

2025. 12. 11.(목) 석간용

이 보도 자료는 2025년 12월 11일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 도시공간본부 도시계획과

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 2쪽

도시계획과장	이광구	02-2133-8305
도시계획혁신 팀장	서준원	02-2133-8330
도시계획 홈페이지 (도시계획위원회)	http://urban.seoul.go.kr/ 상단<알림마당> → 위원회	

2025년 제18차 서울특별시 도시계획위원회 개최결과

☐ 금일 처리 안건 : 총 5건

○ 원안가결 : 1건

○ 조건부가결 : 1건

○ 수정가결 : 2건

○ 보 류 : 1건

※ 자문, 보류, 보고 안건은 보도자료를 제공하지 않습니다.

※ 안건에 대한 자세한 내용은 소관부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

붙임 : 심의결과 1부

제18차 도시계획위원회 상정안건

【 2025. 12. 10. (수) 09:30 】

▣ 총 5건 (원안가결 1, 조건부가결 1, 수정가결 2, 보류 1)

연번	안 건 명	개 요	심의결과	비 고
1	<주택정책과> 토지거래허가구역 지정, 재지정, 조정(안)	○ 위 치 : 서울시 일부 지역(0㎡) ○ 내 용 : 토지거래허가구역 지정, 재지정, 조정(안) - 토지거래허가구역 지정(모아타운 3곳), 재지정(신속통합기획 63곳), 조정(모아타운 3곳) 심의	원 안 가 결	<신규상정> 부동산제도팀 팀장 : 유병민 담당 : 김연주 (2133-7032)
2	<재정비촉진과> 공덕1구역 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)	○ 위 치 : 마포구 공덕동 105-84번지 일대 (58,472㎡) ○ 내 용 - 아현동 425-25 외 4개 필지 구역 계 편입 등 기반시설계획 조정 - 공공청사 신설에 따른 정비계획 변경	수 정 가 결	<신규상정> 재정비주택팀 팀장 : 김광호 담당 : 정민주 (2133-7214)
3	<도시재창조과> 범서구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)	○ 위 치 : 은평구 불광동 308-20번지 일대 (5,735.5㎡) ○ 내 용 : 범서구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)	수 정 가 결	<신규상정> 도심활성화사업팀 팀장 : 서영삼 담당 : 권혜지 (2133-4926)
4	<도시정비과> 개포(구룡마을) 도시개발사업 개발계획 변경(안) [경관통합심의]	○ 위 치 : 강남구 개포동 양재대로 478 일원 (266,502㎡) ○ 내 용 : 개포(구룡마을) 도시개발사업 토지이용계획, 인구수용계획, 개발밀도 등 개발계획 변경	조 건 부 가 결	<신규상정> 도시개발팀 팀장 : 곽명희 담당 : 김태진 (2133-8495)
5	<공공주택과> 원효로1가 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)	○ 위 치 : 용산구 원효로1가 82-1번지 일원 (96,327.1㎡) ○ 내 용 : 원효로1가 역세권(원효로1가 82-1번지 일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)	보 류	<신규상정> 역세권주택팀 팀장 : 이현철 담당 : 손동근 (2133-7060)

2025. 12. 11.(목) 석간용

이 보도자료는 2025년 12월 11일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택실 주택정책과

주택정책과장

사창훈

02-2133-7010

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒

쪽수: 6쪽

부동산제도팀장

유병민

02-2133-7030

서울시, 토지거래허가구역 모아타운 대상지 3곳 '신규 지정', 기존 63곳 '재지정'

- 지정기간 만료되는 공공재개발, 신통기획 후보지 63곳... '27.1.28.까지 1년간 재지정
- 모아타운 3곳 도로 대상으로 '신규 지정', 투기 방지... 12월 23일부터 5년간 발효
- 허가구역 내 주거지역 6㎡, 상업지역 15㎡ 초과 거래 시 구청장 허가 필요

