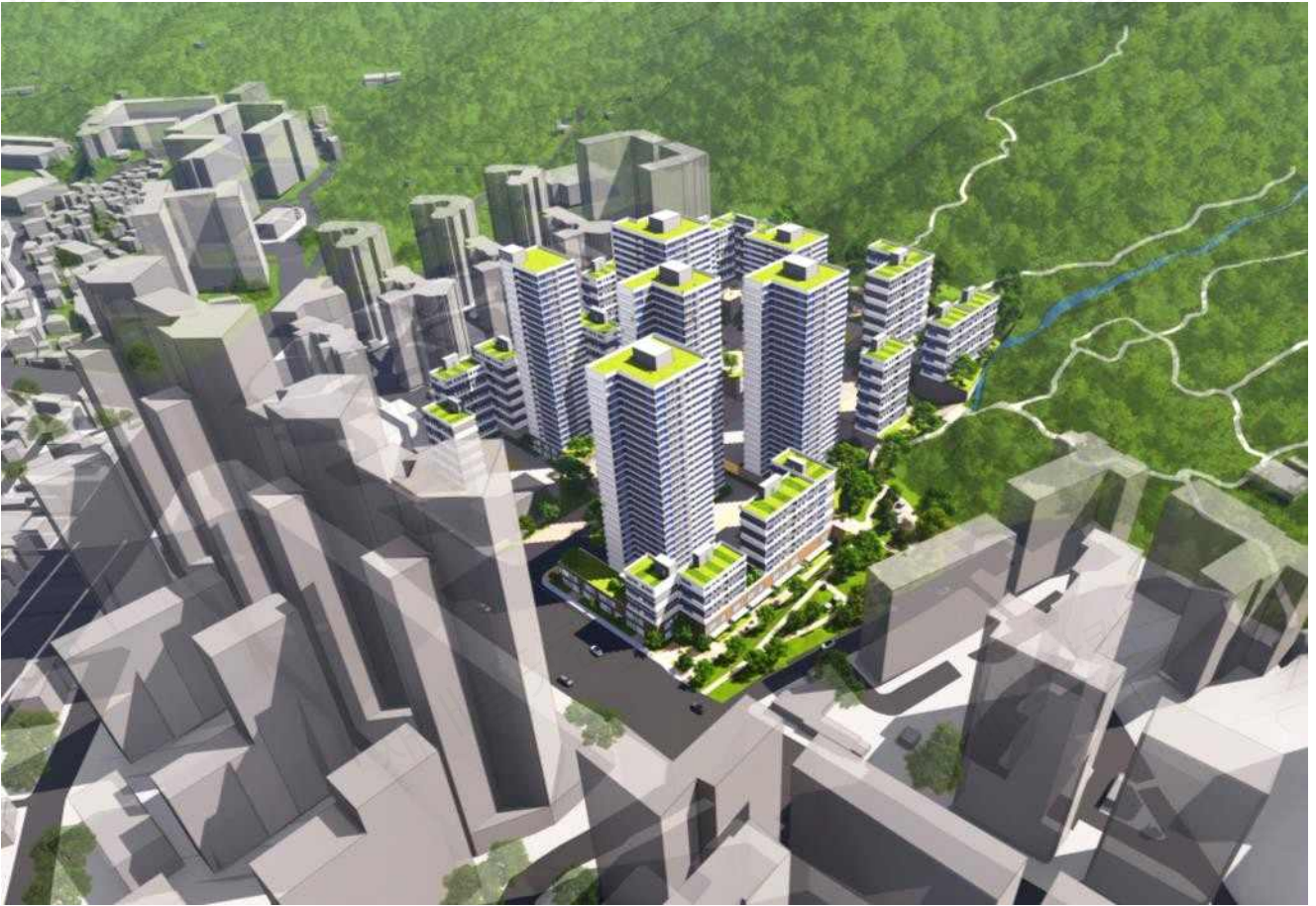
붙임 1. 위치도 1부.

2. 조감도(예시도) 1부. 끝.

