



보도자료

담당부서 : 도시공간본부 도시관리과

도시관리과장	신동권	2133-8370
도시관리정책팀장	이현정	2133-8372
서울도시공간포털 (도시건축공동위원회)	http://urban.seoul.go.kr (https://commission.esoul.go.kr/)	

사진없음 ☒ 사진있음 ☐ 쪽수 : 2쪽

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)

연번	안건명	개 요	개최결과	비고
1	<심의> 장승배기역세권(상동동 194-27번지 일대) 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)	○ 위 치 : 상동동 194-27번지 일대(22,748.2㎡) ○ 내 용 : 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)	○ 위 치 : 중구 북창동 104 일대(93,187㎡) ○ 내 용 : 북창 지구단위계획 결정(변경)(안) - 근현대 예비건축자산 등 관리 및 활용방안 마련 - 특화사업가로변 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)	○ 위 치 : 종로구 경운동 90-18 일대(124,068㎡) ○ 내 용 : 2009년 변경(제정비) 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 지침 신설	수정가결	<한옥건축자산과> 건축자산정책팀 팀장 : 박소정 담당 : 이승현 (2133-8644)
4	<심의> 천호지구단위계획 결정(변경) 및 C3 특별계획구역(C-②) 세부개발계획 (변경)결정(안)	○ 위 치 : 강동구 성내동 179번지 일대(6,830.8㎡) ○ 내 용 : 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, 산용건강증진센터	수정가결	<도시공간전략과> 복합개발전략팀 팀장 : 공경배 담당 : 양영지 (2133-4655)
5	<심의> 압구정아파트지구 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 7 세부개발계획 결정(안)	○ 위 치 : 강남구 압구정동 429번지 일원(10,473.1㎡) ○ 내 용 : 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

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 쪽수 : 4쪽

공공주택과장	하대근	02-2133-7050
지역주택팀장	김병문	02-2133-7052
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), 신속통합계획(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

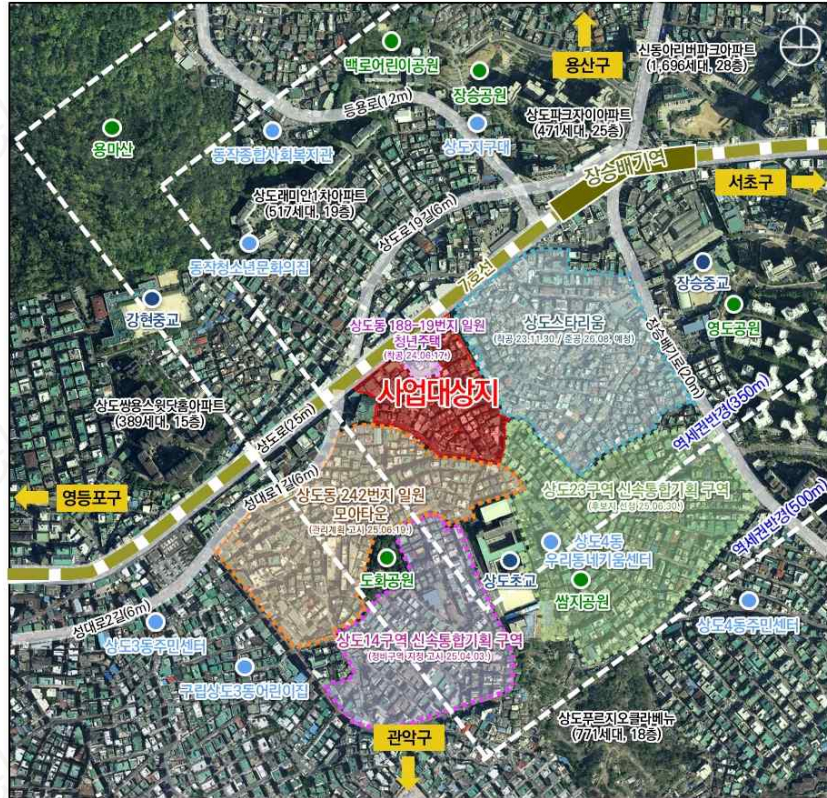
을 건립할 예정이다.