- ☐ 서울시는 모아타운 사업 대상지 3곳 등 총 66곳에 대해 토지거래허가구역으로 지정해 개발 기대감에 따른 투기수요를 사전 차단한다.
- ☐ 서울시는 12월 10일 제18차 도시계획위원회를 거쳐 모아타운 대상지 3곳은 토지거래허가구역으로 신규 지정하고, 기존 신속통합기획·공공재개발 선정지 63곳은 재지정했다고 밝혔다.
- ☐ '신규 지정'은 주민제안으로 모아타운 대상지에 신청된 중랑구 1곳, 강남구 1곳, 마포구 1곳이 포함된다. 이들 지역은 사도(私道)의 지분거래를 통한 투기행위를 차단하기 위해 도로를 대상으로 토지거래 허가구역을 지정했다.

□ 지정기간이 만료될 예정인 기존 공공재개발 8곳, 신속통합기획 재개발·재건축 55곳 등 총 63곳에 대해서는 투기수요 유입 방지를 위해 2027년 1월 28일까지 재지정했다.

○ 이 중 신속통합기획 주택재개발 구역인 구로구 궁동 213-27 일대는 구역계가 변경됨에 따라 제척된 토지를 제외하고 토지거래허가구역역을 조정했다.

○ 기존 지정됐던 모아타운 대상지 3곳도 진입도로 확보, 구역계 정형화 등의 사유로 구역계가 변경돼, 변경 경계에 맞춰 토지거래허가구역이 조정됐다. 지정기간은 기존과 동일하게 유지된다.

□ 토지거래허가구역으로 지정되면 주거지역 6㎡, 상업지역 15㎡를 초과하는 토지 지분에 대한 소유권이나 지상권 이전·설정 계약을 체결하기 전에 반드시 관할 구청장의 허가를 받아야 한다.

□ 최진석 서울시 주택실장은 “최근 급격한 주택 시장 변동성 속에서 개발 기대감에 따른 과도한 투기 수요가 발생할 위험이 여전히 남아있다.”며, “실수요자를 보호하고 투기 근절을 위해 부동산 시장 모니터링과 예방적 조치를 강화해 나갈 것”이라고 말했다.

붙임 1	토지거래허가구역 지정 및 조정 내용
------	---------------------

1) (재지정) 공공재개발, 신속통합기획(주택재건축, 재개발) 후보지 62곳

연번	대상지역	면적(㎡)	지정기간	지정사유
1	종로구 신문로1가 158 일대 외 7개소	137,126	2026.1.29. ~ 2027.1.28.	공공재개발
2	종로구 창신동 23일대 외 12개소	673043.2		신속통합기획(주택재개발)
3	강동구 명일동 56일대 외 2개소	443,294.0		신속통합기획(주택재건축)
4	중랑구 면목동 172-6 일대 외 1개소	88446.0		신속통합기획(주택재개발)
5	종로구 창신동 629 일대 외 24개소	1,857,979.4		신속통합기획(주택재개발)
6	강남구 개포동 649 일대 외 2개소	122,842.4		신속통합기획(주택재건축)
7	성북구 종암동 125-35 일대 외 3개소	196,971.3		신속통합기획(주택재개발)
8	용산구 후암동 264-11 일대 외 1개소	127,677.1	2025.12.26. ~ 2027.1.28.	신속통합기획(주택재개발)
9	서대문구 홍제동 9-81 일대 외 1개소	160,512.6		신속통합기획(주택재개발)

- 지정범위: 공공재개발, 신속통합기획(주택재건축·재개발)사업구역 62개소 3,807,892㎡
- 허가대상면적: 주거지역 6㎡, 상업·공업지역 15㎡, 녹지지역 20㎡

2) (재지정 및 조정) 신속통합기획(주택재개발) 후보지 1곳

대 상 지	면적(㎡)			지정기간	비고
	변경전	변경후	증감		
구로구 궁동 213-27 일대	51,071.0	50,691.0	감 380.0	'26.1.29.~27.1.28.	신속통합기획 (주택재건축)

