

2025. 9. 11.(목) 석간용

이 보도자료는 2025년 9월 11일 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/>)

제15차 서울특별시 도시·건축공동위원회 개최결과

☐ 금일 위원회 상정 안건 : 총 4건

○ 수정가결 : 3건

○ 보 고 : 1건

※ 안건에 대한 자세한 내용은 불임 소관부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

불임 개최결과 1부. 끝.

제15차 도시건축공동위원회 개최결과

【 2025.09.11. (수) 14:00 】

■ 총 4건 (심의 3건, 보고 1건)

연번	안건명	개요	개최결과	비고
1	<심의> 화양2지구 지구단위계획 결정(변경)(안)	○ 위치 : 광진구 화양동 3-1번지 일대(76,255㎡) ○ 내용 : 지구단위계획 결정(변경)(안) 심의 - 최대개발규모 변경, 공동개발(지정) 변경 등 - 필지분할선 폐지, 이면부 건축한계선 신설 - 제한적 주차장 설치기준 완화구역 신설	수정가결	<도시관리과> 도시관리지원팀 팀장 : 배현경 담당 : 최신영 (2133-8386)
2	<심의> 미아역 일대 지구단위계획 결정(변경)(안)	○ 위치 : 강북구 미아동 197-5 일대(132,786.9㎡) ○ 내용 : 지구단위계획 결정(변경)(안) 심의 - 최대개발규모 계획 폐지 - 특별계획구역 변경(3,676.8㎡→1,516.1㎡)	수정가결	<도시관리과> 도시관리지원팀 팀장 : 배현경 담당 : 최신영 (2133-8386)
3	<심의> 도시관리계획(상계 중계하계동 일대 택지개발지구 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(변경)(안)	○ 위치 : 노원구 상계·중계·하계·공릉동 일대 - 상계(1·2단계)택지개발지구 지구단위계획구역(2,657,677㎡) - 중계 지구단위계획구역(1,556,949.5㎡) - 중계2 택지 지구단위계획구역(1,431,597.7㎡) ○ 내용 : 재건축 가이드라인 제시를 위한 택지개발지구 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(변경)(안) - (상계)특별계획구역 19개소 신설, 특별계획가능구역 6개소 신설 - (중계)특별계획구역 16개소 결정, 특별계획가능구역 5개소 결정 - (중계2)특별계획구역 19개소 신설, 특별계획가능구역 1개소 신설	수정가결	<도시관리과> 도시주거관리팀 팀장 : 유지희 담당 : 서은하 (2133-8397)
4	<보고> 소공 지구단위계획 심의결과 조치계획 보고	○ 위치 : 중구 태평로2가 23번지 일대(13,613.7㎡) ○ 내용 : 소공 지구단위계획 결정(변경)(안) 2020년 제8차 도시건축공동위원회(6.22.) 심의 결과(수정가결)에 따른 조치계획 보고	보고	<도시재창조과> 도시재창조계획팀 팀장 : 장수진 담당 : 서민우 (2133-4647)

2025. 9. 11.(목) 석간용

이 보도자료는 2025년 9월 11일 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/>)

제4차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권분과위원회 개최결과

☐ 금일 위원회 상정 안건 : 총 1건

○ 수정가결 : 1건

※ 안건에 대한 자세한 내용은 불임 소관부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

불임 개최결과 1부. 끝.

제4차 도시건축공동위원회 수권분과위원회 개최결과

【 2025.09.11. (수) 14:00 】

■ 총 1건 (심의 1건)

연 번	안건명	개 요	개 최 결 과	비 고
5	<재심의> 도시관리계획 (압구정 아파트지구 지구단위계획 결정(변경), 특별계획구역⑧ 세부개발계획 결정(변경)(안)	○ 위 치 : 강남구 압구정동 494번지 일대(20,362.9㎡) ○ 내 용 : 도시건축디자인 혁신사업에 따른 압구정아파트지구 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역⑧ 세부개발계획 결정(변경) ※ 2025년 제3차 수권분과위원회 심의결과 보류(7.15.) - 도시계획시설(도로) 신설(1개소) 및 변경(3개소) - 경관계획 변경(야간경관 특화구간 신설) - 창의혁신디자인 세부계획(신설)	수정가결	<미래공간담당관> 미래공간정책팀 팀장 : 권경희 담당 : 김대원 (2133-7623)

2025. 9. 11.(목) 석간용

이 보도자료는 2025년 9월 11일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시관리과

도시관리과장	신동권	2133-8370
도시관리지원팀장	배현경	2133-8383

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 3쪽

화양2지구 지구단위계획 결정(변경)(안) “수정가결”