□ 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 주거복지 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

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 3쪽

도시관리과장	신동권	2133-8370
도시관리계획팀장	노만규	2133-8379

북창 지구단위계획 결정(변경)(안) “수정가결”

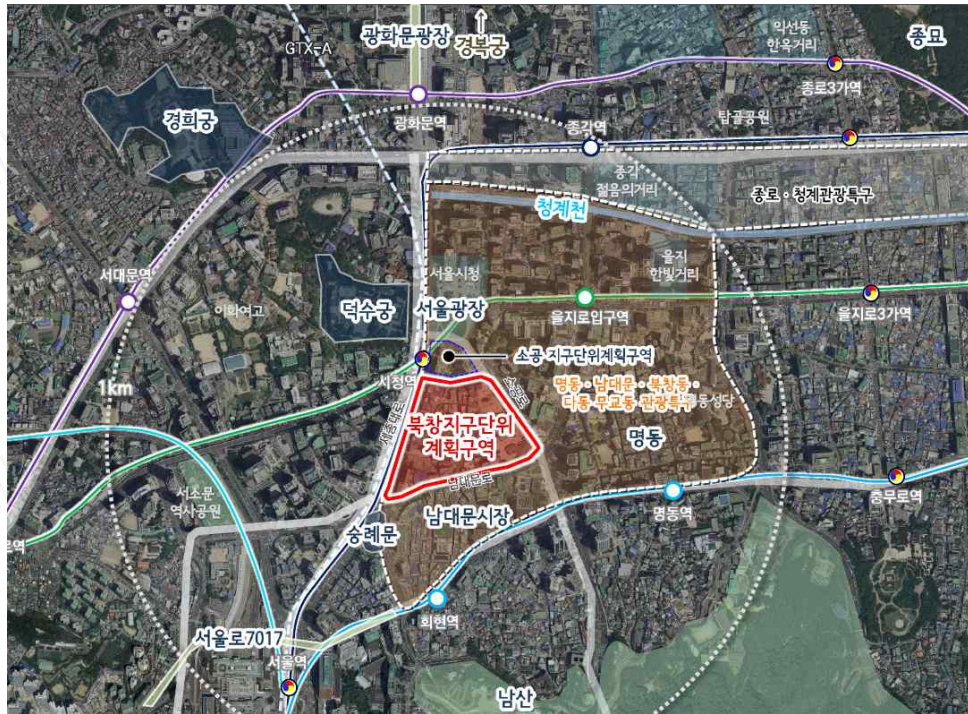
- 관광숙박시설 특화계획 선(先) 반영... 관광 인프라 확충으로 관광특구 위상 회복
- 높이·건폐율·용적률 등 다양한 인센티브 마련으로 지역개발 촉진
- 보행환경 개선 및 상업특화거리 조성으로 도보관광 네트워크 강화

- 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 상업 거리에 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.

<위치도>



2025. 12. 26.(금) 조간용

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

동해매력
특별서울

SEOUL
M! SOUL

보도자료

담당 부서: 주택실 한옥건축자산과

한옥건축자산과장	노경래	02-2133-5570
----------	-----	--------------

건축자산정책팀장	박소정	02-2133-5572
----------	-----	--------------

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 4쪽

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 도심 여건에 대응하기 위해 마련됐다.

<한옥 건축 특례 대상 대폭 확대...창의적 한옥 형태 유도>

□ 이번 계획은 종로구 인사동 일대(124,068㎡)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.

동행·매력 특별시서울

SEOUL M! SOUL

W

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.

○ 연결 개발 예정인 ‘강동역A 역세권 활성화사업’과 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