- 허가대상면적: 주거지역 6㎡, 상업·공업지역 15㎡, 녹지지역 20㎡

3) (지정) 모아타운 추진 지역 3곳

대 상 지	면적(㎡)	지정기간	비고
중랑구 망우동 509 일대	14,541.4	'25.12.23.~'30.12.22.	모 아 타 운
강남구 일원동 720 일대	25,868.4		
마포구 망원동 464-1 일대	14,783.4		

- 지정범위: 모아타운 사업구역(55,193.2㎡) 내 지목 '도로' 한정
- 허가대상면적: 주거지역 6㎡, 상업·공업지역 15㎡, 녹지지역 20㎡

4) (조정) 모아타운 추진 지역 3곳

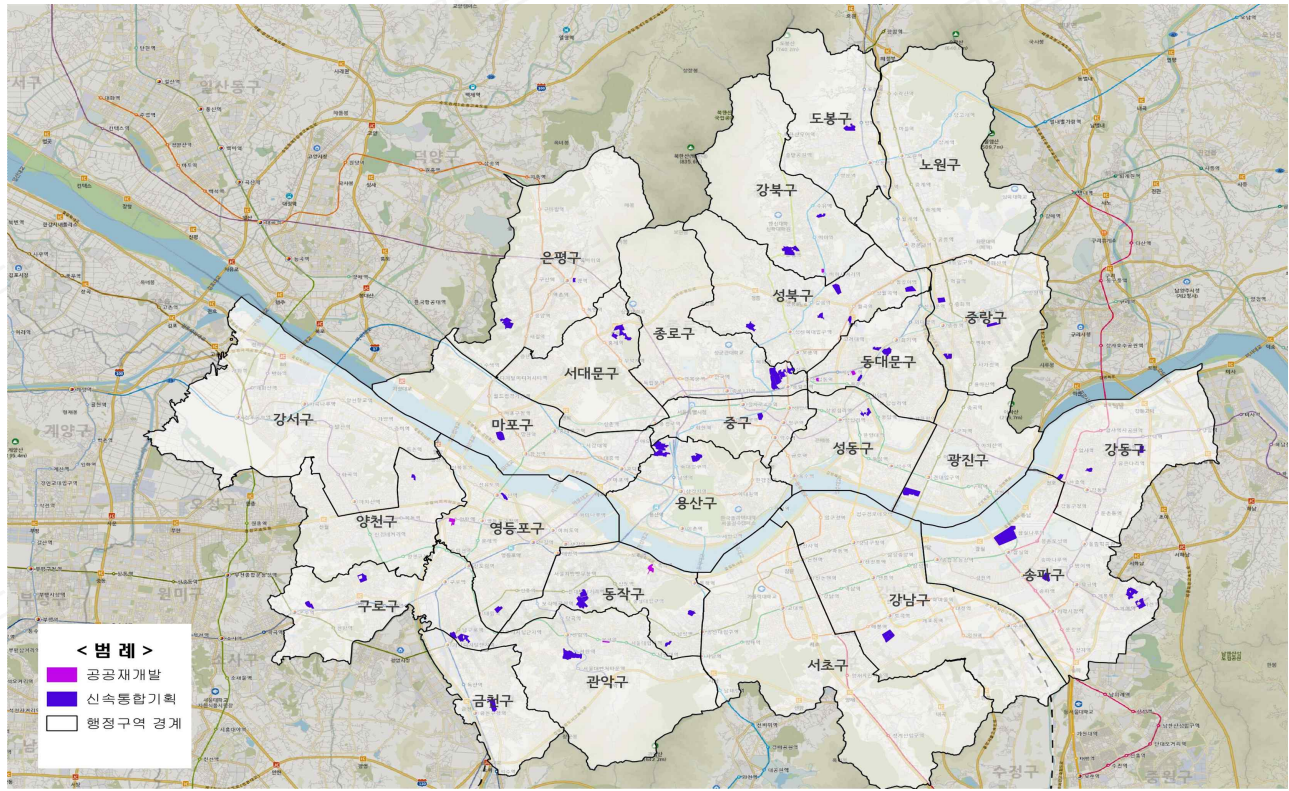
대 상 지	면적(㎡)			지정기간 (변경없음)	비고
	변경전	변경후	증감		
성북구 정릉동 199-1 일대	34,563.76	35,333.71	증 769.95	'25.4.10.~'30.4.9.	모아타운
성북구 정릉동 226-1 일대	27,024.0	29,975.1	증 2,951.1	'25.2.18.~'30.2.17.	모아타운
강북구 수유동 141 일대	145,909	88,839.2	감 57,069.8	'25.2.18.~'30.2.17.	모아타운

