

2026. 7. 2.(목) 석간용

이 보도자료는 2026년 7월 2일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 도시공간본부 도시관리과

도시관리과장 신동권 02-2133-8370

도시관리정책팀장 이현정 02-2133-8372

사진없음 ☒ 사진있음 ☐ 쪽수 : 2쪽

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

제11차 서울특별시 도시·건축공동위원회 개최결과

☐ 금일 위원회 상정 안건 : 총 4건

○ 수정가결 : 4건

※ 자문, 보류, 부결, 보고 안건은 보도자료를 제공하지 않습니다

※ 안건에 대한 자세한 내용은 불임 소관부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

불임 개최결과 1부. 끝.

제11차 도시건축공동위원회 개최결과

【 2026.7.1.(수) 14:00 】

■ 총 4건 (심의 4건)

연	안건명	개 요	개최 결과	비고
1	〈도시공간전략과〉 신사동 503-2번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)	○ 위 치 : 강남구 신사동 503-2번지 일대(1,894.4㎡) ○ 내 용 : 역세권 활성화사업 추진을 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안) - 용도지역: 제3종·일반상업지역 → 일반상업지역 - 밀도계획: 용적률 841.7%, 높이 116m, 지하8층/지상20층 - 공공기여: 총 303억원(창업지원시설, 공공시설 설치비용)	수정가결	〈심의〉 복합개발전략팀 팀장 : 공경배 담당 : 송영기 (2133-4656)
2	〈도시관리과〉 방화동 499-1번지 일원 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안), 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)	○ 위 치 : 강서구 방화동 499-1번지 일원(5,237㎡) ○ 내 용 : 한국공항 사육 신축을 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안), 특별계획구역 세부개발계획 결정(안) ※ 2026년 제2차 도시건축공동위원회 심의결과 : 보류 - 용도지역: 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역 - 밀도계획: 용적률 219.6%, 높이 38.1m, 지하4층/지상7층 - 공공기여: 도로 236㎡, 노유자시설 391.8㎡	수정가결	〈심의〉 도시관리운영팀 팀장 : 김규태 담당 : 김한상 (2133-8390)
3	〈도시관리과〉 성수 준공업지역 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)	○ 위 치 : 성동구 성수동1가, 2가 일대(1,583,881㎡) ○ 내 용 : 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안) - 건축물 간폐율, 용적률, 높이, 용도 등에 관한 사항 - 특별계획구역(5개소) 지정 등	수정가결	〈심의〉 도시관리계획팀 팀장 : 김성배 담당 : 서형일 (2133-8380)
4	〈도시관리과〉 종로2·3가 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안)	○ 위 치 : 종로구 관철동, 관수동, 돈의동 일대(189,840.2㎡) ○ 내 용 : 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안) - 최대개발규모 변경, 획지계획 폐지, 공동개발(권장) 계획 - 건축물 용도에 관한 사항 변경	수정가결	〈심의〉 도시관리계획팀 팀장 : 김성배 담당 : 서형일 (2133-8380)

담당 부서: 도시공간본부 도시공간전략과	도시공간전략과장	김성기	02-2133-6950
사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 3쪽	복합개발전략팀장	공경배	02-2133-4653

강남구 신사동 503-2 지구단위계획 결정(안)

