

2025. 12. 26.(금) 조간용

이 보도자료는 2025년 12월 25일 오전 11:15부터 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/>)

제21차 서울특별시 도시·건축공동위원회 개최결과

☐ 금일 위원회 상정 안건 : 총 5건

○ 수정가결 : 4건

○ 보 류 : 1건

※ 자문, 보류, 보고 안건은 보도자료를 제공하지 않습니다

※ 안건에 대한 자세한 내용은 불임 소관부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

불임 개최결과 1부. 끝.

제21차 도시건축공동위원회 개최결과

【 2025. 12. 24. (수) 14:00 】

■ 총 5건 (심의 5건)

순번	안건명	개요	개최결과	비고
1	<심의> 장승배기역세권(상도동 194-27번지 일대) 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)	○ 위치 : 상도동 194-27번지 일대(22,748.2㎡) ○ 내용 : 역세권 장기전세주택사업(지역주택조합) 추진을 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안) - 용도지역 변경: 제2종(7층), 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 기준 / 상한용적률: 213.97% / 475% 이하, 높이: 125m - 공동주택: 763세대(분양: 586세대, 임대: 177세대)	수정가결	<공공주택과> 지역주택조합팀 팀장 : 김병문 담당 : 하이현 (2133-7059)
2	<심의> 북창 지구단위계획 결정(변경)(안)	○ 위치 : 중구 북창동 104 일대(93,187㎡) ○ 내용 : 북창 지구단위계획 결정(변경)(안) - 근현대 예비건축자산 등 관리 및 활용방안 마련 - 특화상업가로변 지킴 및 연계 인센티브 신설 - 관광숙박시설 건축 시 용적률 및 높이 등 완화사항	수정가결	<도시관리과> 도시관리계획팀 팀장 : 노만규 담당 : 임세나 (2133-8381)
3	<심의> 인사동 지구단위계획 결정(변경)(안)	○ 위치 : 종로구 경운동 90-18 일대(124,068㎡) ○ 내용 : 2009년 변경(재정비) 결정 이후 재정비를 위한 인사동 지구단위계획 결정(변경)(안) - 최대개발규모 조정, 구역별 최대높이(+4~10m) 조정 - 세부용도 완화·조정 등 - 한옥 관리지침 변경(간략화) 및 특화경관구역 지킴 신설	수정가결	<한옥건축자산과> 건축자산정책팀 팀장 : 박소정 담당 : 이승현 (2133-8644)
4	<심의> 천호지구단위계획 결정(변경) 및 C3 특별계획구역(C-②) 세부개발계획 (변경)결정(안)	○ 위치 : 강동구 성내동 179번지 일대(6,830.8㎡) ○ 내용 : 천호지구단위계획 결정(변경) 및 C3 특별계획구역(C-②) 세부개발계획 결정(변경)(안) - 용도지역 변경 : 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 - 밀도계획: 용적률 800% 이하, 높이 150m 이하 - 공공기여: 공공주택(62세대), 키즈카페, 산모건강증진센터	수정가결	<도시공간전략과> 복합개발전략팀 팀장 : 공경배 담당 : 양영지 (2133-4655)
5	<심의> 압구정아파트지구 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 7 세부개발계획 결정(안)	○ 위치 : 강남구 압구정동 429번지 일원(10,473.1㎡) ○ 내용 : 압구정아파트지구 내 특별계획구역7(현대백화점) 세부개발계획 결정(안) - 용도지역 변경 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 공공기여: 도로(75억), 건축물 설치제공(1,228억)	보류	<공동주택과> 재건축정책팀 팀장 : 장지광 담당 : 이승환 (2133-7147)

2025. 12. 26.(금) 조간용

이 보도자료는 2025년 12월 25일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택실 주택정책관
공공주택과

공공주택과장 하대근 02-2133-7050

지역주택팀장 김병문 02-2133-7052

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 쪽수 : 4쪽

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

동작구 장승배기역역세권(상도동 194-27번지 일원) 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획 결정(안) 수정가결