☐ 위치도 (중랑구 면목동 527번지 일대)



□ 조감도 (예시도)



2025. 12. 8.(월) 조간용

이 보도 자료는 2025년 12월 7일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 도시공간본부 도시재창조과

도시재창조과장

김용배

02-2133-4630

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 3쪽

도시재창조계획팀장

장수진

02-2133-4639

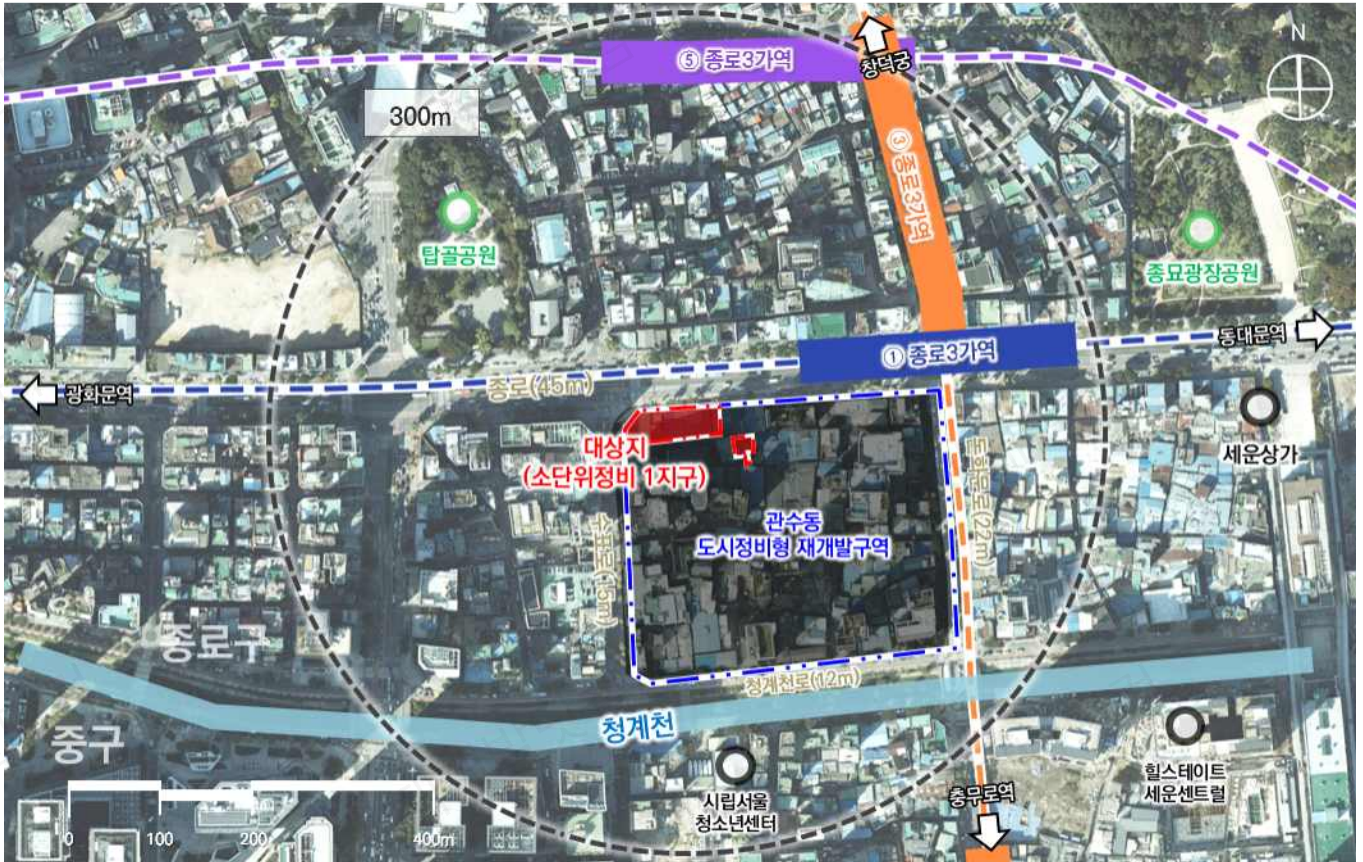
관수동구역 소단위정비 1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안) '수정가결'

