

◆ 서울특별시고시 제2025-473호

도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

[강남구 논현동 221-16번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역 등 65개 구역
“상업지역·준주거지역 주상복합건축물의 비주거용도 비율 적용 기준” 결정(변경)]

강남구 논현동 221-16번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역 등 65개 지구단위계획구역
“상업지역·준주거지역 주상복합건축물의 비주거용도 비율 적용 기준” 결정 변경에 대하여
2025년 서울특별시 도시·건축공동위원회 제3차 수권분과위원회 심의(2025.07.15.) 등을 거쳐
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구
단위계획)을 결정(변경)하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제
27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합
니다.

2025년 8월 28일

서울특별시장

1. 결정 취지

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 개정
(25.01.16.)에 따라 변경된 “상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기
준”을 추진중인 사업구역 지구단위계획구역에 적용하기 위해 강남구 논현동 221-16번지
역세권 청년주택 지구단위계획구역 등 65개 지구단위계획구역의 주상복합건축물의 비주거
용도 비율 적용 기준을 변경하는 사항임.

2. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

① 지구단위계획 변경 대상 구역

- 서울특별시 지구단위계획구역 중 주상복합건축물의 비주거기준(용적률의 10%)을 포함하
는 65개 구역

자치구	구역명
강남구 (2개소)	- 강남구 논현동 221-16번지 역세권 청년주택 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획 수립)결정 및 지형도면 고시 - 도시관리계획(강남구 청담동 52-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시
강동구 (3개소)	- 도시관리계획(강동구 둔촌동 489번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위 계획) 결정 및 지형도면 고시 - 도시관리계획(강동구 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비계획, 천호지구 지구단위계획, C3 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 - 도시관리계획(강동구 길동 368-5번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 및 지구단위 계획) 결정 및 지형도면 고시

자치구	구역명
강북구 (3개소)	삼양사거리 지구단위계획구역 삼양특별계획구역Ⅲ - 도시관리계획(미아역일대 지구단위계획 결정(변경) 및 미아역세권 활성화사업 특별계획구역 지정 및 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 - 도시관리계획(강북구 미아동 703-13번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시
강서구 (4개소)	- 강서구 공향동 11-21번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인, 도시관리계획(공향로 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 - 강서구 공향동 50-5번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)·지형도면 고시 - 강서구 등촌동 533-2번지 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 지형도면 고시 송정역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획구역
관악구 (3개소)	- 관악구 봉천동 945-11 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획(지구단위계획) 결정 지형도면 고시 - 관악구 봉천동 464-8 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진 지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획 (은천생활권중심 제1종지구단위계획구역) 결정(변경) 지형도면 고시 - 도시관리계획(관악구 신림동 110-10번지 외 1필지 역세권 활성화사업 미림지구중심 및 주변 지역 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시
광진구 (2개소)	- 광진구 구의동 587-6번지일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 지형도면 고시 - 광진구 중곡동 93-13번지일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인, 도시관리계획(아차산역지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시
구로구 (7개소)	- 도시관리계획(구로구 오류동 172-67번지 천왕역 역세권 청년주택 건립 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시 - 구로구 오류동 108-105번지 일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획(지구단위계획) 결정 지형도면 고시 개봉역 지구단위계획구역 특별계획구역㉠ 개봉역 지구단위계획구역 특별계획구역㉢ 구로구 오류동 135-33번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택 지구단위계획구역 - 도시관리계획[온수역 일대 지구단위계획 및 역비구장 특별계획구역 세부개발계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시(구로구 오류동 111-1번지 일대 역세권활성화사업) - 도시관리계획(개봉역 지구단위계획구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시(구로구 개봉동 170-33번지 일대 역세권활성화사업)

자치구	구역명
금천구 (2개소)	- 도시관리계획(독산 지구단위계획, 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 - 도시관리계획(금천구 시흥동 903-4번지 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시
노원구 (2개소)	- 광운대역세권(월계동 383-40번지 일대) 장기전세주택 지구단위계획구역 - 도시관리계획(공릉동 375-4번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시
동작구 (10개소)	- 동작구 노량진동 128-2번지 역세권 청년주택 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시 - 상도동 154-30번지 일원 역세권 공공임대주택 지구단위계획구역 - 보라매공원역 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 지구단위계획구역 - 남성역세권(사당동 235-53번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 - 상도동 장승배기역세권지구단위계획구역 - 상도지구 지구단위계획구역 - 상도동 상도역세권 지구단위계획구역 - 도시관리계획(동작구 신대방동 377-1번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 - 도시관리계획(상도지구 지구단위계획 및 역세권 활성화사업 특별계획구역 세부개발계획, 상도 제10주택재개발 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면고시 - 도시관리계획(사당동 252-15 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획, 사당동 252-15 일대 역세권활성화사업 지구단위계획, 남성역세권 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시
마포구 (6개소)	- 마포구 염리동 85-2 외 1필지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정·지형도면 고시 - 신수동 91-318번지 일원 역세권 공공임대주택 지구단위계획구역 - 창전동 319번지 일원 광흥창역 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 지구단위계획구역 - 신수동 91-90번지 일대 지구단위계획구역 - 도시관리계획(마포구 동교동 157-1번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 - 도시관리계획(마포구 염리동 168-9번지 역세권활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시
서대문구 (1개소)	- 서대문구 북가좌동 333-1번지 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획(응도지역, 서울 휴먼타운(북가좌동)지구단위계획) 결정(변경)·지형도면 고시
서초구 (3개소)	- 서초구 반포동 705 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 계획 결정 및 지형도면 고시 - 사당역 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 지구단위계획구역 - 내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 고시

자치구	구역명
성동구 (6개소)	- 성동구 마장동 339-2일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)·지형도면 고시 - 독섬주변지역 특별계획구역 1 - 독섬주변지역 특별계획구역 2 - 금호동4가 1458번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 지구단위계획구역 - 도시관리계획(행당동 248번지 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획, 왕십리 광역중심 지구단위계획, 왕십리역세권4 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 - 성동구 홍익동 150번지 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 공급촉진지구 지정, 지구계획 승인 및 도시관리계획 결정(변경) 지형도면 고시
송파구 (3개소)	- 거여지구 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시(송파구 거여동 26-1 역세권 청년주택) - 몽촌토성역세권(양이동 56번지 일원)장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획구역 - 송파대로 제1지구 지구단위계획구역 내 석촌동 287 일원 특별계획구역
양천구 (1개소)	신정네거리 지구단위계획구역 특별계획구역1
영등포구 (3개소)	- 영등포지역부도심권 III-1구역(영일시장) - 병무청역세권(신길동 459-5번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 - 도시관리계획(영등포구 대림동 993-15번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시
용산구 (2개소)	- 용산구 원효로3가 1-159번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 지형도면 고시 - 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(용산동6가 69-167번지 외 1필지 역세권 활성화사업)
은평구 (1개소)	구산생활권중심 역촌중앙시장
중랑구 (1개소)	- 도시관리계획(면목지구중심 지구단위계획, 사가정역 역세권 활성화사업특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

② 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

■ 상업지역·준주거지역 주거복합건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 (신설)

- 주거복합건축물의 비주거 용적률 비율 기준(용적률의 10%) 및 역세권 장기전세주택 건립 운영기준에 따른 비주거기준(지상층 연면적의 5%이상)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응하기 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미 적용할 수 있음
 - 도시계획조례에 따른 비주거 비율(연면적 기준)은 해당 규정에 따름
 - 비주거용도(상가)를 도입하는 경우 간선도로변(1층)에 설치 검토

3. 관계도면 : 변경없음(붙임 참조)

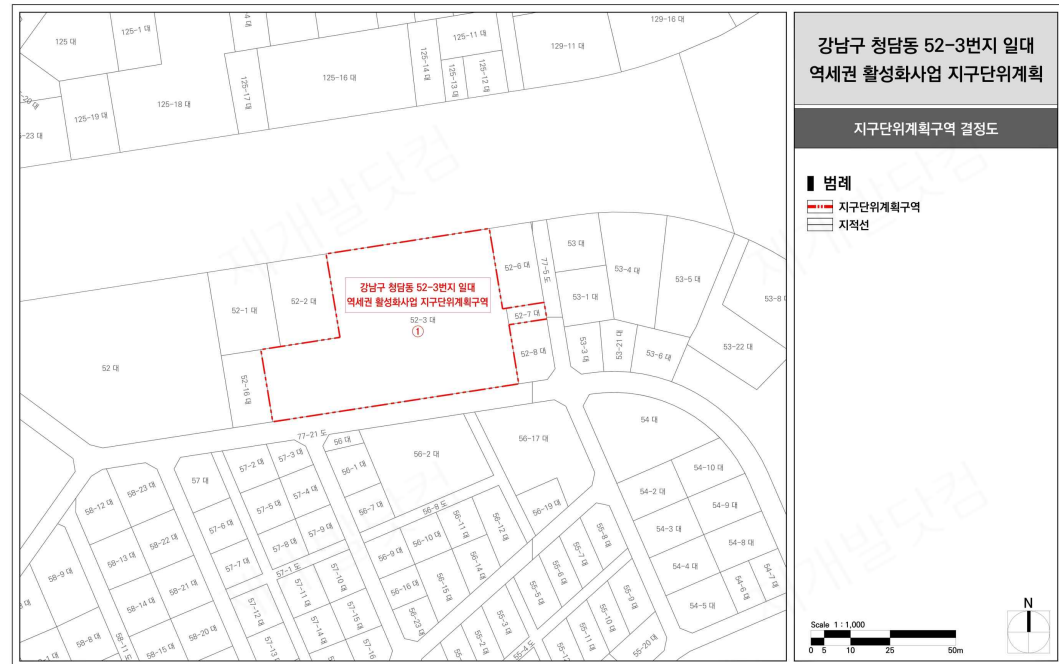
4. 시민의 열람편의를 위해 서울시청 도시관리과(☎2133-8373) 및 자치구 지구단위계획(도시계획과 등) 관련부서에 관련도서를 비치하고 있습니다.