- 제21차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의 개최 결과 -

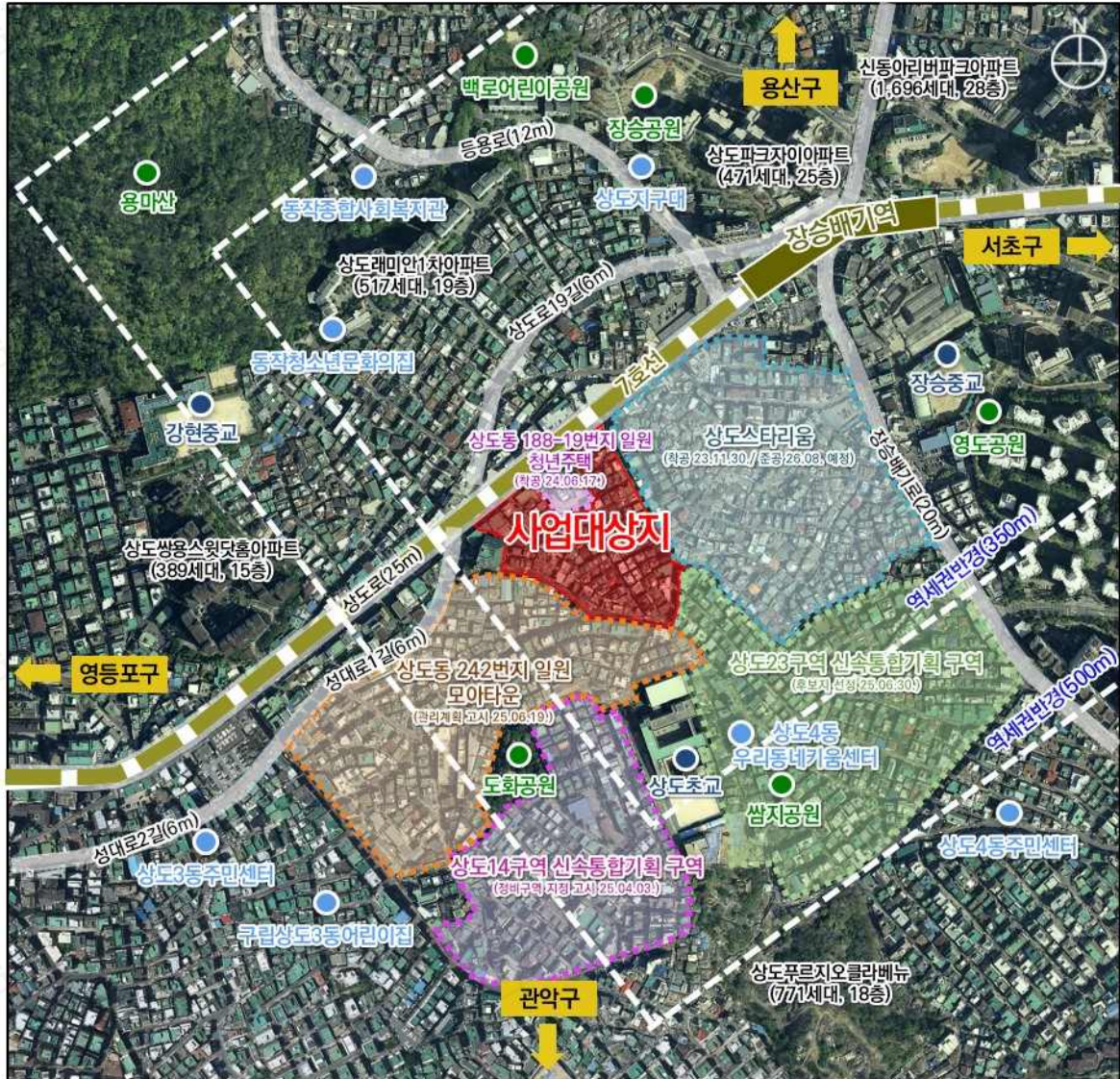
- ☐ 서울시는 2025년 12월 24일 제21차 서울특별시 도시·건축공동위원회를 개최하여 동작구 장승배기역역세권(상도동 194-27번지 일원) 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획 결정(안)을 “수정가결” 하였다고 밝혔다.
- ☐ 대상지는 지하철 7호선 장승배기역 인근에 위치하며 역세권 장기전세주택(상도스타리움) 및 모아타운(상도동 242번지 일대), 신속통합기획(상도14,15,23구역) 등 개발사업이 활발하게 진행 중으로, 인접개발 구역과 함께 역세권 장기전세주택 사업 추진을 통해 장승배기역 역세권 지역의 주택공급 확대 및 공간구조 재편을 하고자 한다.
- ☐ 이번 지구단위계획 결정을 통해 대상지는 공동주택 획지 19,045.9㎡에 지하4층 ~ 지상37층 규모의 총 763세대(장기전세주택 177세대) 공동주택

을 건립할 예정이다.