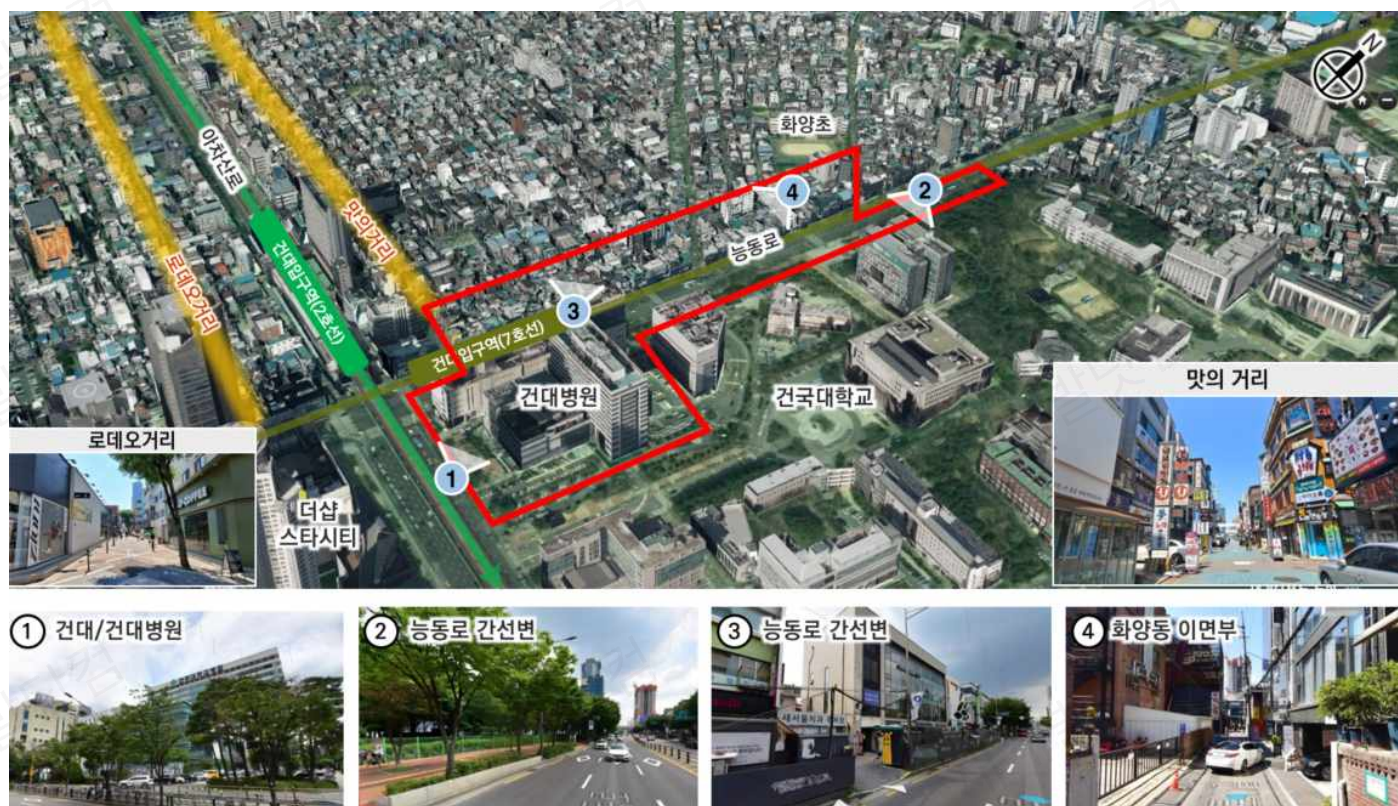
- 주차장 설치기준 완화를 통한 대학가 주변 상권기능 활성화
- 최대개발규모, 공동개발(지정), 필지분할선 폐지 등 자율적 개발을 위한 규제 완화
- 건축한계선 계획 등 보행환경 개선을 통한 방문객 유입 유도

- ☐ 서울시는 2025년 9월 10일 개최한 제15차 도시·건축공동위원회를 개최하여 화양2지구 지구단위계획 결정(변경)(안)에 대하여 “수정가결”하였다고 밝혔다.
- ☐ 대상지는 지하철 환승역인 건대입구역을 포함하여 대중교통 이용이 편리하며, 주변에 건국대학교, 대학병원, 대규모점포 등이 입지한 지역이다. 또한, 이면부는 외식업, 패션잡화 중심의 저층 소규모 소매업이 밀집해 상권을 이루는 등 다양한 기능이 복합되어 있다.
- ☐ 이번 지구단위계획 변경은 2011년 지구단위계획 재정비 이후 주변지역 여건 변화에 대응하고, 주차장설치기준 완화 및 최대개발규모, 공동개발 지정, 필지분할선 계획 폐지 등 규제완화를 통해 대학가 주변 상권을 활성화하고자 추진되었다.