[붙임] 관계도면

■ 강남구 논현동 221-16번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역 결정도



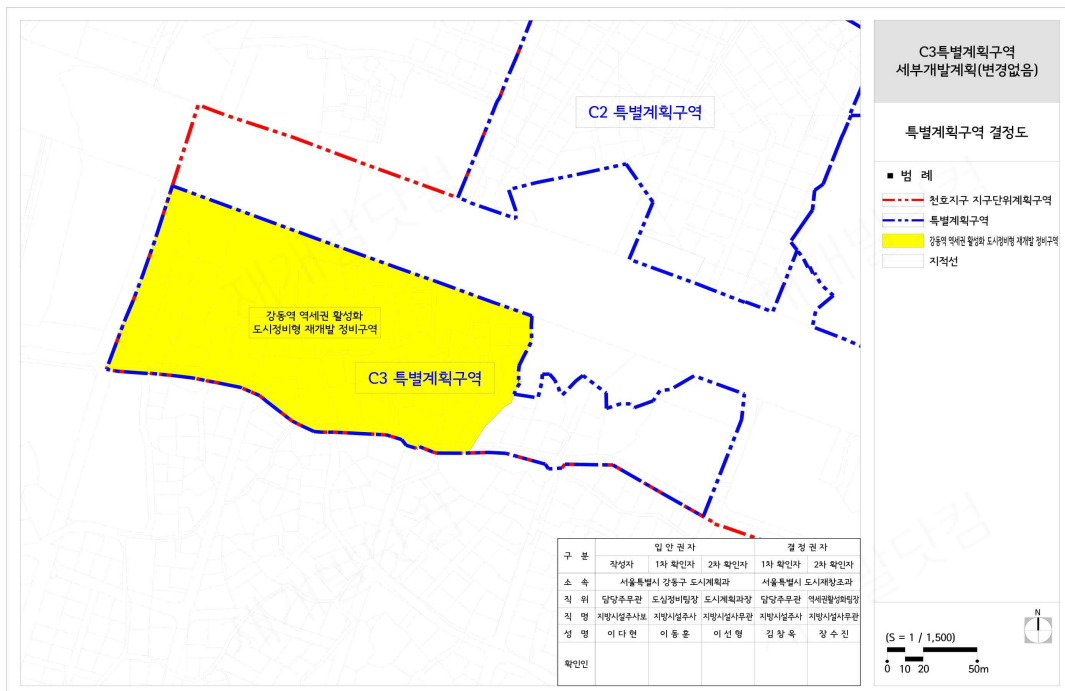
■ 강남구 청담동 52-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 결정도



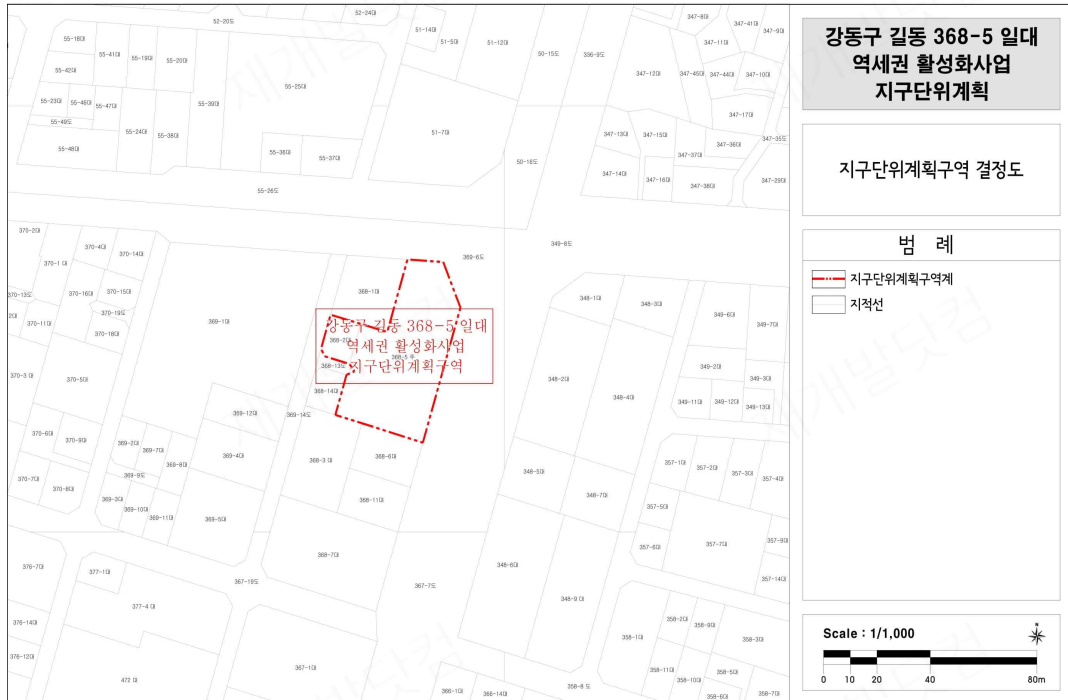
강동구 둔촌동 489번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 결정도



강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비계획, C3 특별계획구역 결정도



■ 강동구 길동 368-5번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 결정도



■ 삼양사거리 지구단위계획구역 삼양특별계획구역Ⅲ 결정도



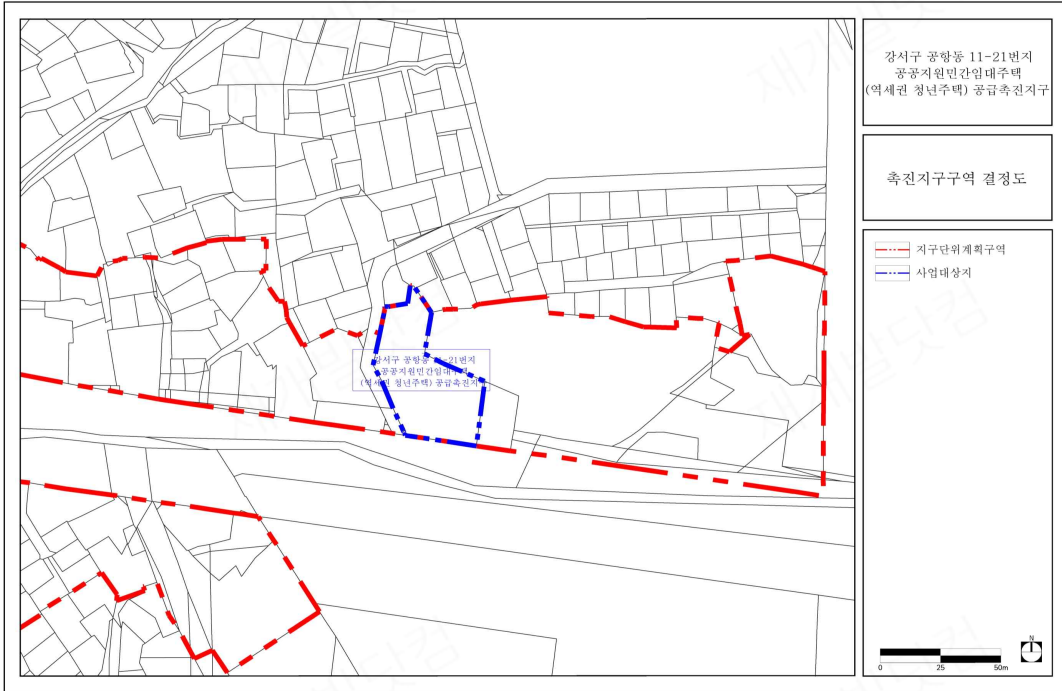
■ 미아역세권 활성화사업 특별계획구역 결정도



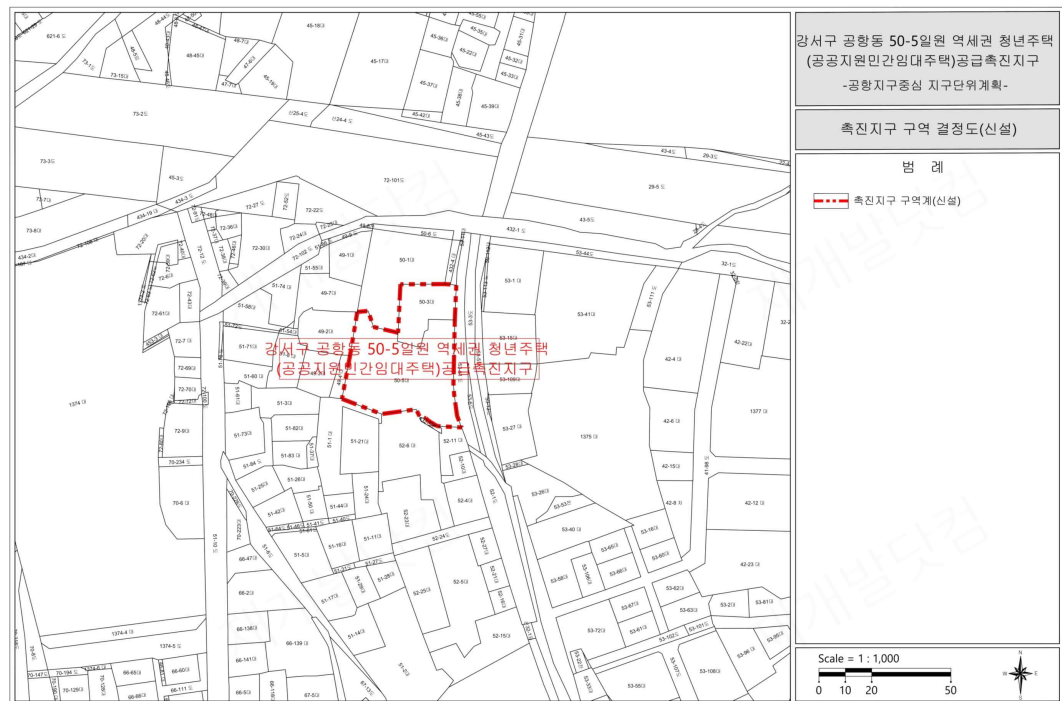
■ 강북구 미아동 703-13번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 결정도