- 대상지 동측 상도로 22길 및 남측 성대로1가길을 확대해 교통환경을 개선하고, 인근 개발 대상지와 공공보행통로를 연결해 보행의 연속성을 확보하였다.
- 서울시는 “장승배기역 일대 행정타운(동작구청, 경찰서 등)을 거점으로 새로운 중심지 육성 및 대상지 주변 정비사업과 연계해 주거·상업·업무 복합 중심지로서 활력 넘치는 공간에 장기전세주택을 공급해 서민 주거 복지 실현에 기여할 예정이다.”고 밝혔다.

붙임 : 위치도 및 배치도 각 1부.

□ 위치도



□ 배치도



* 세부사업계획 수립 시 변경될 수 있음

2025. 12. 26.(금) 조간용

이 보도자료는 2025년 12월 25일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시관리과

도시관리과장

신동권

2133-8370

도시관리계획팀장

노만규

2133-8379

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 3쪽

북창 지구단위계획 결정(변경)(안) “수정가결”

- 관광숙박시설 특화계획 선(先) 반영... 관광 인프라 확충으로 관광특구 위상 회복
- 높이·건폐율·용적률 등 다양한 인센티브 마련으로 지역개발 촉진
- 보행환경 개선 및 상업특화거리 조성으로 도보관광 네트워크 강화

☐ 서울시는 2025년 12월 24일 개최된 제21차 도시·건축공동위원회에서 「북창 지구단위계획 결정(변경)(안)」을 “수정가결”했다고 밝혔다.

☐ 대상지는 도심의 중심부에 위치해 시청역, 서울광장 등 주요 거점과 인접해 있으며, 남대문시장·덕수궁·광화문광장·청계천·남산 등 대표 관광지가 밀집해 접근성이 뛰어나다. 특히 북창동 먹자골목을 비롯한 주변 상권과의 연계가 용이해 도보관광의 중심 거점으로서 잠재력이 높은 지역이다.

☐ 이번 지구단위계획 변경은 북창동 일대의 관광 기능을 강화하고 도심부 도보관광의 중심축을 확립하기 위한 것으로, 보행환경 개선과 함께 상업거리에 위치한 노후·저층 건축물의 정비·개발을 유도하는 방향으로 추진되었다.

- 먼저, 서울시가 추진 중인 ‘관광숙박 특화 지구단위계획’을 선제적으로 반영해 관광숙박시설 건립 시 최대 1.3배까지 용적률 완화가 가능하도록 했다. 이는 글로벌 관광 수요 증가에 대비해 관광숙박 인프라를 확충하려는 취지이다. 특히 기존 모텔 등 노후 숙박시설을 관광숙박시설로 전환할 경우, 높이나 건폐율 완화 인센티브를 추가로 적용해 시설 품질 개선과 도시 경관 향상을 촉진한다.
- 또한, 지역개발 활성화를 위한 여러 완화 조치가 포함되었다. △최대 개발규모 제한 삭제 △공동개발 ‘의무’를 ‘권장’으로 완화 △조례 용적률의 1.1배까지 허용하는 용적률 체계 개편 반영 △높이·건폐율·용적률 등 다양한 인센티브 마련 등이 주요 내용이다. 이를 통해 개발 여건을 개선하고 민간의 참여를 확대한다는 방침이다.
- 아울러, 소공동 더플라자호텔의 공공보행통로 계획과 연계해 서울광장-북창동-남대문시장으로 이어지는 보행 네트워크를 구축한다. 구역 내 보행자우선도로는 상업 특화거리로 조성될 수 있도록 가이드라인을 마련하고, 거리 경관 개선과 휴식공간 확충을 통해 보다 쾌적한 보행 환경을 제공할 예정이다.
- 조남준 서울시 도시공간본부장은 “이번 북창 지구단위계획 변경을 통해 도심부의 도보관광 중심축이 강화되고, 관광숙박·상업 기능도 활성화되어 지역 방문객 증가와 상권 활성화에 도움이 될 것으로 기대한다”고 말했다.

붙임 위 치 도 1부.