“신사역 역세권 활성화사업” 수정가결

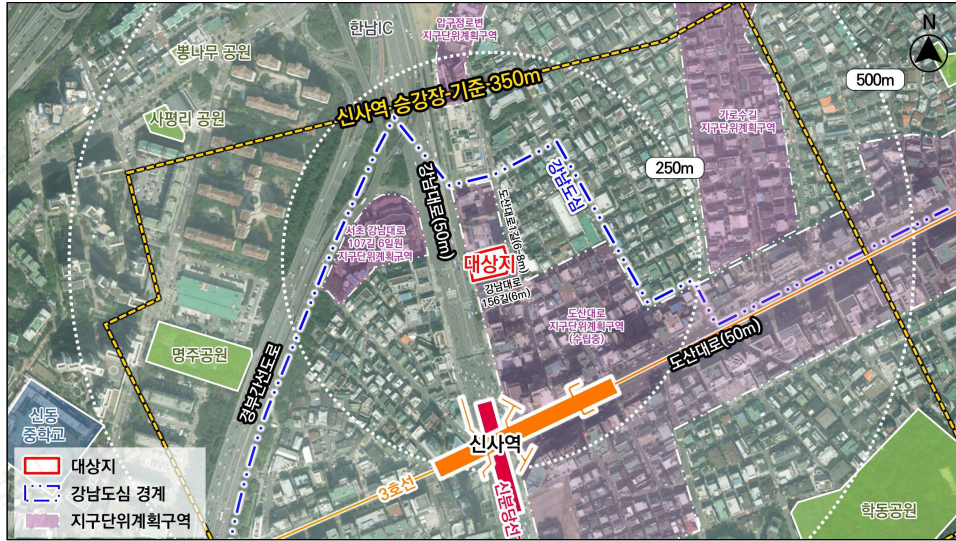
- 제11차 서울특별시 도시·건축공동위원회 개최 결과 -

- ☐ 서울시는 지난 7월 1일(수) 제11차 도시·건축공동위원회를 개최하고 ‘신사역 역세권 활성화사업’ 관련 「강남구 신사동 503-2 지구단위계획 결정(안)」을 수정가결 했다고 밝혔다.
- ☐ 대상지는 지하철 3호선과 신분당선이 교차하는 더블역세권으로, 신사역 인근 강남대로변에 위치해 대중교통 이용과 보행 접근성이 우수한 지역이다. 또한, 대상지 일대 신사동은 소규모 사업체가 많고 패션·디자인·미디어 관련 업종이 밀집해 있어 지역 산업과의 연계를 고려한 기능 도입이 필요한 상황이었다.
- ☐ 대상지는 이러한 입지적 특성을 고려해 지하 8층, 지상 20층 규모의 업무·상업시설과 지역필요시설(창업 및 중소기업지원시설)이 함께 조성되는 복합개발이 추진될 예정이다. 서울시는 이를 통해 강남도심의 업무기능이 강화되고 역세권 복합시설 조성을 통해 지역 활성화에도 기여할 것으로 예상된다고 밝혔다.

- ☐ 한편, 대상지 일대의 보행환경 개선을 위해 이면도로변에는 보도형 전면공지를 조성하고 저층부에는 가로활성화시설을 도입한다. 또한 강남대로변에는 약 190㎡ 규모의 공개공지를 마련하고, 1층은 개방형 로비로 조성해 시민 누구나 이용할 수 있는 도심 속 휴게공간이 될 것으로 기대된다.
- ☐ 아울러, 패션·미디어 등 디자인 분야 소규모 사업체가 밀집한 지역 특성을 반영해, 개발에 따른 공공기여 일부를 '창업 및 중소기업지원시설'로 조성한다. 해당 시설에는 실무형 교육, 기업연계 프로그램, 창업지원 공간 등을 마련해 지역 산업 경쟁력을 높이고 청년 취·창업을 지원할 계획이다. 잔여 공공기여는 현금으로 제공해 저개발지역 기반시설 확충 등에 활용함으로써 지역 간 균형발전에도 기여할 예정이다.
- ☐ 이번 지구단위계획(안) 결정에 따라 대상지는 향후 교통영향평가, 건축위원회 심의 등 인허가 절차를 거쳐 내년(2027년) 착공 예정이며, 2029년도 준공을 목표로 사업을 추진할 계획이다.
- ☐ 서울시 관계자는 "이번 지구단위계획 결정으로 신사역 일대에 역세권 복합시설이 조성되면 새로운 일자리 창출과 지역 활성화에도 기여할 것으로 기대한다"며 "특히 창업 및 중소기업지원시설을 통해 청년 창업과 기업 성장을 지원하는 거점 역할을 수행하게 될 것"이라고 밝혔다.

붙임 : 위치도 및 조감도 각 1부.

□ 위치도 (강남구 신사동 503-2)



□ 조감도



※ 상기 건축계획안은 예시안이며 향후 진행과정에서 변경될 수 있음

2026. 7. 2.(목) 석간용

이 보도자료는 2026년 7월 2일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.

동행·매력
특별서울

SEOUL
MY SOUL

보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시관리과

사진 없음 □ 사진 있음 ■ 쪽수: 3쪽

도시관리과장	신동권	02-2133-8370
도시관리운영팀장	김규태	02-2133-8387

방화동 499-1 특별계획구역 세부개발계획 “수정가결”

- 강서구 방화동 499-1번지 노후 업무시설 재정비로 업무공간 이용환경 개선
- 개화초 통학로 내 보도 신설 및 보행공간 확보로 학생 보행안전 강화
- 개화산 산책로와 연계한 경로당 이전·신축으로 어르신 복지·주민 휴게공간 확충