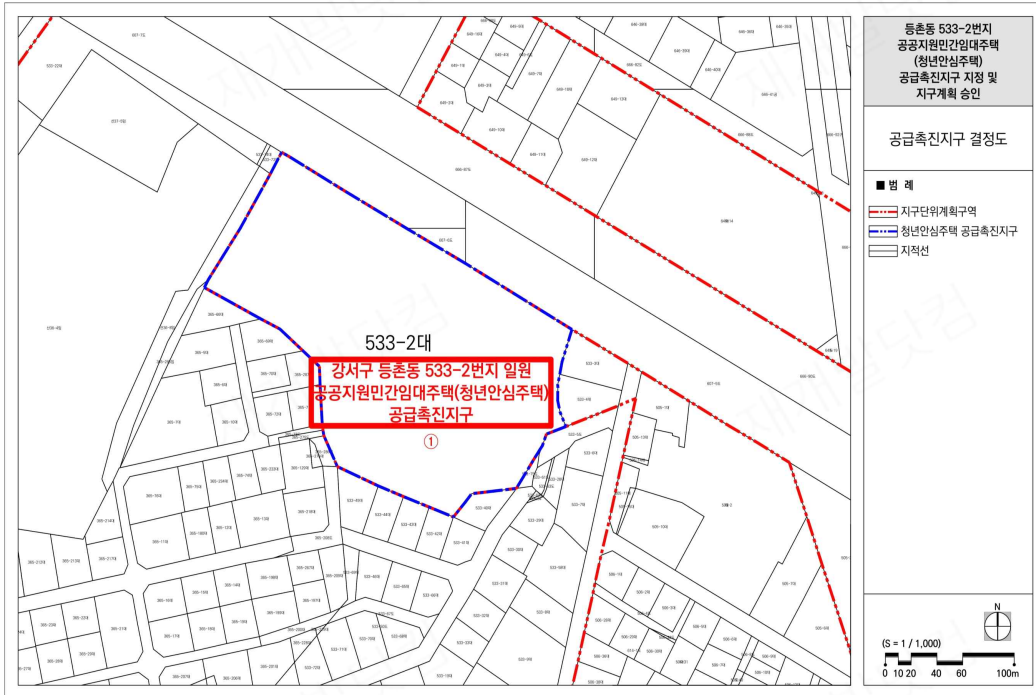
■ 강서구 공항동 11-21번지 역세권 청년주택 공급촉진지구 결정도



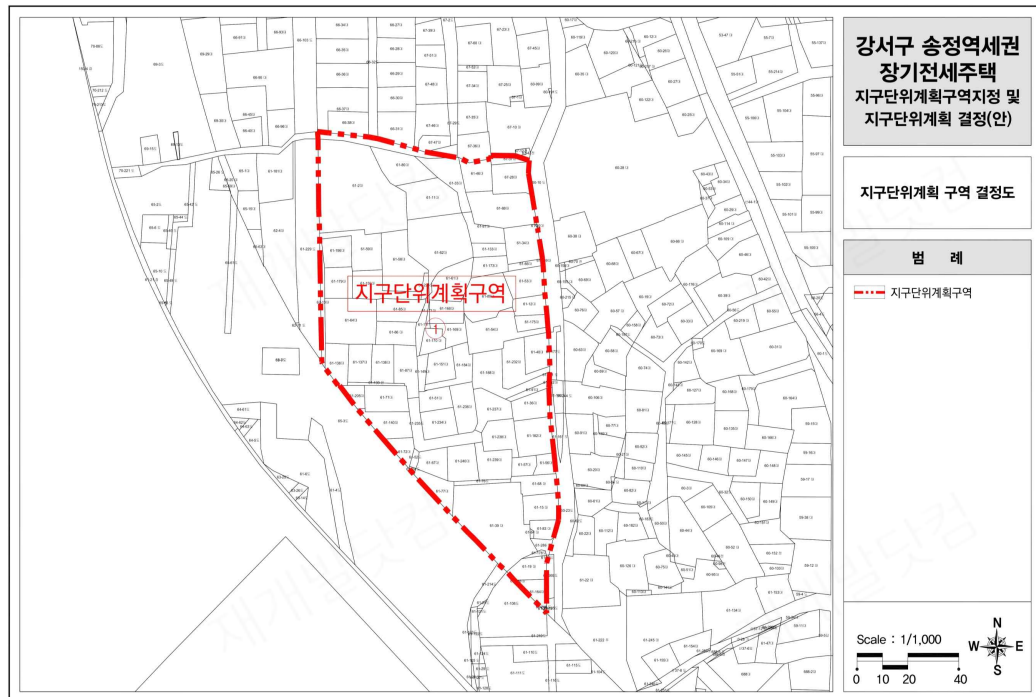
■ 강서구 공항동 50-5일원 역세권 청년주택 공급촉진지구 결정도



강서구 등촌동 533-2번지 공급촉진지구 결정도



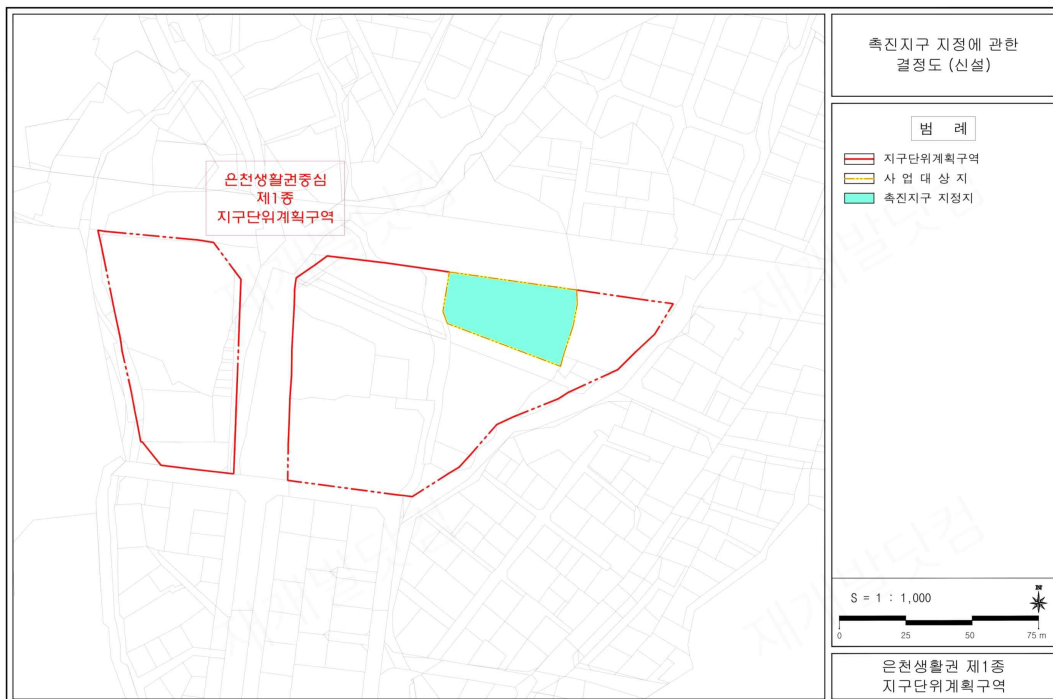
송정역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획구역