- 지정기간, 계약 허가 대상면적: 변경 없음

※ 단, 편입필지 효력발생일(' 25. 12. 23.), 제척필지 효력발생일(' 25. 12. 18.)

붙임 2 토지거래허가구역 재지정, 재지정 및 조정, 지정, 조정 위치

<토지거래허가구역 재지정, 재지정 및 조정 위치>



<토지거래허가구역 재지정 대상지 세부 내역>

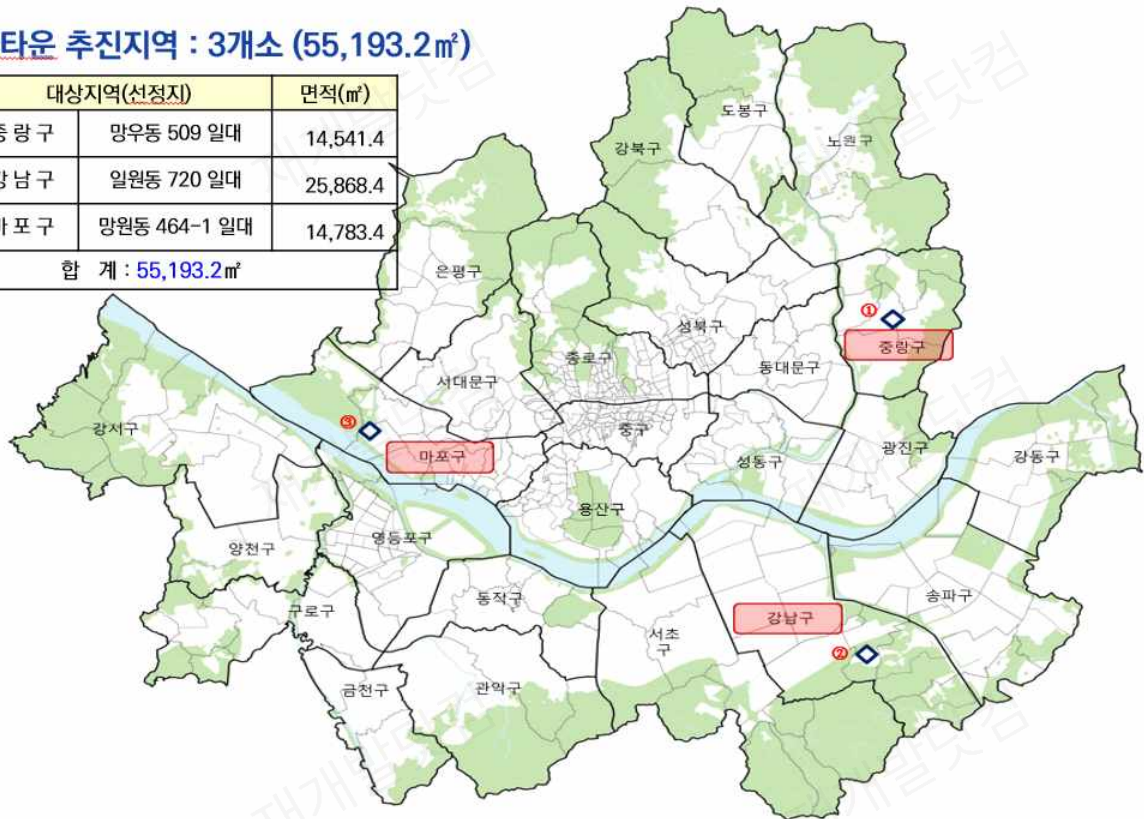
사업내용	대상지		기지정 기간	재지정 기간
공공재개발 선정지 8곳	신문로1가 158 일대	양평동2가 33-20 일대	2025.1.26. ~2026.1.28.	2026.1.29. ~2027.1.28.
	신설동 92-5 일대	양평동2가 29-6 일대		
	용두동 14-1 일대	흑석동 99-3 일대		
	미아동 61-79 일대	봉천동 922-1 일대		
신통기획 주택재개발 선정지 13곳	창신동 23 일대	공덕동 11-24 일대	2025.1.2. ~2026.1.28.	2026.1.29. ~2027.1.28.
	송인동 56 일대	가리봉동 87-177 일대		
	청파동1가 89 일대	당산동6가 104 일대		
	마장동 382 일대	상도동 244 일대		
	청량리동 19 일대	마천동 45 일대		
	하월곡동 70-1 일대	천호동 461-31 일대		
	불광동 600 일대			
신통기획 주택재건축, 재개발 6곳	(조정) 궁동 213-27번지 일대	신천동 7 일대	2025.1.29. ~2026.1.28.	2026.1.29. ~2027.1.28.
	명일동 56 일대	면목동 172-6 일대		
	송파동 151 일대	장충동2가 112 일대		