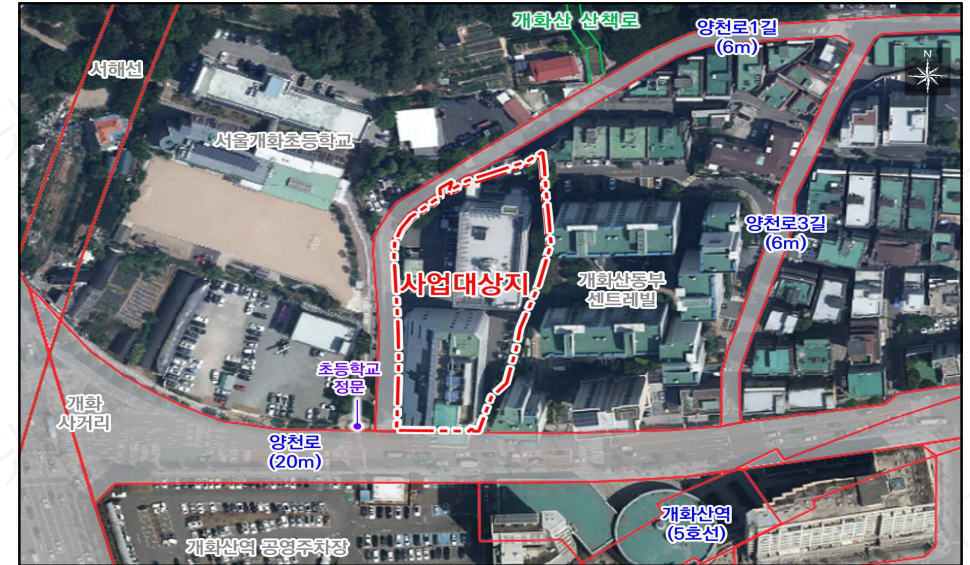
□ 서울시는 2026년 7월 1일 개최한 제11차 도시·건축공동위원회에서 「방화동 499-1번지 일원 지구단위계획구역 지정 및 계획, 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)」을 “수정가결” 했다.

□ 대상지는 5호선 개화역에서 도보 5분 거리에 위치하며, 간선도로인 양천로와 인접해 교통 접근성이 우수한 지역이다. 또한 개화초등학교와 연접해 있어 통학환경 개선 필요성이 높은 지역이다.

□ 대상지 내 건축물은 준공 후 40년이 경과한 노후 업무시설로, 과거 계획 여건에 따라 보행공간 확보가 미흡한 상태로 조성되어 학생 통학환경 개선 필요성이 제기되어 왔다.

- 이번 변경안은 용도지역 변경(제1종 일반주거지역(7층) → 제2종 일반주거지역(7층))을 통해 노후 업무시설을 재정비하면서, 통학로 내 보도 신설, 결절점 공개공지 설치, 전면공지 산책로 조성 등을 반영해 주변 통학환경과 지역 보행환경을 개선하는 데 중점을 두었다. 이를 통해 업무공간의 이용 여건을 개선하는 동시에, 지역 주민이 체감할 수 있는 보행·휴게공간을 확충할 계획이다.
- 또한 공공시설로는 40년 이상 경과한 복층경로당을 이전·신축한다. 기존 경로당은 2층 규모로 공간이 협소하고 승강기가 없어 이용에 불편이 있었으나, 이번 계획을 통해 3층 규모의 시설로 확대하고 승강기 설치 등 이용 편의를 개선할 예정이다. 북측 개화산 산책로와 연계한 휴게공간도 조성해 어르신 복지공간은 물론 주민들이 일상적으로 이용할 수 있는 생활 속 쉼터를 함께 마련할 계획이다.
- 안대희 서울시 도시공간본부장은 “이번 세부개발계획 결정은 노후 업무시설을 정비하고, 학생 보행안전과 어르신 복지공간을 함께 개선하는 계획으로, 업무시설 이용자와 지역 주민 모두가 체감할 수 있는 생활환경 개선 효과가 기대된다”고 말했다.

※ 위치도 및 조감도



담당 부서: 도시공간본부 도시관리과

도시관리과장	신동권	02-2133-8370
도시관리계획팀장	김성배	02-2133-8379
관련 누리집 (메뉴)	http://urban.seoul.go.kr/	

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 3쪽

성수 준공업지역 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안) “수정가결”

- 진흥지구 권장업종 도입 시 용적률·최고높이 1.2배 완화...첨단산업 집적 유도
- 개방형녹지 조성 시 최고높이 완화... 지하철2호선 연접부 경관개선
- ‘제한적 차량출입 불허구간’ 및 주차기준 완화로 연무장길 보행환경 개선

- ☐ 서울시는 2026년 7월 1일 개최한 제11차 도시·건축공동위원회에서 ‘성수 준공업지역 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)’을 “수정가결” 하였다고 밝혔다.
- ☐ 성수동은 과거 노후 공장지대에서 최근에는 문화·관광 수요와 함께 첨단 산업·업무 기능이 확장하는 등 변화가 두드러진 지역으로, 서울시에서는 지난 3월 산업·유통개발진흥지구를 성수동 준공업지역 전체로 확대하고 문화·콘텐츠 산업을 권장업종에 추가하는 내용의 도시관리계획(용도지구)을 결정·고시한 바 있다.
- ☐ 이번 지구단위계획 결정은 이러한 지역 여건 변화를 반영하여 도심 첨단 산업 활성화 유도, 지역 특화경관(붉은벽돌) 가이드라인 마련 등을 목표로 지구단위계획구역을 신설하는 계획을 수립하였다.