■ 관악구 봉천동 945-11 일원 공급촉진지구 결정도

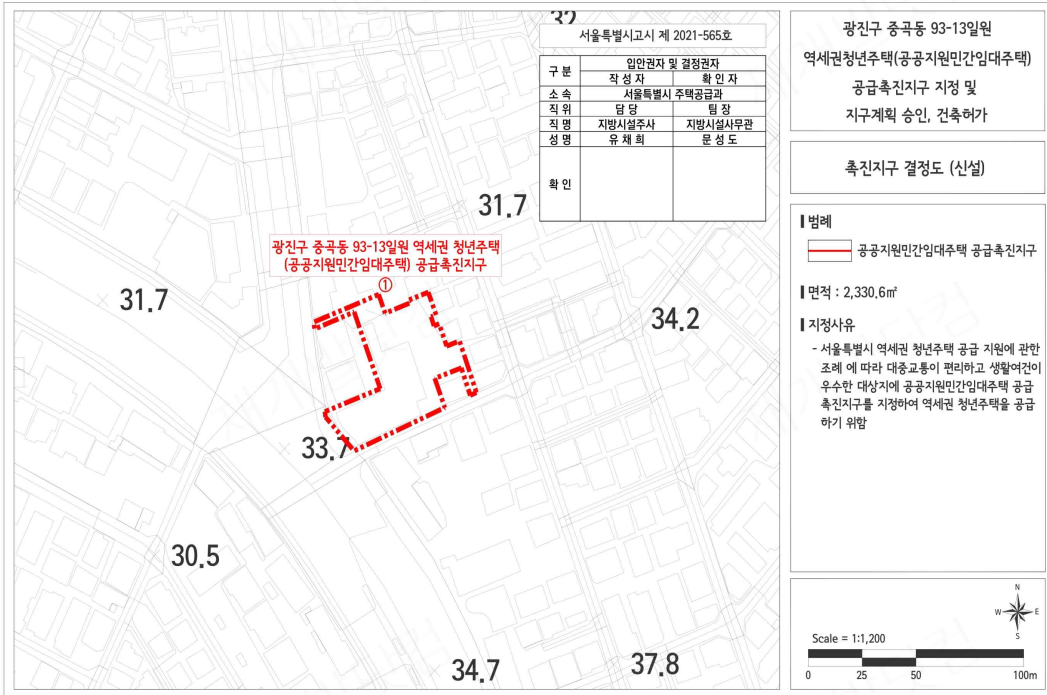


■ 관악구 봉천동 464-8번지 공급촉진지구 결정도

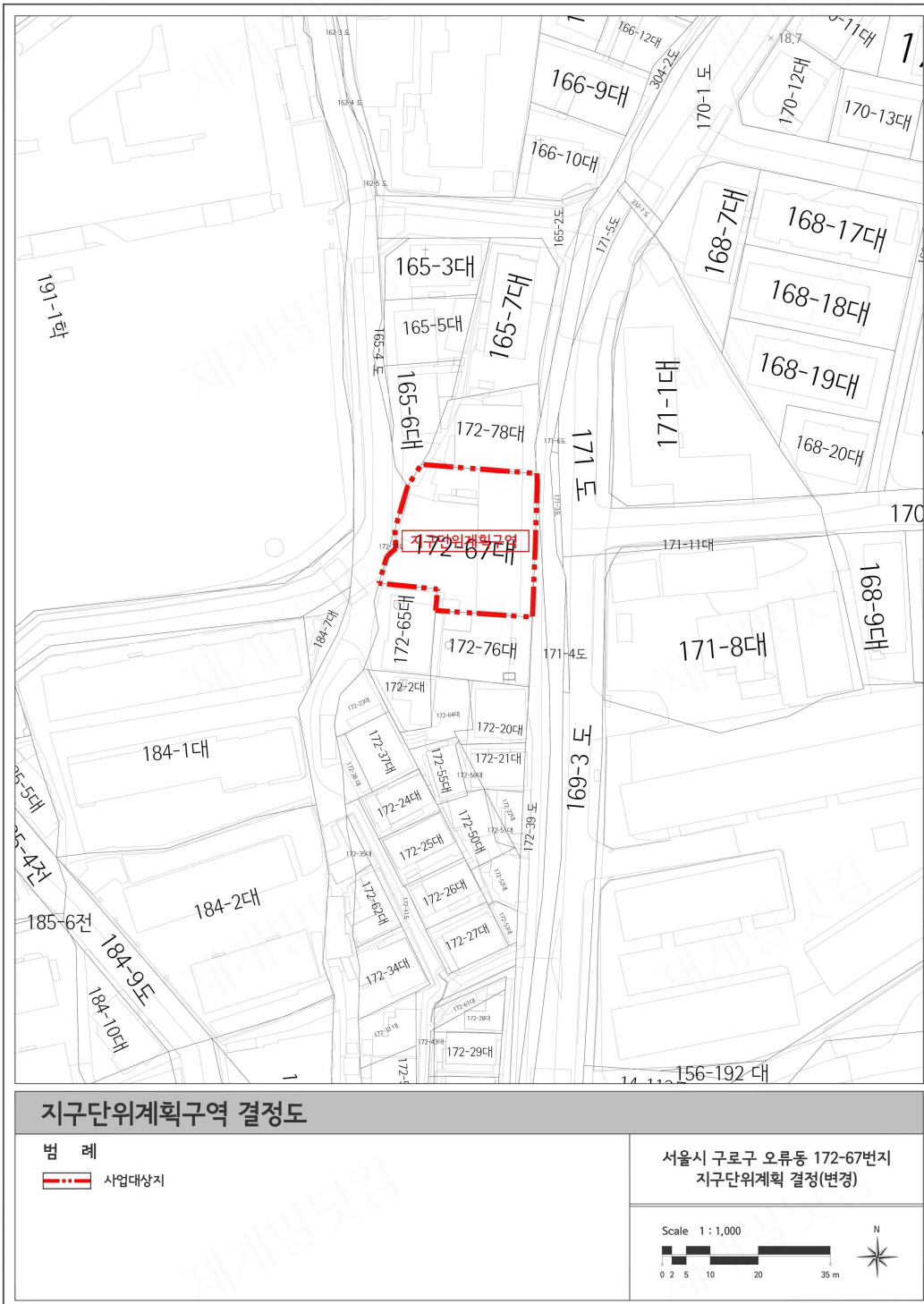


[illegible]

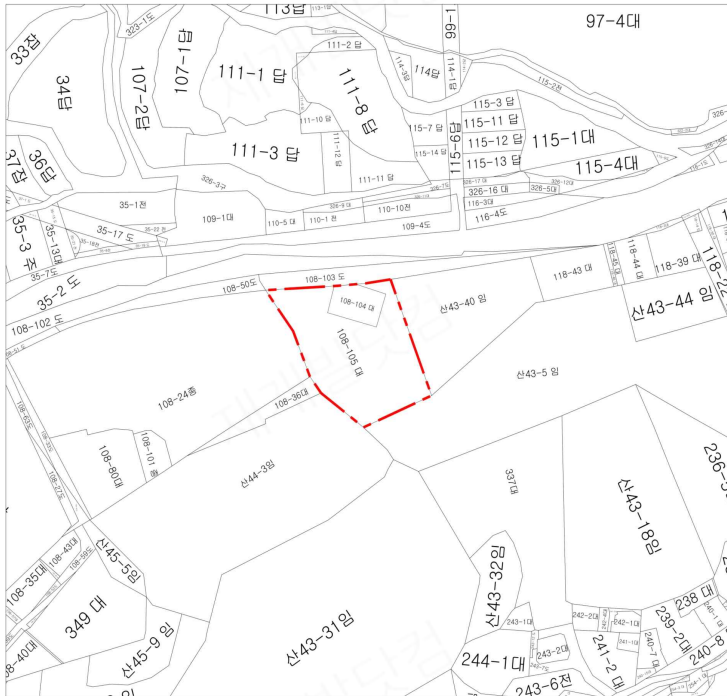
■ 광진구 중곡동 93-13번지일원 역세권 청년주택 공급촉진지구 결정도



■ 구로구 오류동 172-67번지 천왕역 역세권 청년주택 건립 지구단위계획구역 결정도



■ 구로구 오류동 108-105번지 일원 청년안심주택 지구단위계획구역 결정도



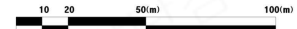
도시관리계획
[구로구 오류동 108-105번지 일원
청년안심주택(공공지원민간임대주택)
공급촉진지구 지정, 지구계획 승인
및 주택건설사업계획] 결정(변경) (안)

공급촉진지구에 관한 결정도(신설)

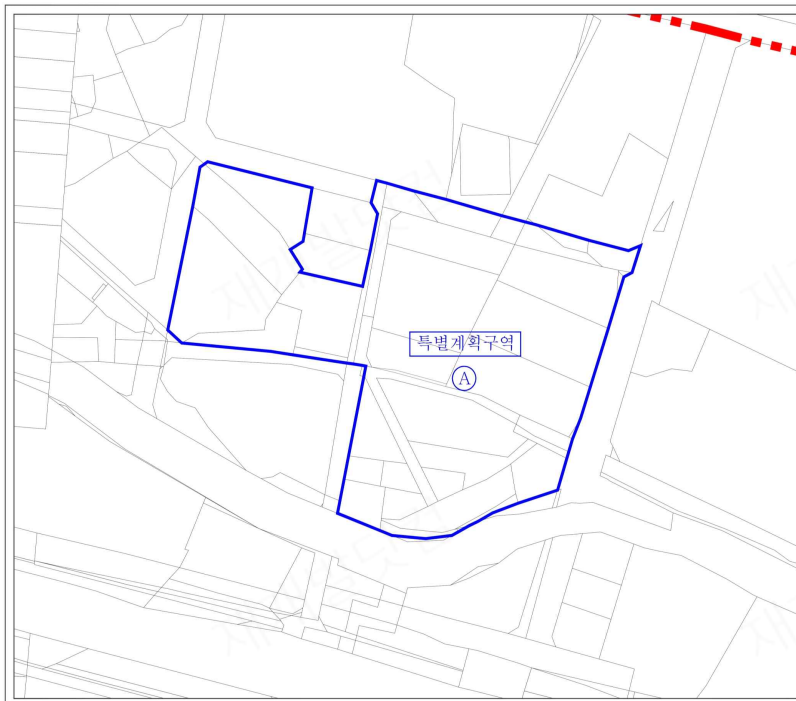
범례

--- 공급촉진지구 구역계

Scale = 1 : 1,000



■ 개봉역 지구단위계획구역 특별계획구역㉠ 결정도



도시관리계획(개봉역
지구단위계획 및 특별계획구역A
세부개발계획) 결정(변경)