사업내용	대상지		기지정 기간	재지정 기간
신통기 획 주택재건축, 재개발 28곳	창신동 23-605 일대	홍제동 267-1 일대	2025.1.4. ~2026.1.28.	2026.1.29. ~2027.1.28.
	창신동 629 일대	망원동 416-67 일대		
	서계동 33 일대	목동 232 일대		
	사근동 293 일대	고척동 253 일대		
	자양동 57-90 일대	가리봉동 115 일대		
	용두동 39-361 일대	시흥동 871 일대		
	망우동 461 일대	대림동 855-1 일대		
	종암동 3-10 일대	사당동 288 일대		
	석관동 62-1 일대	상도동 279 일대		
	번동 441-3 일대	신림동 412 일대		
	미아동 791-2882 일대	마천동 183 일대		
	방학동 685 일대	개포동 649 일대		
	신사동 237 일대	개포동 653 일대		
	신사동 200 일대	개포동 652 일대		
신통기 획 주택재개발 4곳	종암동 125-35 일대	천호동 214-19 일대	2024.12.26. ~2026.1.28.	2026.1.29. ~2027.1.28.
	성북동 3-38 일대	전농동 152-65 일대		
신통기 획 주택재개발 2곳	용산구 후암동 264-11 일대	중랑구 중화동 309-39 일대	2024.10.22. ~2025.12.25.	2025.12.26. ~2027.1.28.
신통기 획 주택재개발 2곳	서대문구 홍제동 9-81 일대	동작구 사당동 63-1 일대	2024.11.19. ~2025.12.25.	2025.12.26. ~2027.1.28.

<토지거래허가구역 지정 위치>

■ 모아타운 추진지역 : 3개소 (55,193.2㎡)