- ☐ 서울시는 2025년 12월 5일 제12차 도시계획위원회 신속통합기획 수권분과위원회를 개최하고 관수동구역 소단위정비 1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안)을 “수정가결” 하였다.
- ☐ 관수동구역은 탑골공원~종로3가역~청계천에 위치하고 저층의 노후 불량건축물 및 화재에 취약한 목구조 건축물이 밀집하여 조속한 정비가 필요한 지역이다.
- ☐ 금번 정비계획(안)에는 관수동구역 내 소단위정비 1지구의 대하여 공공 시설 제공(도로, 공원) 및 도시경제 활성화를 위한 벤처기업시설 도입 등에 따라 용적률 945% 이하, 높이 70m 이하의 업무시설을 건립할 수 있도록 했다.

- 건축계획(안)은 지하 4층, 지상 18층 규모로 종로변 저층부 가로 활성화 위해 지상 1~3층까지 연도형 상가를 조성토록 하였으며, 이면도로(수표로20길)변 건축한계선을 통해 기존 피맛길의 보행여건을 개선토록 하였다.
- 또한, 공개공지는 탑골공원과 청계천의 중간지점인 종로와 수표로의 교차로에 계획하여 보행자의 접근성 및 편의성을 향상하고 휴식공간을 제공할 예정이다.
- 서울시는 “이번 관수동구역 소단위정비 1지구 정비계획 변경을 통해 도심 중심부의 환경 개선 및 가로활성화에 기여할 것으로 기대한다”고 밝혔다.

붙임 : 위치도 및 건축물 조감도(안) 1부. 끝

□ 위치도 (종로구 종로3가 103-2번지 일대)



□ 건축물 조감도(안)



※ 본 예시는 참고자료로서 향후 구체적인 계획 수립 과정에서 조정될 수 있음

2025. 12. 8.(월) 조간용

이 보도 자료는 2025년 12월 7일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 주택실 공동주택과

공동주택과장

이정식

02-2133-7130

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 5쪽

리모델링팀장

조기석

02-2133-7143

풍납미성아파트, 413세대 한강조망 단지로…재건축 본격화

- 12.5.(금) 서울시 도시계획위원회, 풍납미성아파트 재건축 정비계획 ‘수정가결’
- 기존 275→413세대 확대 한강조망 단지 조성…문화재 심의 거쳐 재건축 본격화
- 인접도로 확폭, 공공보행통로 계획, 주민운동시설, 휴게공간 조성 등 주민편익 제공

☐ 사적지 풍납토성 인근에 위치한 ‘풍납미성아파트’가 총 413세대 규모 한강조망 단지로 새롭게 태어난다. 문화재를 보존하면서 40년 노후단지의 재건축이 이뤄지며 풍납동 일대 주택공급이 활성화될 전망이다.

☐ 서울시는 12월 5일 제12차 도시계획위원회 신속통합기획 수권분과위원회에서 풍납미성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 ‘수정가결’ 했다고 밝혔다.

- 이 지역은 풍납토성 인근 역사문화환경 보존지역으로, 지난해 3월부터 7월 까지 5차례 국가유산청 문화재 심의를 거쳐 7월 15일 조건부 허가됐다. 문화유산 시굴조사를 실시하고 제출한 건축계획대로 추진한다는 조건으로 통과되며 사업의 돌파구를 마련했다.