특별계획구역A 구역결정(변경)도

--- 지구단위계획구역
--- 특별계획구역 A
--- 특별계획구역가능지
--- 지적선

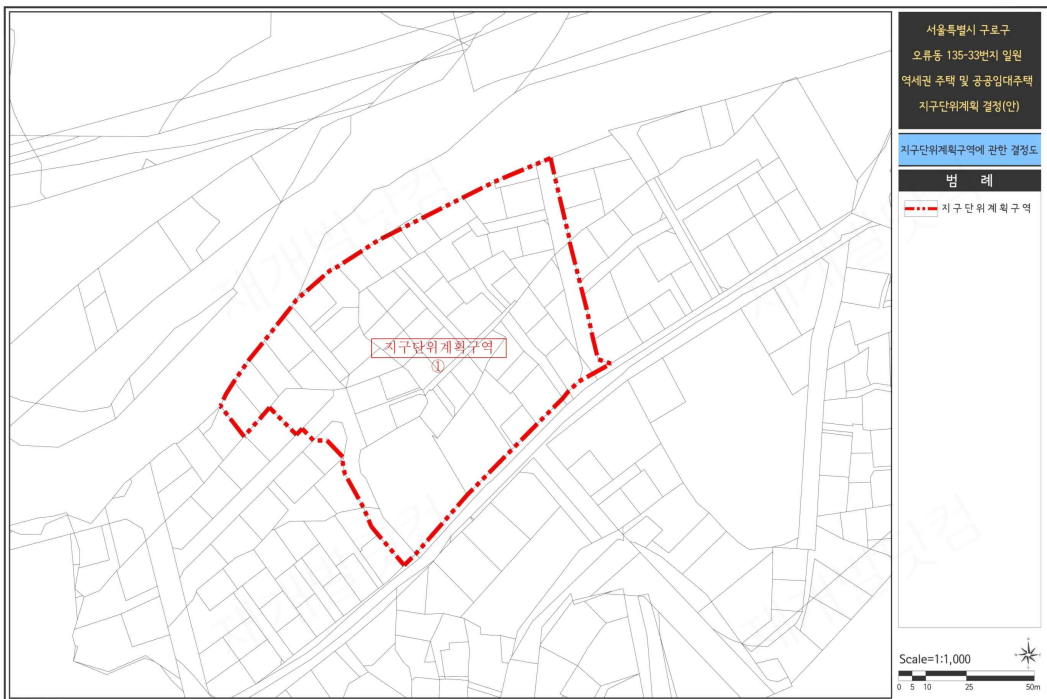
S=1:1,000



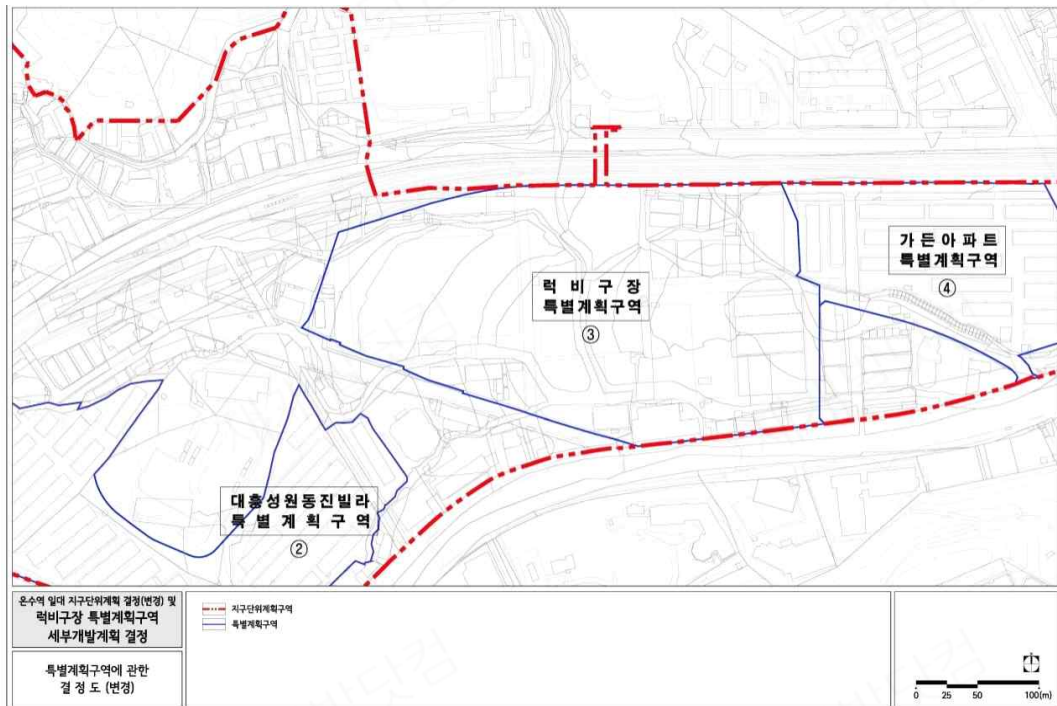
■ 개봉역 지구단위계획구역 특별계획구역㉔ 결정도



■ 구로구 오류동 135-33번지 일원 역세권 주택 지구단위계획구역 결정도



■ 구로구 오류동 111-1번지 일대 역세권활성화사업 특별계획구역(력비구장) 결정도



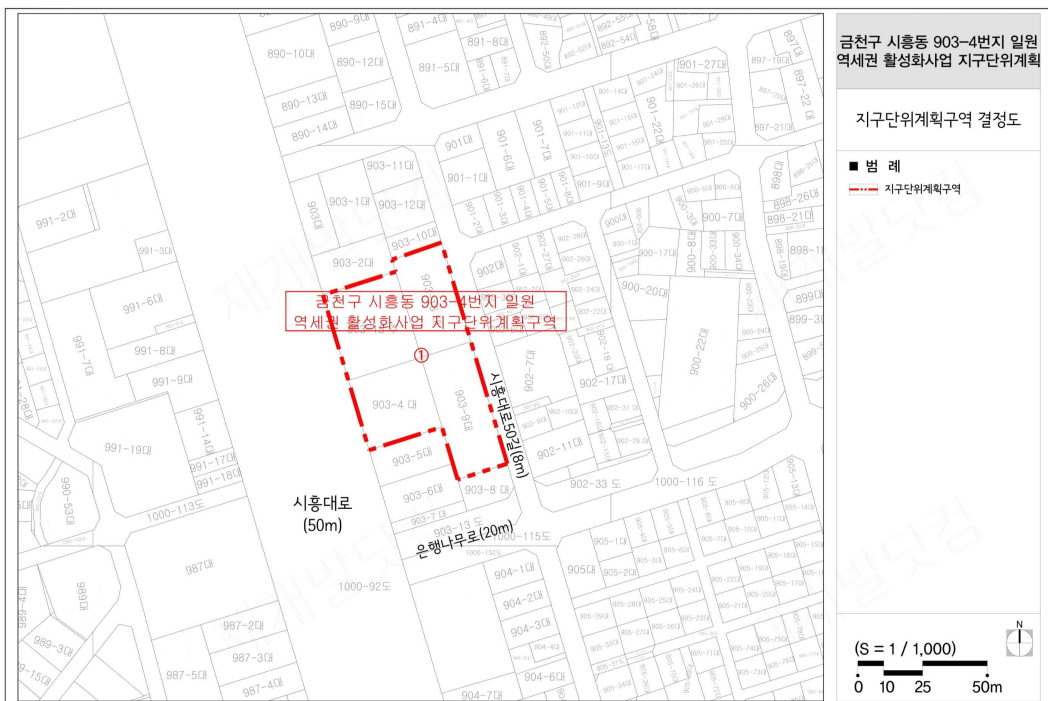
■ 구로구 개봉동 170-33번지 일대 역세권활성화사업 지구단위계획구역 결정도



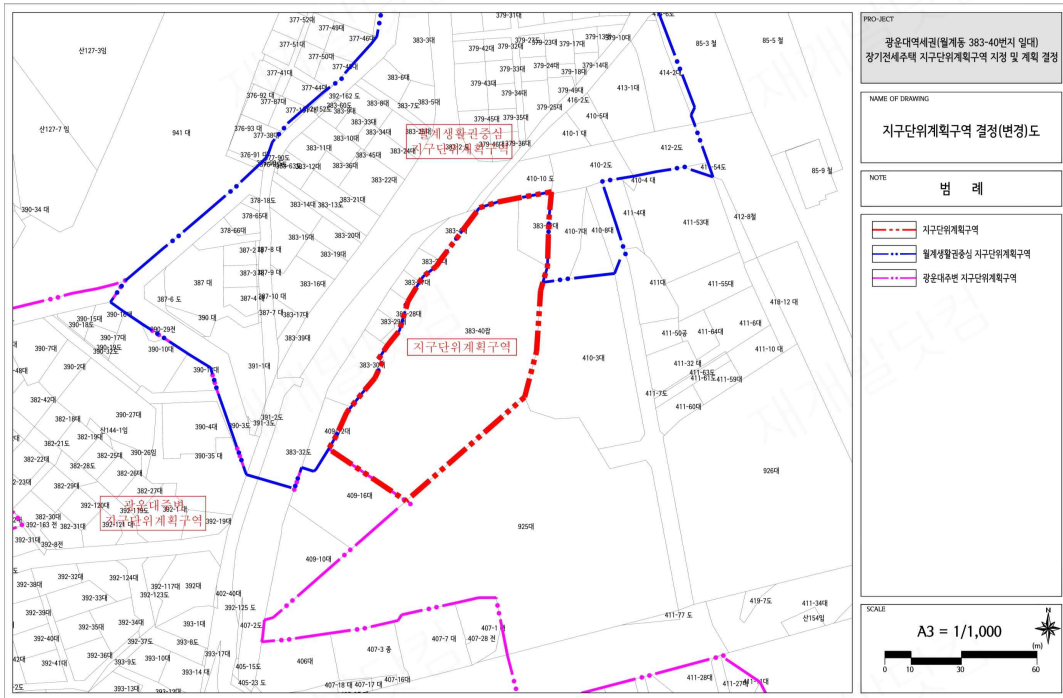
■ 신독산역 역세권 활성화사업 특별계획구역 결정도



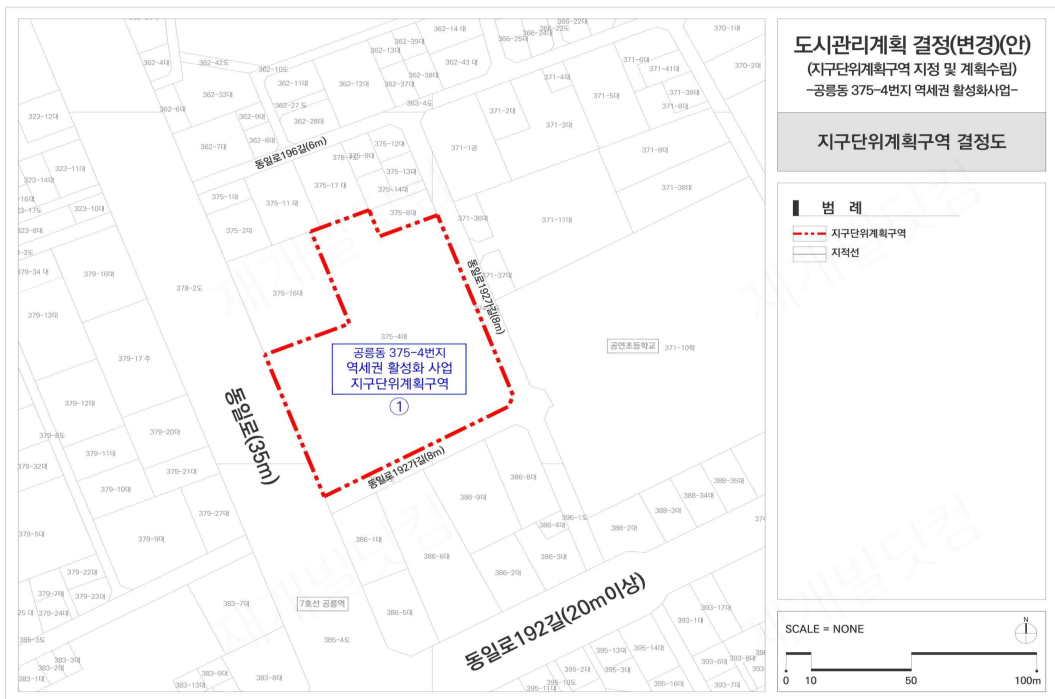
■ 금천구 시흥동 903-4번지 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 결정도