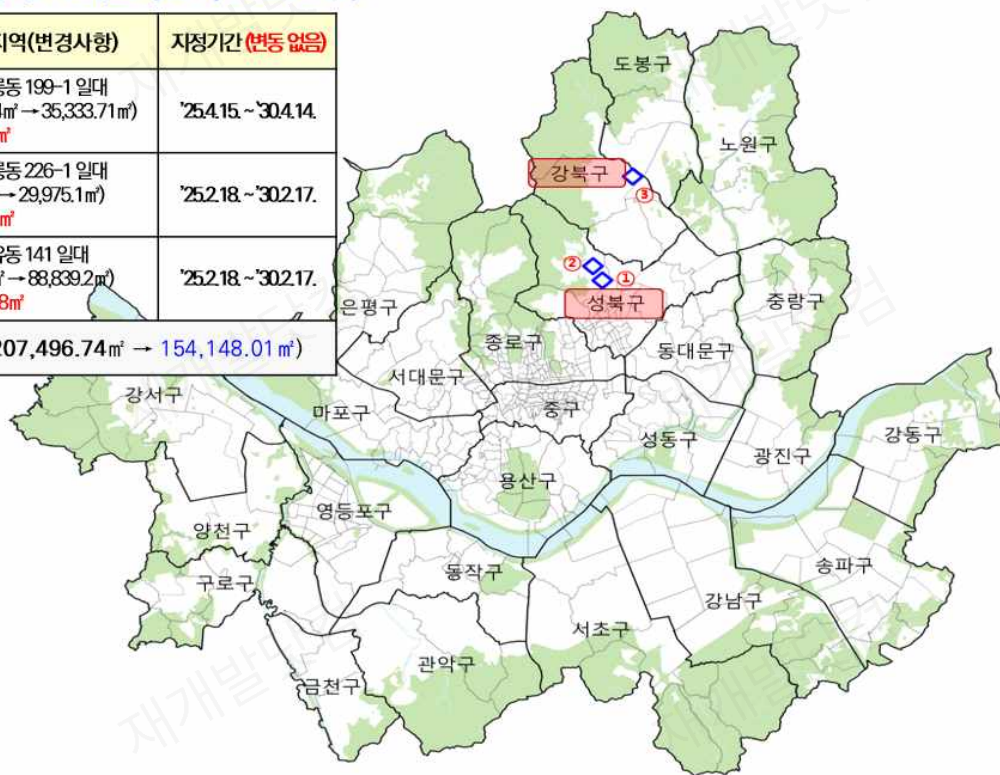
연번	대상지역(선정지)		면적(㎡)
1	중랑구	망우동 509 일대	14,541.4
2	강남구	일원동 720 일대	25,868.4
3	마포구	망원동 464-1 일대	14,783.4
합 계 : 55,193.2㎡			



<토지거래허가구역 조정 위치>

■ 모아타운 추진지역 : 3개소 (207,496.74㎡)

연번	구분	대상지역(변경사항)	지정기간(변동 없음)
1	구역변경	성북구 정릉동 199-1 일대 (34,563.74㎡ → 35,333.71㎡) 증 769.97㎡	'25.4.15. ~ '30.4.14.
2	구역변경	성북구 정릉동 226-1 일대 (27,024㎡ → 29,975.1㎡) 증 2,951.1㎡	'25.2.18. ~ '30.2.17.
3	구역변경	강북구 수유동 141 일대 (145,909㎡ → 88,839.2㎡) 감 57,069.8㎡	'25.2.18. ~ '30.2.17.
합 계 : 총 3개소 (207,496.74㎡ → 154,148.01㎡)			



2025. 12. 11.(목) 석간용

이 보도 자료는 2025년 12월 11일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 주택실 재정비촉진과

재정비촉진과장

김상우

02-2133-7210

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 2쪽

재정비주택팀장

김광호

02-2133-7212

공덕1구역 주택재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 변경(안) '수정가결'

- ☐ 서울시는 2025년 12월 10일 제18차 도시계획위원회를 개최하여 마포구 공덕동 105-84번지 일대 공덕1구역 주택재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 변경(안)을 '수정가결' 하였다고 밝혔다.
- ☐ 지난 2011년도에 구역 지정된 공덕1구역은 지난 2020년 도시계획위원회 심의 의견 사항을 반영하여 인접 필지 일부를 편입하고 공원 및 동주민센터 신설 등 기반시설 일부가 변경되어 구역 면적이 416㎡ 증가한다.
- ☐ 이번 도시계획위원회에서 '수정가결'됨에 따라 공덕1구역 주택재건축 정비사업이 원활히 추진되어 2027년 준공을 앞두고 탄력을 받을 것으로 기대된다.

붙임 : 위치도 1부. 끝.