- 우선, 노후된 소규모필지 밀집지역을 대상으로 제한적 주차장설치기준 완화구역을 신설하여, 지역 특성상 개발 제약 요소로 작용했던 주차장 설치 완화를 통해, 신축 시 저층부에 상가면적을 확보하여 개발이 가능하게 된다.
 - 능동로 서측 상가밀집지역은 대다수 주차장이 없는 좁은 먹자골목으로, 대중교통과 보행위주의 상권이며, 신축시 주차장 구성에 따른 저층부 상가 면적 축소가 개발제약요소로 작용하고 있다.
- 이와 함께 최대개발규모, 공동개발 지정, 필지분할선 계획을 전면 폐지하고, 허용용적률 인센티브 계획을 통해 보다 유연하고 자유로운 개발이 가능하도록 하여, 대학가 주변 상권 활성화를 유도하였다.
 - 허용용적률 인센티브는 ▲공동개발(권장, 자율), ▲전층 권장용도, ▲저층부 권장용도, ▲전면공지, ▲쌈지형공지, ▲건축물형태의 6개 인센티브 항목으로 구성되어, 최대 360%까지 적용이 가능하다.
- 또한, 전면공지 조성지침 및 실현가능한 건축선 계획으로 노후한 보행환경 정비를 통해 방문객에게 안전하고 편리한 보행공간을 제공할 예정이다.
- 조남준 서울시 도시공간본부장은 “이번 화양2지구 지구단위계획 변경을 통해 개발 여건이 개선되어 자유로운 민간 개발이 보다 활성화될 것으로 예상된다”며, “이를 통해 노후된 대학가 주변 상권을 활성화하여 지역 경쟁력을 한층 강화할 수 있을 것으로 기대한다”고 말했다.

붙임 위 치 도 1부.

〈위치도〉



2025. 9. 11.(목) 석간용

이 보도자료는 2025년 9월 11일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시관리과

도시관리과장	신동권	2133-8370
도시관리지원팀장	배현경	2133-8383

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 3쪽

미아역 일대 지구단위계획 결정(변경)(안 “수정가결”

- 판매시설·업무시설 바닥면적 완화를 통한 역세권 상업·업무기능 강화
- 최대개발규모, 지정용도 폐지 및 높이계획 완화 등 자율적 개발을 위한 규제 완화
- 건축한계선 계획 등 대지 내 공지 계획을 통한 열악한 보행환경 개선

- ☐ 서울시는 2025년 9월 10일 제15차 도시·건축공동위원회를 개최하고, 미아역 일대 지구단위계획 결정(변경)(안)에 대하여 “수정가결” 했다고 밝혔다.
- ☐ 대상지는 4호선 미아역 및 주요 간선도로가 남북으로 위치하고 있으며, 도봉로 버스중앙차로 운영으로 대중교통 이용이 편리하며, 주변 저층 주거지 밀집 지역에 다양한 규모의 정비사업이 활발하게 추진되고 있다.
- ☐ 이번 지구단위계획 변경은 2014년 지구단위계획 최초 수립 이후, 주변 정비사업 활성화에 대응하는 역세권 상업·업무기능 강화방안 마련과 규제완화를 통한 자율적 민간개발 활성화를 위해 추진되었다.

- 주변 신속통합기획, 가로주택정비사업, 모아타운 등의 정비사업 추진에 대응하여, 도봉로 간선부에 건축물 용도완화 계획을 수립하였으며, 이를 통해 미아역 일대 자족기능 확충과 지역상권 활성화를 유도하였다.
 - 건축물 용도완화 계획을 통해 너비 20m이상 도로에 접한 사업지 대상으로, 제3종일반주거지역 내 업무시설(오피스텔 제외) 및 판매시설의 바닥면적 제한을 완화한다.
- 아울러 규제로 작용하였던 최대개발규모, 지정용도 폐지 및 높이계획을 완화하여, 보다 자율적으로 개발을 추진할 수 있는 기반을 마련하였다.
 - 높이계획 완화를 통해 규제로 작용할 수 있는 기준높이를 폐지하고, 최고/완화높이 계획으로 변경하였다.
- 또한 도봉로를 관통하는 이면도로의 협소한 구조로 인한 보행 문제를 해소하고자, 건축한계선 등 대지 내 공지 계획을 수립하였다. 이에 따라 솔매로 및 이면도로의 도로 폭이 확장되어, 주민들이 체감할 수 있는 보행환경 향상을 도모할 예정이다.
- 조남준 서울시 도시공간본부장은 “이번 미아역 일대 지구단위계획 변경을 통해 개발 여건이 개선되어 자유로운 민간 개발이 보다 활성화될 것으로 예상된다”며, “이를 통해 미아역 일대 역세권 기능을 강화하여 지역경제를 한층 활성화 할 수 있을 것으로 기대한다”고 말했다.