<공공보행통로 조성으로 열린단지 구현, 풍성로4길 개설 등 교통체계 개선>

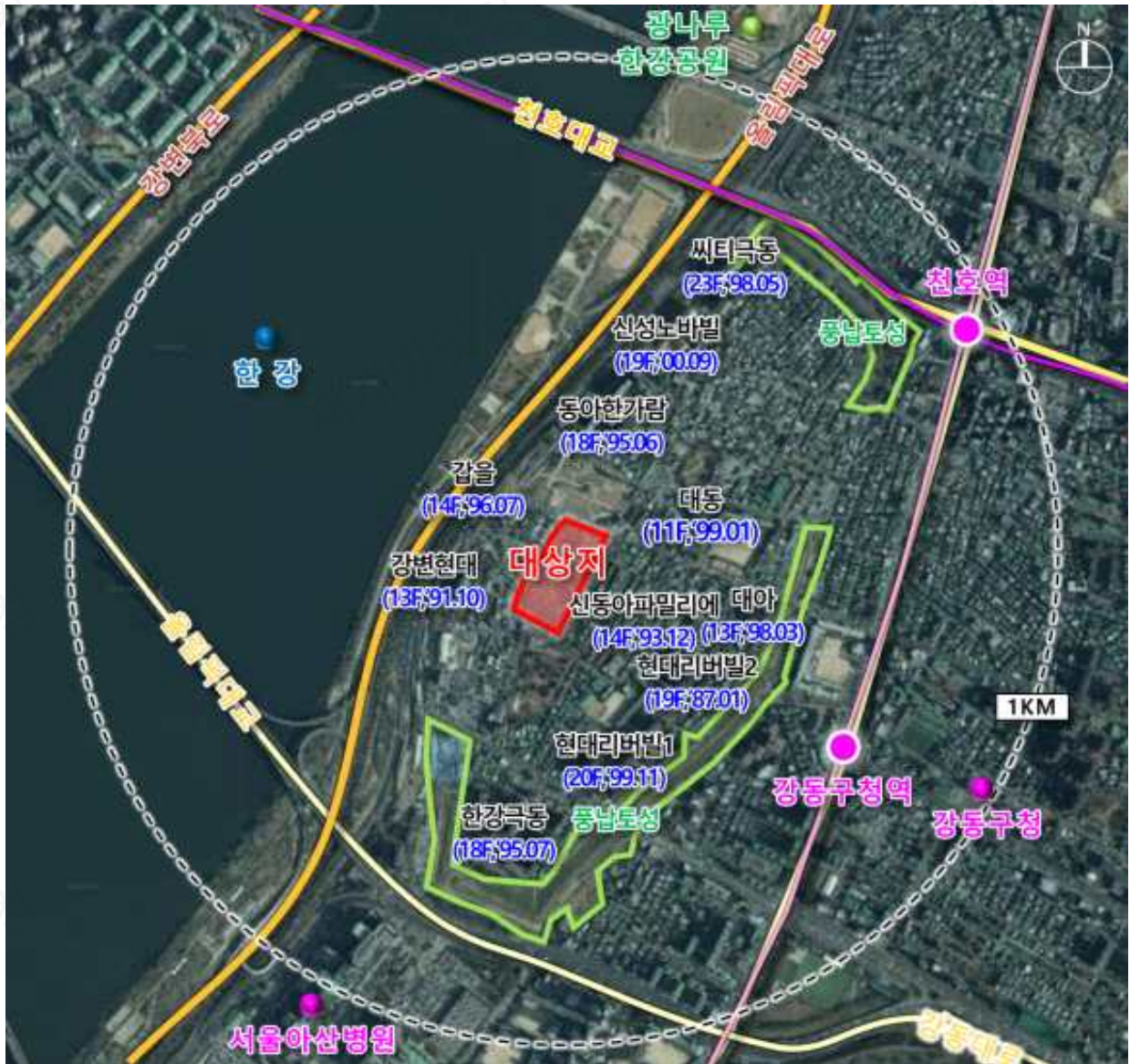
- ☐ 풍납미성아파트는 노후 단지로 주차공간이 부족하고 건물 부식 등으로 개선이 시급한 곳이다. 반면 한강 조망이 가능하고 지하철역, 풍납백제 문화공원, 광나루야구장이 가까워 편의시설 접근성이 뛰어나다. 교육 인프라도 잘 갖춰져 있어 재건축을 통해 주거 만족도를 크게 높일 수 있는 잠재력을 지닌 곳이다.
- ☐ 이번 정비계획으로 용적률 250% 이하, 최고 23층 규모로 기존 275세대에서 138세대(50%) 증가한 총 413세대(공공주택 31세대 포함)로 주택공급이 대폭 확대된다. 단지 내부의 어린이집, 어린이놀이터를 외부 개방시설로 조성해 주민뿐 아니라 지역 주민에게 다양한 생활 편의를 제공할 예정이다.
- ☐ 단지 중앙에는 공공보행통로를 조성해 한강공원 나들목과 효율적으로 연계해 주민들의 접근성을 높이고, 한강과 주요 생활 가로를 연결하는 핵심 보행축을 형성할 계획이다. 특히 이 보행통로를 중심으로 외부 개방시설인 어린이집과 어린이놀이터를 배치된다.
- ☐ 또한, 단지 곳곳에는 휴게공간과 주민운동시설을 분산 배치해 편의성을 높였으며, 노후 상가는 현대식 근린생활시설로 새롭게 조성하고 주차장과 함께 단지 우측 상단에 모아 입주민과 주변 주민 모두 편리하게 이용할 수 있도록 계획했다.
- ☐ 대상지와 인접한 풍성로4길과 풍성로6길의 도로 폭을 확대하여 사업