- ☐ 산업 활성화를 위하여 IT·문화·콘텐츠 등 산업·유통개발진흥지구 권장업종 도입 시 용적률과 최고높이를 최대 1.2배까지 완화 가능하도록 계획하여 혁신기업의 집적을 촉진한다.
- ☐ 또한, 지역 특화 경관요소로 자리잡은 붉은벽돌 건축물 유도를 위하여 독섬역-연무장길 가로변에서 붉은벽돌 건축물 신·증축 시 건폐율을 최대 70%까지 완화하여 매력적인 가로경관을 연속적으로 유도하고, 공개공지 조성·친환경 건축물 인증·공공기여 등 공공성 확보에 따른 상한용적률 인센티브를 통해 최대 800%까지 용적률 완화를 적용할 수 있도록 했다.
- ☐ 아울러, 보행·녹지 중심의 도시공간 조성도 병행된다. 지하철 2호선 연접부에는 개방형녹지를 조성할 경우 최고높이 완화 인센티브를 제공해 민간의 참여를 유도하고, 지역 주민과 근로자가 일상에서 쉴 수 있는 열린 녹지 축을 확장한다. 이는 지상철변 경관을 개선하고, 성수의 보행 네트워크를 서울숲과 독섬 일대로 자연스럽게 연결하는 역할을 할 것으로 기대된다.
- ☐ 마지막으로, 연무장길 일대는 사람 중심의 걷기 좋은 거리로 재편된다. ‘제한적 차량출입 불허구간’을 지정해 건축주가 희망할 경우 대지 안으로 차량 진입을 제한할 수 있도록 했고, 이에 상응하는 주차장 설치기준 완화도 함께 적용한다. 이로써 보행공간의 안전성과 쾌적성이 높아지고, 카페·전시·소매 등 생활·문화 기능이 어우러지는 기반이 마련된다.
- ☐ 안대희 서울시 도시공간본부장은 “이번 성수 준공업지역 지구단위계획 결정을 통하여 성수동 일대 활성화를 위한 동력을 확보하게 됐다”며, 앞으로도 성수동 일대 경쟁력을 강화하고 지속가능한 성장 기반을 마련할 수 있도록 적극 지원하겠다”고 말했다.

- 우선, 종로·청계천 관광특구 활성화를 위하여 청계천변 및 관철동 접음의 거리변 1층 가로활성화 용도 도입 시 건폐율을 완화하고, 종로 귀금속 특화산업 육성을 위하여 특정개발진흥지구 권장업종 도입 시 용적률 및 높이를 최대 1.2배 완화할 수 있도록 계획하였다.
- 또한, 지구단위계획 용적률 체계개편 사항을 반영해 기존 용적률을 기존 450%에서 600%로, 허용용적률은 기존 600%에서 660%로 상향 조정하였다.
- 아울러, 도심 경쟁력 제고를 위해 기존 최고높이 중심의 관리체계를 ‘기준높이-완화높이’ 체계로 개선하고, 이면부 높이를 일부 완화하는 등 지역 특성과 서울시 정책 방향에 부합하는 인센티브 계획을 마련하였다. 이를 통해 건축계획의 유연성을 높이고, 지역 활성화에 기여하는 개발을 유도할 계획이다.
- 마지막으로, 지역 활성화를 위해 블록 단위로 설정되어 있는 획지 계획과 공동개발 지정은 폐지하고 최대개발규모 계획을 폐지·완화하여 토지 소유자가 개별 여건에 맞춰 보다 유연하게 개발을 추진할 수 있도록 개선하였다.
- 안대회 서울시 도시공간본부장은 “이번 종로2·3가 지구단위계획 재정비를 통해 종로·청계천 관광특구 및 종로 귀금속 거리 일대 활성화를 위한 동력을 확보하게 됐다”며, “노후화된 도심 환경을 개선하고, 관광숙박 및 상업기능이 활성화 되는 등 서울 도심의 위상에 걸맞은 활력을 회복하는 계기가 될 것으로 기대한다”고 밝혔다.

□ 위치도