붙임 위 치 도 1부.

<위치도>



2025. 9. 11.(목) 석간용

이 보도자료는 2025년 9월 11일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시관리과

도시관리과장	신동권	02-2133-8370
도시주거관리팀장	유지희	02-2133-8396

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 5쪽

상계, 중계, 하계동 일대 재건축 마스터플랜 수립... 베드타운에서 자족도시로, 주택공급 확대 기대

- 서울시, 상계(1·2단계), 중계, 중계2 택지개발지구 지구단위계획 도시·건축공동위원회 수정가결
- 선제적 마스터플랜으로 신속한 재건축 추진, 주택공급(7.6만→10.3만세대) 확대 기대
- 용도지역 상향을 통한 역세권 중심의 복합개발 추진으로 사업성 개선 및 자족기능 강화
- 중랑천과 수락·불암산을 연결하는 보행·녹지네트워크 구축으로 정원도시 실현
- 도보 10분 내 생활편의시설을 배치해, 걸어서 누리는 보행일상도시 실현

☐ 지난해 3월 오세훈 서울시장의 발표한 ‘강북권 대개조-강북 전성시대’ 청사진에 맞춰 주거공간의 혁신 기반이 마련됐다. 더불어 최근 창동차량기지 일대 전략적 개발방안이 수립되면서 서울 강북권 대개조에 탄력이 붙을 전망이다.

○ 서울시는 노후 주거지와 상업지역에 대한 규제를 완화해 개발을 활성화하고, 창동차량기지 일대를 첨단산업과 일자리 창출 거점으로 조성해 ‘강북 전성시대’를 다시 열겠다는 계획을 발표한 바 있다.

☐ 서울시는 제15차 서울시 도시·건축공동위원회를 개최하고, ‘24년 6월 열람 공고에 들어간 ‘상계(1·2단계), 중계, 중계2 택지개발지구 지구단위계획구역

재정비(안)'을 수정가결했다고 밝혔다.

- 이번 상계(1·2단계), 중계, 중계2 택지개발지구 지구단위계획구역 재정비 계획(안)에는 서울 동북권의 중심도시로서 창동차량기지 일대 개발 등 공간적 여건 변화 및 사회·경제환경 변화를 고려한 노후 주거지의 기본적인 개발 방향과 가이드라인이 담겼다.
- 이번 지구단위계획에 제시한 바와 같이 재건축이 추진되면 현재 7만 6천 세대로 구성된 상계(1·2단계), 중계, 중계2 지구는 10만 3천 세대의 동북권 중심도시로 거듭나게 된다.
- 상계·중계·하계동 일대는 1980년대 '주택 200만 가구 공급' 정책의 일환으로 조성된 택지개발사업지로, 오랜 기간 주거 중심의 도시 기능을 수행해 왔다.
- 그러나, 조성 후 30~40년이 경과함에 따라 단지 노후화가 진행되고, 인구 구조 변화 및 생활양식의 다양화로 인해 새로운 주거 수요가 증가하면서, 단순한 주거지에서 벗어나 활력이 있는 자족도시로의 재정비가 시급한 상황이다.
- 이에, 시는 2023년 4월 상계·중계·하계동일대 택지개발지구 지구단위계획 재정비 용역을 착수하고, 19차례의 전문가(MP) 자문회의와 14차례의 주민설명회 및 관계 부서 실무 협의 등을 거쳐 재정비(안)을 마련했다.
- 시는 쾌적한 주거환경 마련을 위해 정비 시기가 도래한 공동주택 단지를 대상으로 특별계획구역을 지정함으로써 선제적으로 재건축을 지원하고자 다음과 같은 내용을 계획하였다.
- 첫 번째로, 용도지역 상향을 통한 역세권 중심의 복합개발로 사업성을 높

이고 자족기능을 강화하기 위해 ‘복합정비’ 개념을 도입하였다. 복합정비구역 지정을 통해 단순 주거 중심에서 벗어나 다양한 복합용도를 수용함으로써 역세권 기능을 강화하고, 일자리·주거·문화가 어우러진 고밀 복합개발을 추진하고자 하였다.