■ 광운대역세권(월계동 383-40번지 일대) 장기전세주택 지구단위계획구역 결정도



■ 공릉동 375-4번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 결정도



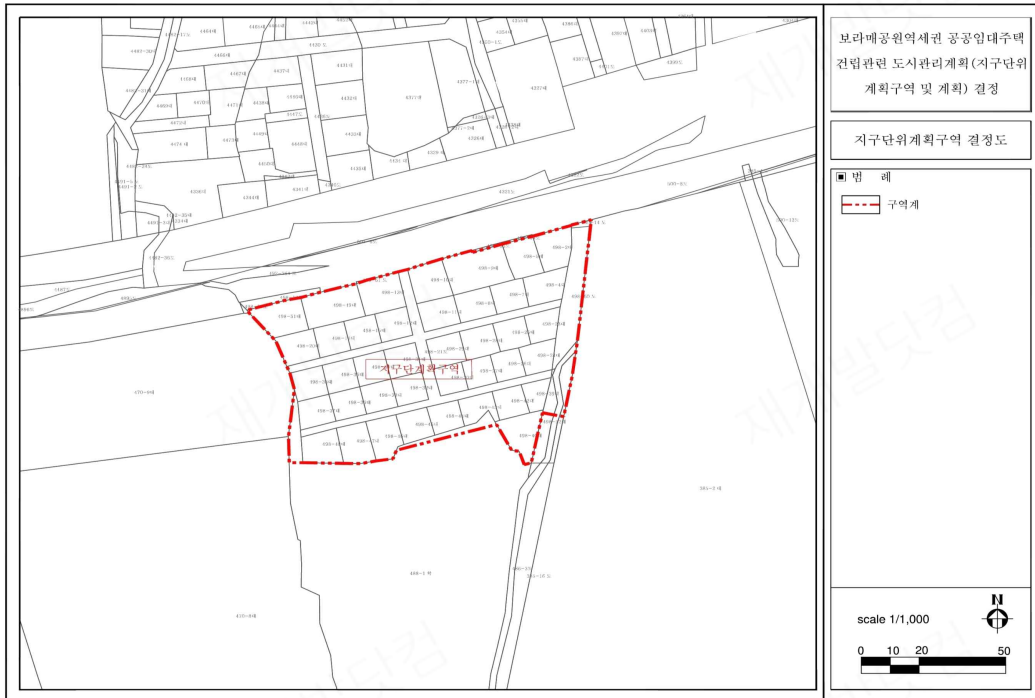
■ 동작구 노량진동 128-2번지 역세권 청년주택 지구단위계획 결정도



■ 상도동 154-30번지 일원 역세권 공공임대주택 지구단위계획구역 결정도



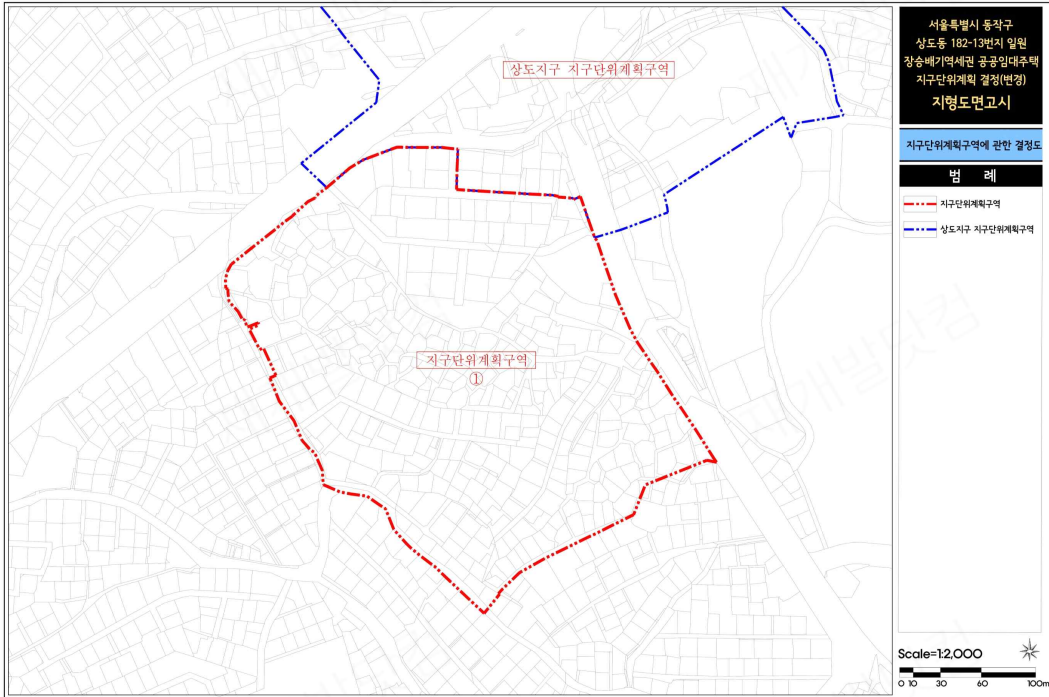
■ 보라매공원역 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 지구단위계획구역 결정도



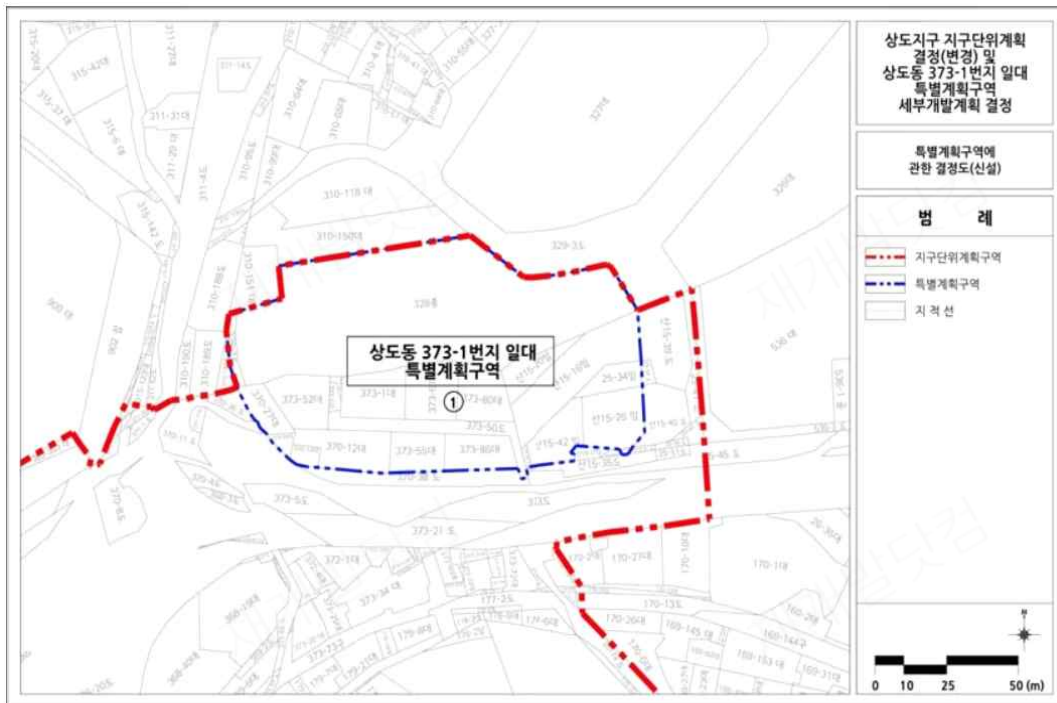
■ 남성역세권(사당동 235-53번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 결정도