This map illustrates the urban layout and transportation network around the North Warehouse District Unit Plan Area. The area is bounded by the Han River to the north and the Ttukseom River to the south. Major landmarks and infrastructure include:

- Landmarks:** 경희궁 (Gyeonghui Palace), 덕수궁 (Deoksugung Palace), 광화문광장 (Gwanghwamun Square), 서울광장 (Seoul Plaza), 명동 (Myeongdong), 남대문시장 (Namdaemun Market), 송례문 (Songrye Gate), 회현역 (Hyeon Station), 서울역 (Seoul Station), 남산 (Namsan).
- Roads:** 서울로7017 (Seoullo 7017), 남대문로 (Namdaemun-ro), 서울로 (Seoullo), 종로 (Jongno), 을지로 (Eulji-ro), 충무로 (Chungmu-ro).
- Subway Lines and Stations:**
 - 경의선 (Gyeongui-siun Line): 종로3가역 (Jongno 3-ga Station), 종각 (Jonggak Station), 서울역 (Seoul Station).
 - 충무로선 (Chungmu-ro Line): 충무로역 (Chungmu-ro Station).
 - 명동선 (Myeongdong Line): 명동역 (Myeongdong Station).
 - 시정선 (Sijung Line): 시청역 (Sicheong Station).
 - 소공선 (Sogong Line): 소공역 (Sogong Station).
 - 을지로선 (Eulji-ro Line): 을지로입구역 (Eulji-ro Entrance Station).
- Other Features:** 청계천 (Cheonggyecheon), 을지한빛거리 (Eulji Hanbit-gil), 을지로입구역 (Eulji-ro Entrance Station), 종로·청계관광특구 (Jongno-Cheonggyecheon Scenic Area), 명동·남대문·북창동·다동 무교동 관광특구 (Myeongdong-Namdaemun-Bukchang-dong-Dadong Mugeodong Scenic Area), 서울시청 (Seoul City Hall), 아라리오 (Araario), 서소문역사공원 (Seosomun History Park), 서울로7017 (Seoullo 7017).

2025. 12. 26.(금) 조간용

이 보도자료는 2025년 12월 25일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택실 한옥건축자산과

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 4쪽

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

인사동 '한옥 특례' 대폭 확대...건축면적 70%→50% 완화·현대식 재료 허용

- 제21차 도시건축공동위원회, 인사동 지구단위계획 변경(재정비) 결정(안) 수정가결
- 16년만에 지구단위계획 정비, 개발규모 8개→3개, 용도체계 개편으로 인센티브 제공
- 시, 전통문화업종 보호하면서 현대 한옥 수요 반영...특별계획구역 신설 개발 유도

☐ 인사동에서 한옥을 짓기 위한 기준이 대폭 완화돼 창의적인 한옥 건축이 늘어날 전망이다. 한옥으로 인정받기 위한 면적 기준이 70%에서 50%로 낮아지고, 지붕재료도 전통 한식기와에서 현대식 재료까지 허용된다.

☐ 서울시는 2025년 12월 24일 개최한 서울특별시 도시·건축공동위원회에서 '인사동 지구단위계획 결정(변경)(안)'을 '수정가결'했다고 밝혔다. 이번 계획은 2009년 재정비 이후 인사동의 전통적 도시조직과 정체성은 보호하면서도, 전통문화 업종 변화와 현대 한옥 수요 증가 등 변화된 도심여건에 대응하기 위해 마련됐다.

<한옥 건축 특례 대상 대폭 확대...창의적 한옥 형태 유도>

- 이번 계획은 종로구 인사동 일대(124,068 m^2)에 대한 지구단위계획을 16년만에 전면 개편하면서 전통 보호와 현대적 변화를 동시에 담았다. 상업 한옥의 특성을 고려해 인사동 한옥 지침을 완화 조정함으로써 특례 대상을 확대하고 창의적 한옥 형태 도입을 유도한다.
- 변경된 한옥 건축 기준 주요 완화 사항은 ①한옥 건축 인정면적 축소(70%이상→ 50%이상), ②지붕재료 현대화(전통한식기와→ 한식형기와, 현대식 재료 포함), ③지상부 목구조 방식 변경(전통목구조→ 15개이하 기타구조 허용, 주요구조 부재수의 50%이하)이다.
- 한옥을 짓고자 하는 건축주의 선택권이 넓어지고, 전통 형태를 유지하면서도 현대적 편의성을 갖춘 한옥 건축이 활성화될 것으로 기대된다.

<최대개발규모 8개→3개로 통합…용도체계 개편을 통한 인센티브 제공>

- 기존 8개 규모로 세분화된 최대개발규모를 인사동 내부와 완충부, 간선변으로 나눠 3개 규모로 통합 및 조정했다. 복잡했던 개발 규제가 간소화돼 건축주와 지역 주민이 이해하기 쉬워졌다.
- 용도체계는 전통문화업종을 보호하면서 가로활성화를 위한 권장용도를 신설하여 용적률, 높이 등의 인센티브와 연계하였다. 또한 허용용적률을 660%까지 적용하면서 권장용도와 공공개방 주차장 등 지역 필요시설 조성을 유도하는 방향으로 완화기준을 수립하여 인사동 지역의 역사문화환경과 도심 상업 기능의 조화를 도모한다.