○ 역세권 활성화를 위해 지하철 출입구 연결, 가로 활성화를 유도하는 용도 배치를 통해 역세권을 중심으로 한 복합공간을 제시하였다.

□ 두 번째로, 산과 수변이 어우러진 녹지생태도시 조성을 위해 종량천과 수락·불암산을 연결하는 보행·녹지네트워크를 구축함으로써 정원도시를 완성하고자 하였다. 또한, 기존에 형성된 단지 내 소규모 분산된 공원을 재배치하여 접근성 및 연계성을 강화하였다.

○ 아울러, 열린경관 확보를 위해 지역 내 주요 간선도로 변에 4개의 광역통경축과 20m 공공보행통로에 3개의 지구통경축을 설정하였다.

□ 세 번째로, 생활·문화 중심의 보행일상도시 실현을 위해 공공보행통로와 연계한 키움센터, 체육시설, 개방형 커뮤니티시설 등 생활서비스시설을 도보 10분(반경 500m)마다 계획하였다. 더불어 시대변화를 반영한 기반시설 확충 등 도시 인프라를 재구조화하였다.

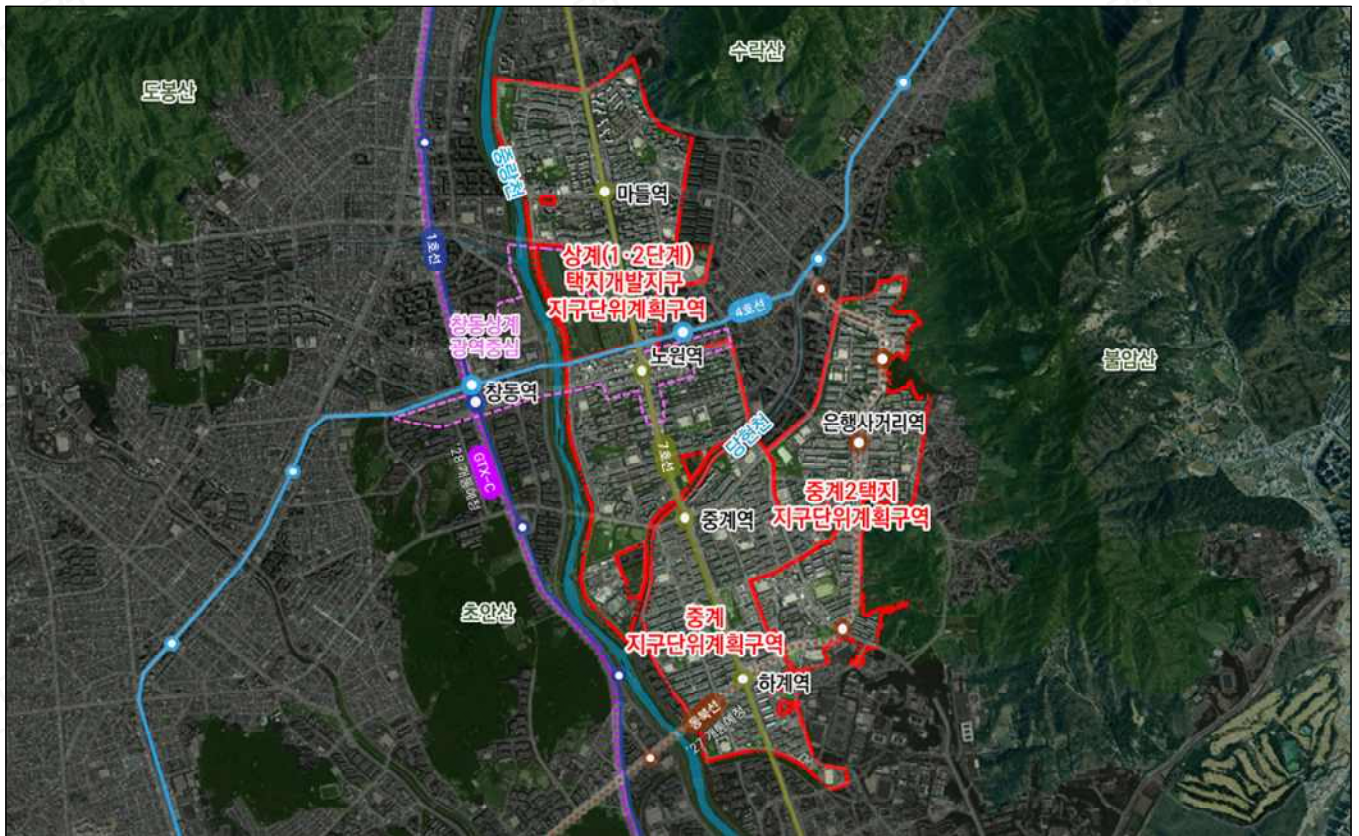
○ 15m~20m 공공보행통로에 교통약자를 배려한 안전하고 편리한 순환형 근린모빌리티 환경을 구축하였다.