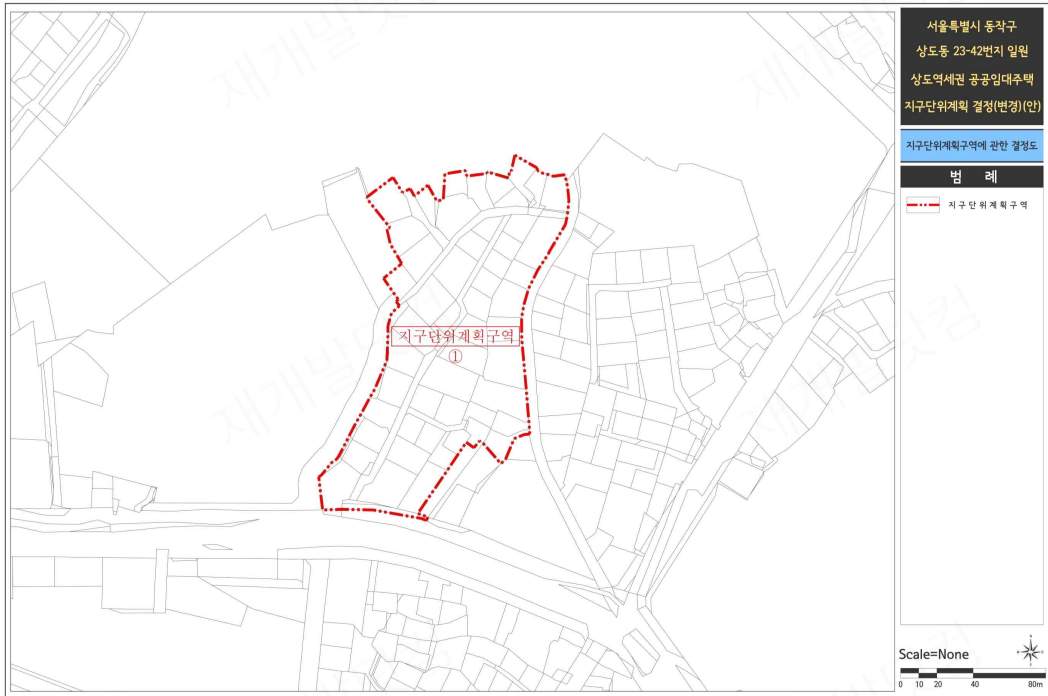
■ 상도동 장승배기역세권 지구단위계획구역 결정도



■ 상도지구 지구단위계획구역



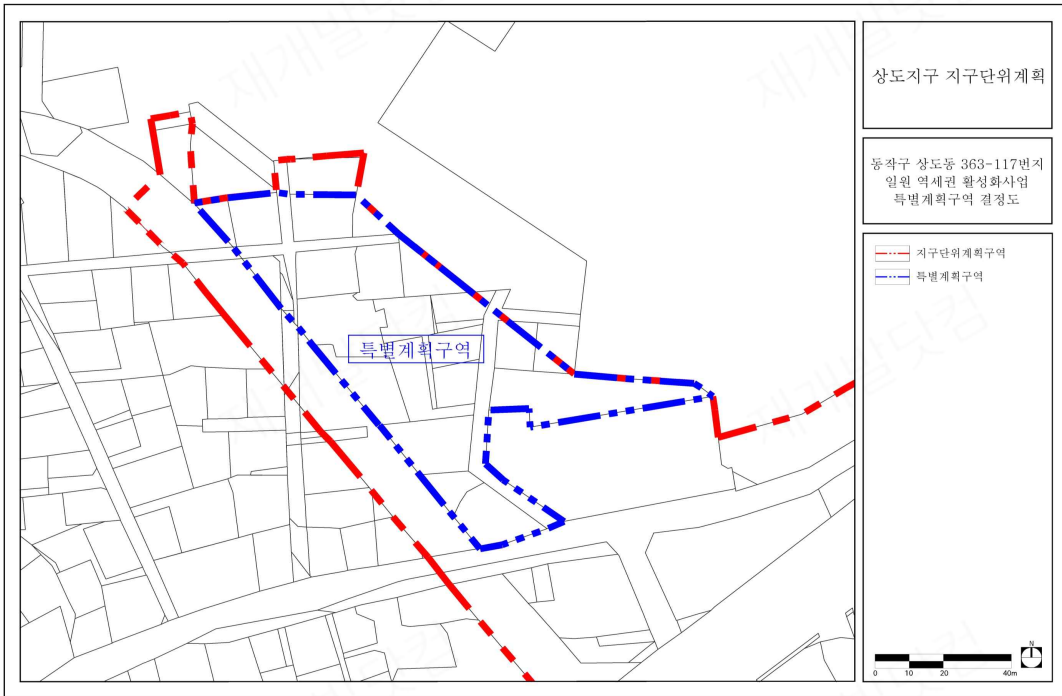
■ 상도동 상도역세권 지구단위계획구역 결정도



■ 동작구 신대방동 377-1번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 결정도



■ 상도지구 지구단위계획 및 역세권 활성화사업 특별계획구역 결정도



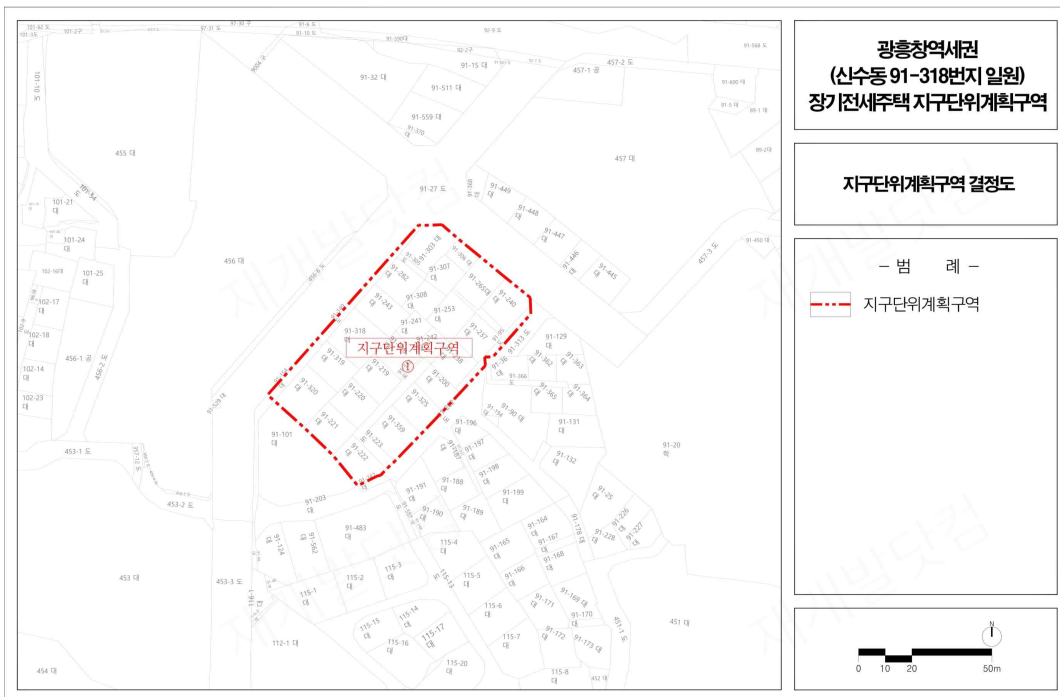
■ 사당동 252-15 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 결정도



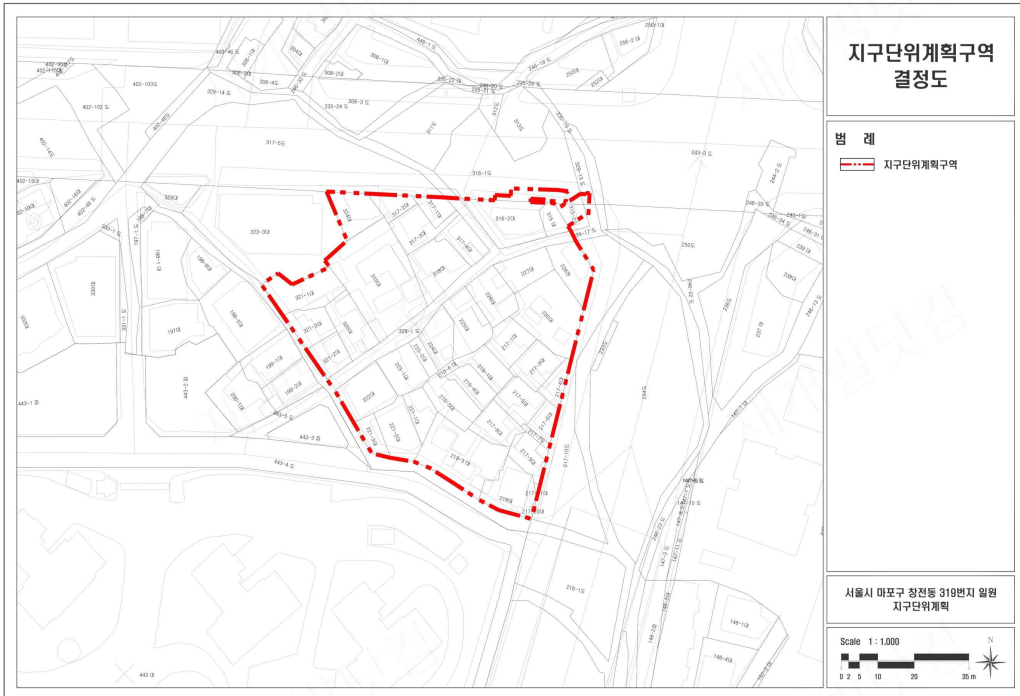
■ 마포구 염리동 85-2 외 1필지 역세권 청년주택 지구단위계획구역 결정도