완료 후 예상되는 교통 수요에 효율적으로 대응하고, 주변 일대의 교통 흐름을 향상시킬 것으로 보인다.

- 풍납미성아파트 재건축은 인근에서 정비계획을 수립 중인 풍납극동 아파트(598세대)와 함께 풍납동 일대 주택공급 활성화에 탄력을 줄 전망이다.
- 최진석 서울시 주택실장은 “풍납미성아파트 재건축으로 발전 잠재력이 있는 풍납토성 인근의 쾌적한 주거단지로 거듭날 것으로 기대한다”며 “문화재 규제를 극복하고 주거환경을 개선하기 위해 추진하는 사업인 만큼 재건축사업 처리기한제 등을 통해 정비사업 기간을 대폭 줄일 수 있도록 적극 지원하겠다.”고 말했다.

붙임 : 위치도 등 각 1부.

☐ 위치도 (송파구 풍납동 219번지 일대)



□ 배치도



□ 조감도



2025. 12. 8.(월) 조간용

이 보도자료는 2025년 12월 7일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택실 주거정비과

주거정비과장

김동구

2133-7190

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 쪽수 : 3쪽

주거정비지원팀장

정경승

2133-7198

홍제4구역(홍제동 267-1번지 일대, 인왕산 품은 877세대 친환경 단지로 재탄생

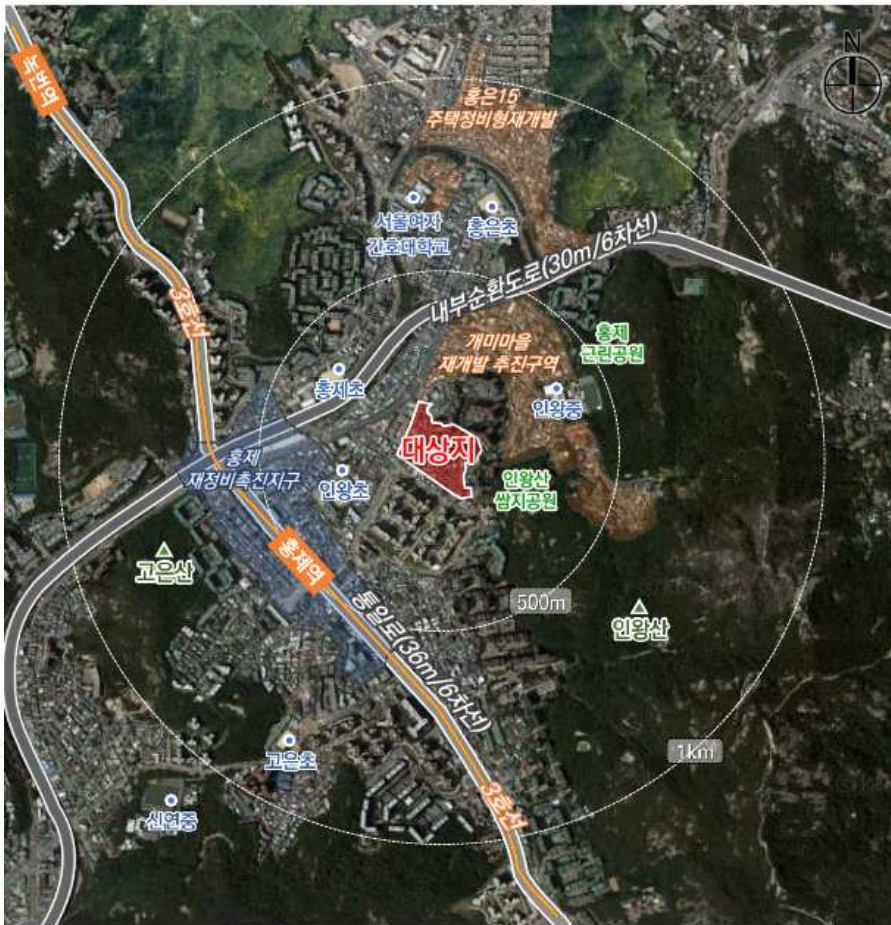
- 서울시 제12차 도시계획 수권분과위원회, 홍제4구역 정비계획 ‘수정가결’
- 총 877세대(임대 185세대 포함) 공급, 인왕산 경관과 조화된 보행중심 단지
- 신속통합기획 시즌2 반영하여 신속하게 사업 추진, '28년 사업시행인가, '31년 착공 목표