□ 마지막으로 수변으로 열린 경관 창출 및 특화 디자인 도입으로 종량천과 조화로운 경관 형성을 유도하면서, 제3종일반주거지역은 150m, 복합정비구역은 180m 수준으로 높이를 설정하였다. 시는 창동차량기지 일대 개발과 종량천, 수락산, 불암산 등 주변 환경을 고려하여 조화로운 경관을 형성할

수 있도록 한다는 계획이다.

- 시는 이르면 11월 재열람공고 이후 '25년 연내 지구단위계획 최종 결정(변경)할 계획이다.
- 조남준 서울시 도시공간본부장은 “재건축 시기에 접어든 노원구 상계·중계·중계2 택지개발지구의 마스터플랜 수립을 통해 정비사업을 신속히 추진할 수 있게 되었으며, 이를 통해 주거환경의 질을 높이고 서울형 양육 친화단지를 조성해 아이 낳고 살기 좋은 도시로 탈바꿈할 것으로 기대한다”고 말했다.

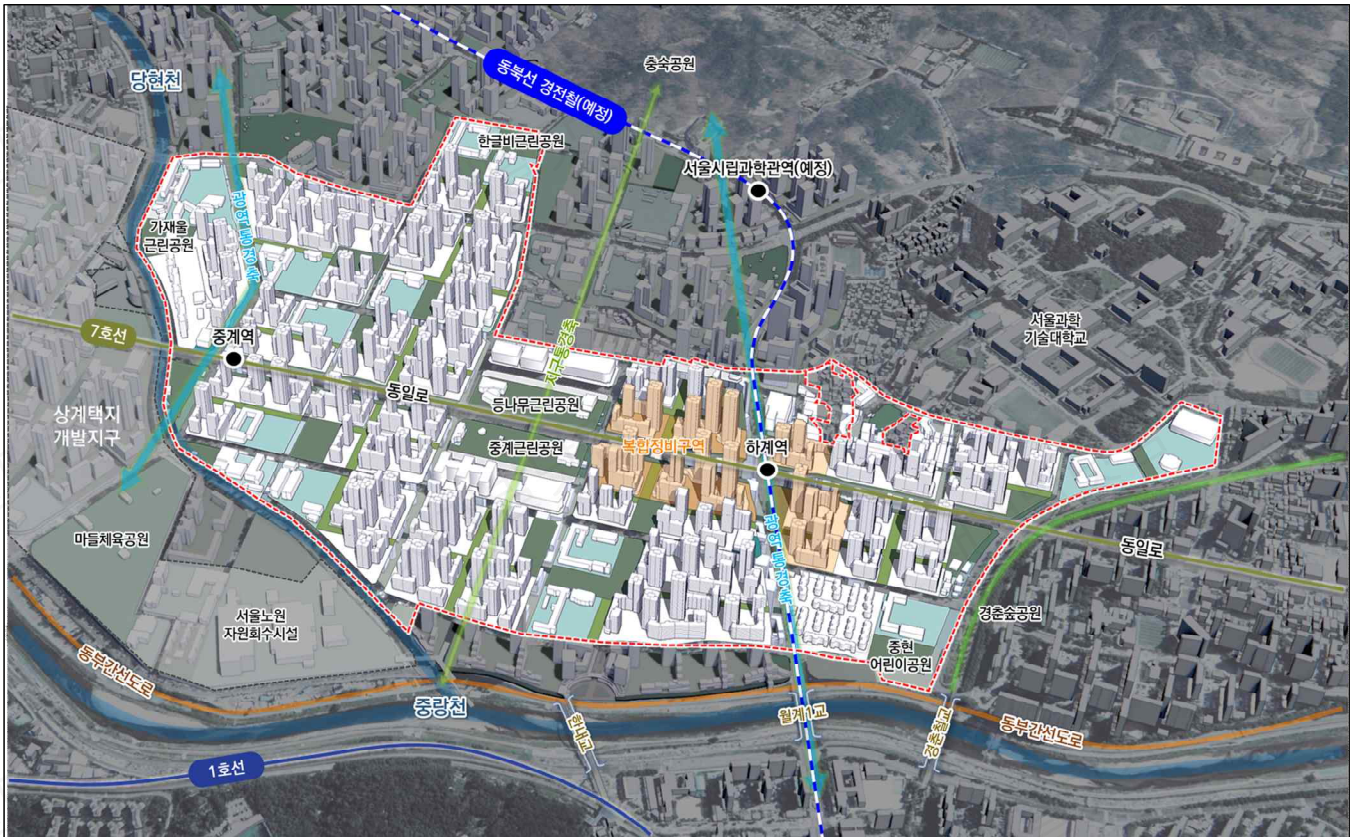
붙임 위치도 및 지구별 종합구상도 각 1부. 끝



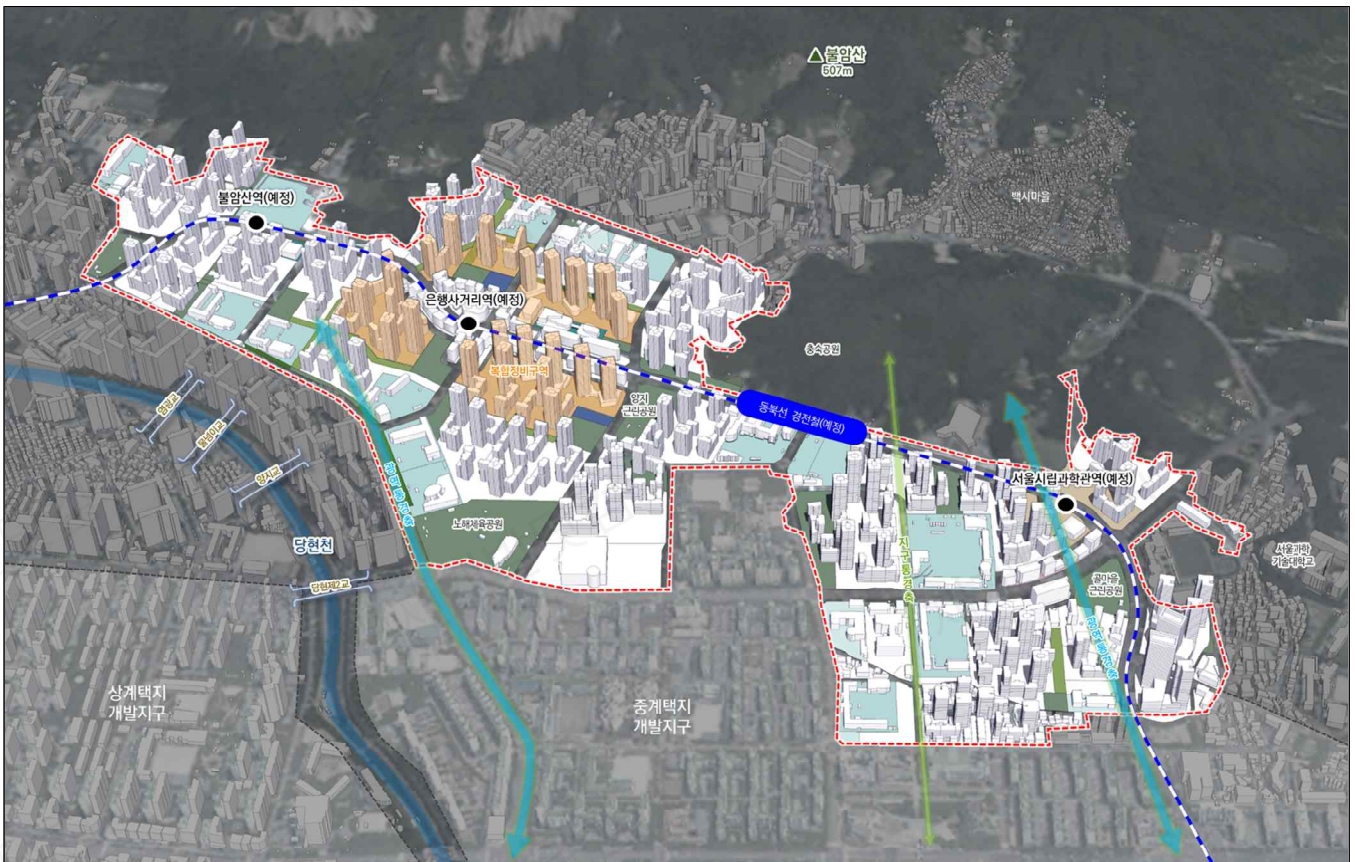
위치도



상계 종합구상도



중계 종합구상도



중계2 종합구상도

2025. 9. 11.(목) 석간용

이 보도자료는 2025년 9월 11일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 미래공간기획관 미래공간담당관