<획지계획·특별계획구역 신설로 체계적 개발 관리>

- 도시계획시설 해제지역, 대규모 부지, 맹지·과소필지 등으로 관리가 필요하거나 단독개발이 어려운 필지는 획지 계획이나 공동개발 계획을 신설하고 자율적 공동개발의 허용 조건을 완화했다.
- 대규모 부지의 체계적 관리를 위해 개발사업의 여건과 주변 환경 변화를 반영해 미개발 부지의 기존 지침을 조정했으며, 보행환경 개선과 골목 경관을 조성하는 등 지역 내 조화로운 개발이 필요한 부지는 특별계획(가능)구역으로 신규 지정해 지역 개발 여건을 형성한다.
- 서울시는 향후 재열람공고를 거쳐 ‘인사동 지구단위계획 결정(변경)’을 최종 결정·고시할 예정이다.
- 최진석 서울시 주택실장은 “이번 지구단위계획 재정비는 인사동길, 한옥밀집지역 및 건축자산과 골목길 특성은 유지하면서도, 변화된 도심 여건에 맞는 역사문화거점으로서 인사동의 가치를 높여 지역에 활력을 더할 것으로 기대한다”고 말했다.

붙임 위치도 1부.

〈 위 치 도 〉



2025. 12. 26.(금) 조간용

이 보도자료는 2025년 12월 25일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시공간전략과

도시공간전략과장	김성기	02-2133-6950
복합개발전략팀장	공경배	02-2133-4653

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 3쪽

- 서울특별시 제21차 도시·건축공동위원회 개최 결과 -

강동구 성내동 179번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안) 수정가결

- ☐ 서울시는 12.24.(목) 「도시관리계획(강동구 성내동 179지 일대 역세권 활성화 사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(안)」에 대해 제21차 도시·건축공동위원회를 개최하여 ‘수정가결’했다.
- ☐ 성내동 179번지 일대는 지역주택조합 방식으로 사업 추진 중인 구역으로, 이번 결정으로 최근 통합심의를 완료한 강동역A(성내동 19-1번지 일대) 역세권 활성화사업과 더불어 강동역 일대 변화가 본격화될 전망이며, 사업 추진에도 탄력이 붙을 것으로 기대된다.
- ☐ 이번 결정에 따라 공동주택 총348세대(임대62세대) 및 지역필요시설이 포함된 지하 7층~지상 43층(높이 150m 이하), 연면적 약6만9천㎡ 규모의 건축물이 공급될 전망이다.

- 대상지는 금번 심의결정에 따라 일반상업지역으로 용도지역 상향되며, 공공기여로 지역필요시설인 공공산후조리원과 서울형 키즈카페 등이 조성될 예정이다.
 - 서울시 정책시설로 조성되는 시립 공공산후조리원은 인근 지역주민이 수혜를 받게 되며, 최근 공공기여 시설의 막대한 운영비로 골머리를 앓아온 자치구 입장에서 좋은 해법이 될 수 있을 것으로 기대된다.
- 한편, 대상지 내부로 직접 연결되는 지하철 출입구를 침상형 공개공지와 연계해 개방감을 확보하고, 주변 보행 동선과 단절 없는 입체적 보행 네트워크를 구축할 계획이다.
 - 연접 개발 예정인 ‘강동역A 역세권 활성화사업지’와 연계한 지하 연결통로를 조성해, 강동역에서 강동역A 사업지에 결정된 천호 공영주차장, 빙상장과 수영장 등 생활·체육시설 및 근린생활시설까지 날씨나 교통 여건 등에 영향을 받지 않고 안전하고 쾌적하게 이동할 수 있도록 할 예정이다.
- 이번 지구단위계획(안) 결정에 따라 향후 건축위원회 심의 등 인허가 절차를 거쳐 2027년 공사에 착수, 2030년 준공을 목표로 사업을 추진할 예정이다.
- 서울시 관계자는 “이번 계획 결정을 통해 강동역 역세권에 중소형 평형의 공동주택 공급과 함께 서울형 키즈카페와 공공산후조리원, 생활체육시설 등 저출산 고령화시대에 걸맞는 지역필요시설이 조성됨에 따라, 강동역 역세권이 천호성내 생활권의 지역의 핵심지로 거듭날 것으로 기대한다”고 밝혔다.

붙임 : 위치도 및 조감도 각 1부.

□ 위치도(강동구 성내동 179번지 일대)



□ 조감도