- ☐ 서울시는 12월 5일 열린 도시계획위원회 신속통합기획 수권분과위원회에서 ‘홍제동 267-1번지 일대 주택재개발 정비계획 및 정비구역 지정(안)’을 수정가결하고, 정비구역 명칭을 ‘홍제4구역 주택재개발 정비구역’으로 확정했다.
- ☐ 홍제4구역은 노후 건축물이 88.2%, 폭 4m 미만 도로가 66.1%에 이르는 구릉지로 보행과 차량 접근이 모두 어려운 지역이다. 반지하 주택 비율도 76.4%에 달하는 등 주거환경이 매우 취약해 2023년 9월 신속통합기획 후보지로 선정되었으며, 2025년 8월 가이드라인 마련 이후 4개월 만에 정비계획이 수립됐다.
- ☐ 정비계획에 따르면 총 877세대가 조성되며, 이 중 185세대는 임대주택으로 공급된다. 단지는 최고 28층 규모이며, 중앙부는 타워형 위주로 배치하여 단지 내 폭 15m 이상의 통경축을 확보해 인왕산 조망을 최대화했다. 또한, 주변 아파트(15~20층)와 조화를 이루기 위해 중심부는 높이고 외곽은 낮춘 텐트형 스카이라인을 적용했다.

□ 아울러, 사업성 확보를 위해 해당 구역의 용도지역을 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 상향하고, ‘2030 도시·주거환경정비 기본계획’에 따라 사업성 보정계수를 적용함에 따라 용적률이 16.2% 증가하였다. 또한, 세무서길은 폭 10~12m에서 15m로 확장하고 2차로를 3차로로 늘려 교통 여건도 개선될 것으로 기대된다.

□ 최진석 서울시 주택실장은 “홍제4구역 정비계획은 오랫동안 열악한 환경에 놓였던 지역을 안전하고 쾌적한 주거지로 바꾸는 중요한 계기가 될 것”이라며 “인왕산 자연환경과 조화를 이루면서도 주민의 일상 편의를 강화하는 도시공간으로 재탄생할 수 있도록 신속통합기획 시즌2를 적용하여 주택 공급에 속도를 내겠다”고 말했다.

□ 위치도 (서대문구 홍제동 267-1번지 일대)



□ 투시도 예시(안)