미래공간담당관

안중욱

2133-7640

미래공간정책팀장

권경희

2133-7609

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 쪽수 : 7쪽

도시건축디자인혁신사업(압구정갤러리아백화점신축)

압구정아파트지구지구단위계획, 특제⑧ 세부개발계획 결정(안) 수립

제4차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권분과위원회 개최 결과 “수정가결”

- ☐ 서울시는 2025년 9월 10일 제4차 도시·건축공동위원회 수권분과위원회를 개최하여 강남구 압구정동 494일원의 압구정갤러리아백화점 신축사업 관련 압구정아파트지구지구단위계획 결정(변경), 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)을 “수정가결” 하였다고 밝혔다.
- ☐ 대상지는 창의·혁신디자인을 통해 압구정로데오역 일대를 미래에 관광전략거점으로 육성하고, 상업·문화 중심기능 강화를 위하여 해당 지구단위계획 및 특별계획구역 계획변경 및 세부개발 계획을 결정하게 되었다.
- ☐ 본 사업은 2023년 12월 공모한 제2차 도시건축디자인혁신사업 공모를 통하여 대상지로 선정되었으며, 특히 세계적인 디자이너 ‘토마스 헤더윅’의 혁신적인 디자인을 바탕으로 강남의 새로운 랜드마크가 조성 될 것으로 전망된

다.

- 주요 용도인 판매시설(백화점) 외에도 지하광장- 저층부 실내 및 외부 공개공간- 중층 정원- 옥상정원으로 연결되는 공유공간을 통하여 시민들이 풍부한 도시공간을 경험하도록 계획하였다.
 - 특히 지하광장은 공공 오픈스페이스가 부족한 해당 지역 내 압구정 로데오 상권과 증가하는 국내·외 방문객들을 위한 시민 휴게·편의시설을 제공하고 공공 전시 및 이벤트 개최 장소로 활용할 계획이다.
 - 3개층 높이의 실내형 공개공간은 365일 쾌적하게 시민을 위한 녹지공간을 제공할 계획이다.
 - 또한 중층정원과 옥상정원을 계획하여 다양한 레벨에서 도시와 한강을 조망 할 수 있는 공간을 개방할 예정이다.
 - 또한, 26년 이전 예정인 청담고등학교 부지를 활용하여 디자인센터 등 문화복합시설을 해당 사업의 공공기여로 설치 제공할 예정이다.
 - 해당 사업은 ‘도시건축디자인혁신사업’ 추진에 따라 향후 건축위원회 심의를 통해 특별건축구역 지정시 관계법령에 따른 추가 완화가 가능한 점을 고려, 최대 완화범위를 포함하여 결정하였다.
 - 본 사업은 ‘도시건축디자인혁신사업’ 선정시 건폐율(최대 60%)과 용적률은 시행률의 1.2배 (최대 60%)에 대하여 추가 완화를 요청한 바 있으며, 건축위원회 심의 시 최종 완화량 등이 결정될 예정이다.
- * 건축법 제73조(관계법령의 적용 특례) 의거, 특별건축구역 지정시 대지의 조경, 건폐율, 용적률, 대지의 조경, 건축물의 높이에 대한 적용을 완화할 수 있음.
- 임창수 서울시 미래공간기획관은 “금번 압구정갤러리아백화점과 관련한 지구단위계획 결정으로 혁신적인 건축디자인으로 인하여 서울이 더욱 품격있

는 도시로 거듭나는 계기가 될 것이다”라며, “독특한 디자인의 새로운 랜드마크 조성 and 시민공유공간 개방을 통한 지역 연계로 새로운 활력을 불어 넣을 수 있을 것으로 기대한다”고 밝혔다.

□ 위치도



□ 조감도



□ 지하광장 투시도



□ 실내 개방공간



☐ 중층 정원



☐ 옥상 정원



☐ 건축개요(동쪽 및 서쪽 부지를 합한 개략 개요임)

구분	내용	
대지면적	• 18,694m ²	
주요용도	• 판매시설	
규모	• 지하9층, 지상8층	
건축면적	• 10,204.87m ²	
건폐율	• 56.03%	(법정 : 60%)
용적률 산정용 연면적	• 60,827.45m ²	
용적률	• 333.95%	(법정 : 500%)
주차대수	1,400대	(법정 869대)

※ 종합구상도는 변경될 수 있음.