□ 위치도 (마포구 공덕동 105-84번지 일대)



2025. 12. 11.(목) 석간용

이 보도 자료는 2025년 12월 11일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 도시공간본부 도시재창조과

도시재창조과장

김용배

02-2133-4630

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 3쪽

도심활성화사업팀장

서영삼

02-2133-4927

범서구역 도시정비형 재개발사업, 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) ‘수정가결’

- ☐ 서울시는 2025년 12월 10일 제18차 도시계획위원회를 개최하고 은평구 불광동 308-20번지 일대 「범서구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)」을 “수정가결” 하였다.
- ☐ 2020 서울시 도시·주거환경정비기본계획(2010)에 따라 정비예정구역으로 지정된 범서 도시정비형 재개발구역은 지하철 3,6호선 및 GTX-A가 지나는 역세권 내에 위치하고 있음에도 불구하고 노후 건축물 비율이 높으며 저밀 이용 되고 있는 지역이다.
- ☐ 이에 트리플 역세권의 위상에 걸맞는 상업·업무 기능을 육성하고, 토지 이용 효율성을 제고하여 새로운 고밀 복합 중심 거점을 조성하고자 금회 정비구역 지정 및 정비계획(안)을 마련하여 도시계획위원회 심의에 상정하였다.

- 이번 결정으로 범서구역은 최고 높이 150m, 연면적 약 5만㎡ 규모의 업무시설이 도입되며, 정비기반시설·공공시설 등의 공공기여를 통해 용적률을 최대 988%까지 완화하였다.
- 공공기여시설로는 은평구 관내 부족한 공공예식장 조성을 위한 저출산·고령화대책 지원시설과 연신내 지역중심의 전략적 활성화 등 업무기능 강화를 위한 공공임대업무시설을 계획하였다.
- 또한, 주요 결절점에 공개공지를 조성하고 대상지 내로 지하철 출입구를 이설하여, 개방감을 확보함과 동시에 주변 동선과 단절 없는 입체적 보행 네트워크를 구축하였다.
- 서울시는 “이번 범서구역 도시정비형 재개발사업의 정비구역 지정으로 광역교통 결절점의 잠재력을 가진 연신내역 일대가 서북권역의 새로운 복합 중심 공간으로 재편되기를 기대한다”고 밝혔다.

붙임 위치도 1부. 끝

□ 위치도 (은평구 불광동 380-20번지 일대)



2025. 12. 11.(목) 석간용

이 보도자료는 2025년 12월 11일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 균형발전본부 도시정비과

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 5쪽

도시정비과장	홍현탁	02-2133-8485
도시개발팀장	곽명희	02-2133-8494
관련 누리집	project.seoul.go.kr	

개포구룡마을 도시개발사업 개발계획 변경 및 경관심의(안) '조건부가결'

- 50년 판자촌 구룡마을, 3,739세대 규모 자연친화형 주거단지로 재탄생
- 신혼부부 장기전세주택Ⅱ 1,691세대 포함... '27년 착공 '29년 준공 목표로 사업 본격 추진

- ☐ 서울시는 2025년 12월 10일 열린 제18차 도시계획위원회에서 개포(구룡마을) 도시개발사업 개발계획 변경 및 경관심의(안)을 '조건부가결' 했다고 밝혔다.
- ☐ 구룡마을(강남구 양재대로 478 일대)은 1970~1980년대 서울올림픽 개최 등으로 강남권이 개발되는 과정에서 철거민 등이 이주하며 형성된 무허가 판자촌으로, 2016년 도시개발구역으로 지정하고 개발계획을 수립했으며 서울주택도시개발공사(SH)를 사업시행자로 지정하였다.
- ☐ 이번 개발계획 변경은 지난 4월 공동주택 설계 공모를 통해 선정된 당선작 내용을 반영한 것으로 ▲내부 도로체계 변경 ▲공동주택용지 면적 확장 및 개발밀도 상향을 통한 주택공급 확대(3,520→3,739세대) ▲상업시설 과잉 공급 방지를 위한 근린생활시설용지 삭제 등이 주요 내용이다.

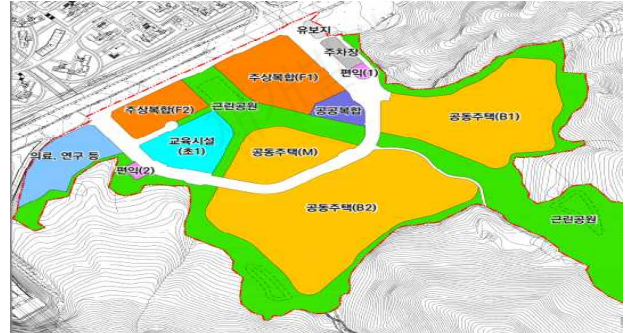
- 변경된 주택공급은 신혼부부의 주거안정 및 출산장려정책의 일환인 장기전세주택Ⅱ(미리내집) 1,691세대, 기존 거주민 재정착을 위한 통합 공공임대주택 1,107세대, 분양 941세대(공공분양 219세대, 민간분양 722세대) 등 총 3,739세대로 구성된다.
- 공동주택용지 면적은 90,705.0㎡에서 100,168.9㎡로 확대했으며, 용적률은 기존 230~240%에서 180~250%로, 최고층수는 기존 20~25층에서 25~30층으로 상향 조정했다.
- 시는 이번 개포 도시개발사업 주택공급량 확대가 주택수요가 많은 강남권 일대의 주택시장 안정화에 기여할 것으로 전망했다.
- 또한 산림과 인접한 경사 지형의 불편을 해소하기 위해 입체보행로를 조성해 주민 이동 편의를 높이고, 약 9만㎡ 규모의 근린공원 조성으로 구룡산 및 대모산과 연계된 녹지 네트워크를 구축함으로써 자연과 도시가 공존하는 자연친화형 주거단지를 조성할 계획이다.
- 서울시는 '27년 상반기 공동주택 착공을 목표로 기본 및 실시설계를 진행 중이며, 오는 '29년 준공을 목표로 사업을 신속 추진할 계획이다.
- 김창규 서울시 균형발전본부장은 “이번 개발계획 변경안 통과로 개포 도시개발사업이 한층 탄력을 받게 됐다”면서 “화재·홍수 등 재해 위험에 노출된 구룡마을을 신혼부부와 시니어 가구 등 전 세대가 어우러지는 쾌적한 자연친화 주거공간으로 조속히 조성할 것”이라고 밝혔다.

□ 사업개요(변경계획 기준)

- 위 치 : 강남구 양재대로 478 일원(266,502.0㎡)
- 시 행 자 : 서울주택도시개발공사(SH)
- 용도지역 : 제2종·3종일반주거지역, 준주거지역, 자연녹지지역



< 위치도 >



< 토지이용계획 >

□ 추진경위

- '16.12.08. : 구역지정 및 개발계획 수립(시고시 제2016-397호)
- '20.06.11. : 개발계획 변경 및 실시계획인가 고시(시고시 제2020-238호)
- '24.12.31. : 공동주택 설계공모 공고(SH 건축설계부)
- '25.03.31. : 설계공모 당선작 선정 발표(당선업체:㈜디에이그룹엔지니어링)
- '25.06.30. : 설계공모 당선작 반영 개발계획 변경 입안 제안(SH→區)
- '25.08.22. : 사유지 및 물건에 대한 소유권 SH 취득 완료
- (사유지) 2025. 2. 7. 수용개시 완료 / (물건) 2025. 8. 22. 수용개시 완료
- '25.07~09. : 강남구·서울시 및 대외기관 협의, 전문가 자문
- '25.09.29. : 개발계획 변경 입안(區→市)
- '25.12.10. : 제18차 서울시 도시계획위원회 개최(결과:조건부가결)

□ 향후계획

- '26. : 공동주택 기본 및 실시설계
- '27. 상반기 : 공동주택 건설공사 착공
- '29. : 공사준공