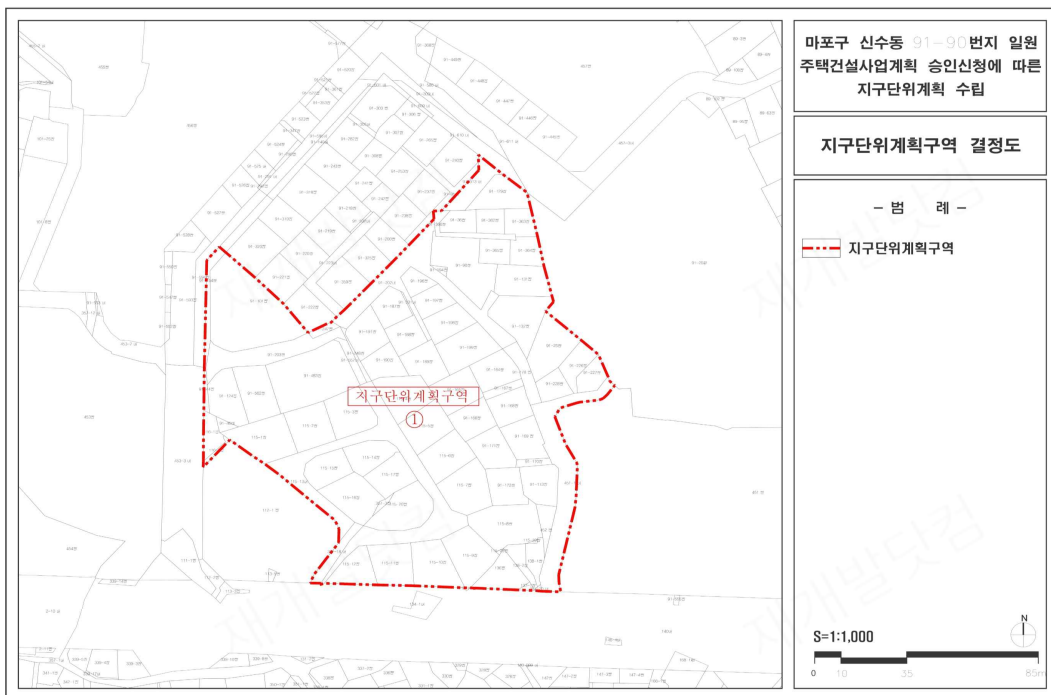
■ 신수동 91-318번지 일원 역세권 공공임대주택 지구단위계획구역



■ 창전동 319번지 일원 광흥창역 역세권 주택 지구단위계획구역 결정도



■ 신수동 91-90번지 일대 지구단위계획구역 결정도



■ 마포구 동교동 157-1번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 결정도

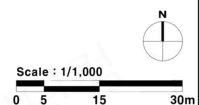


마포구 동교동 157-1
역세권 활성화사업
도시관리계획

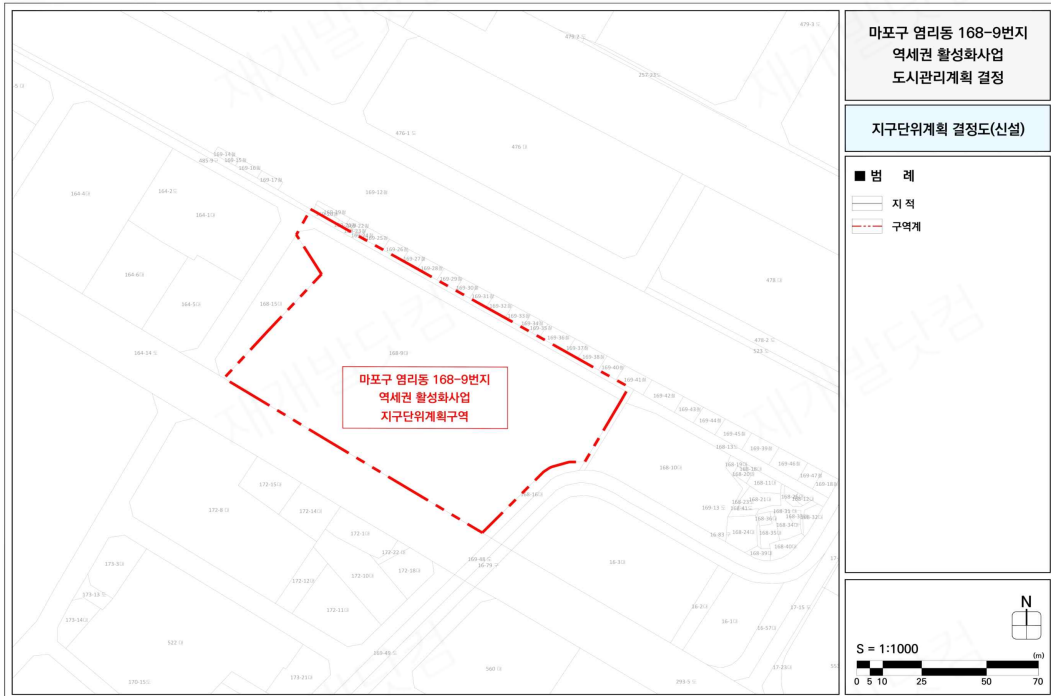
지구단위계획구역에
관한 결정도

범례

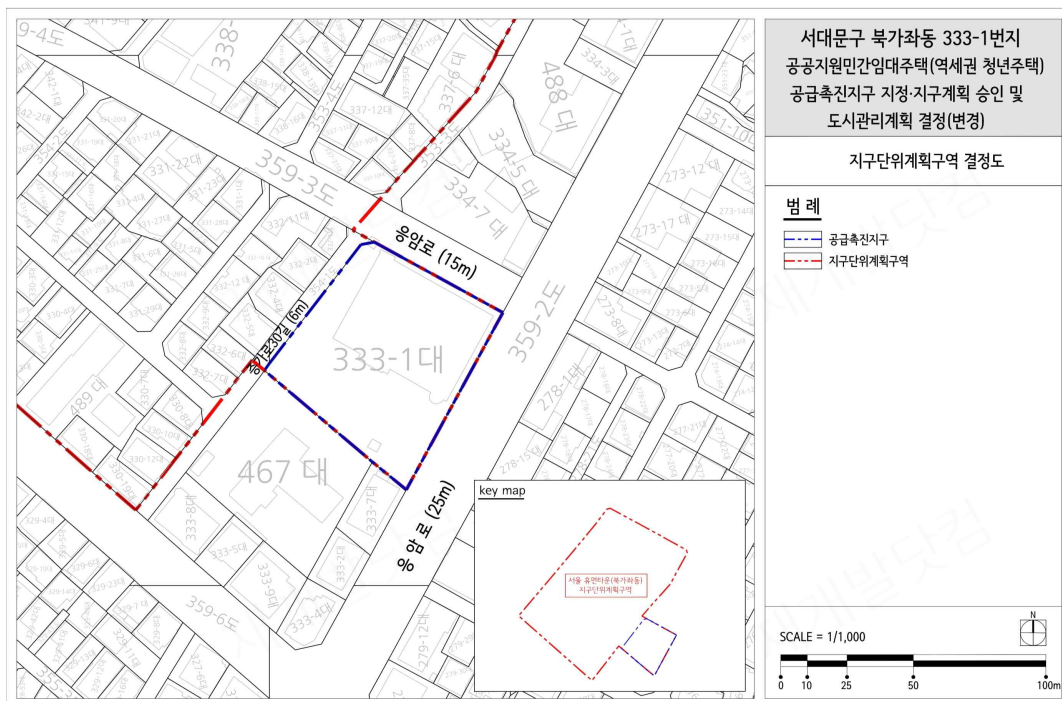
--- 지구단위계획구역



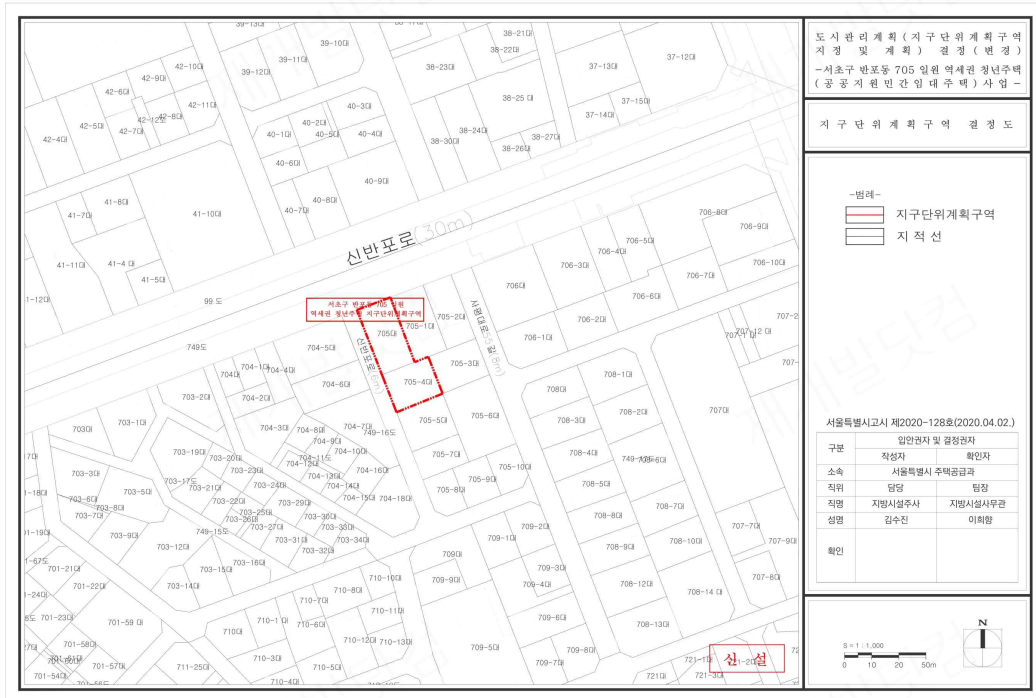
■ 마포구 염리동 168-9번지 역세권활성화사업 지구단위계획구역 결정도



■ 서대문구 북가좌동 333-1번지 역세권 청년주택 공급촉진지구 결정도



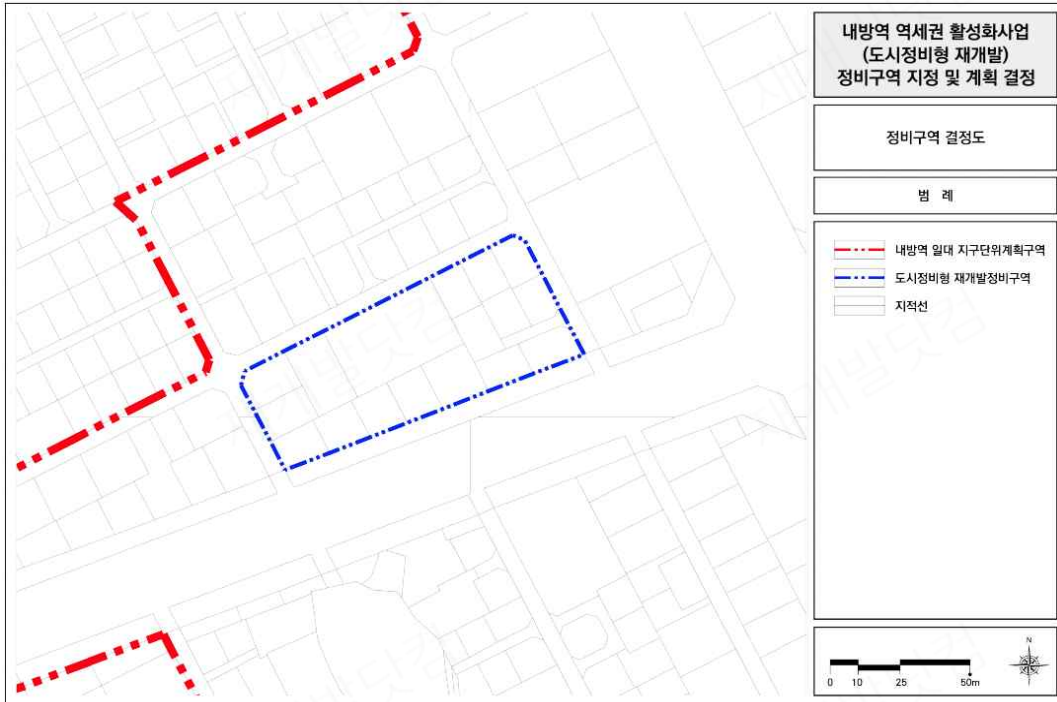
■ 서초구 반포동 705 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역 결정도



■ 사당역 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 지구단위계획구역 결정도



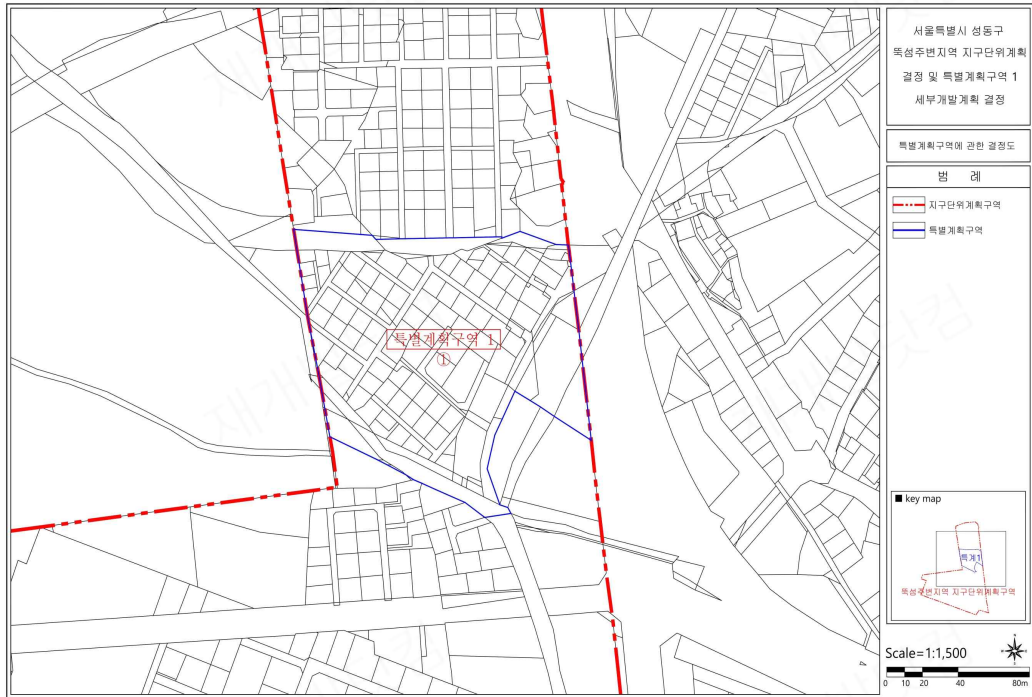
■ 내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 결정도



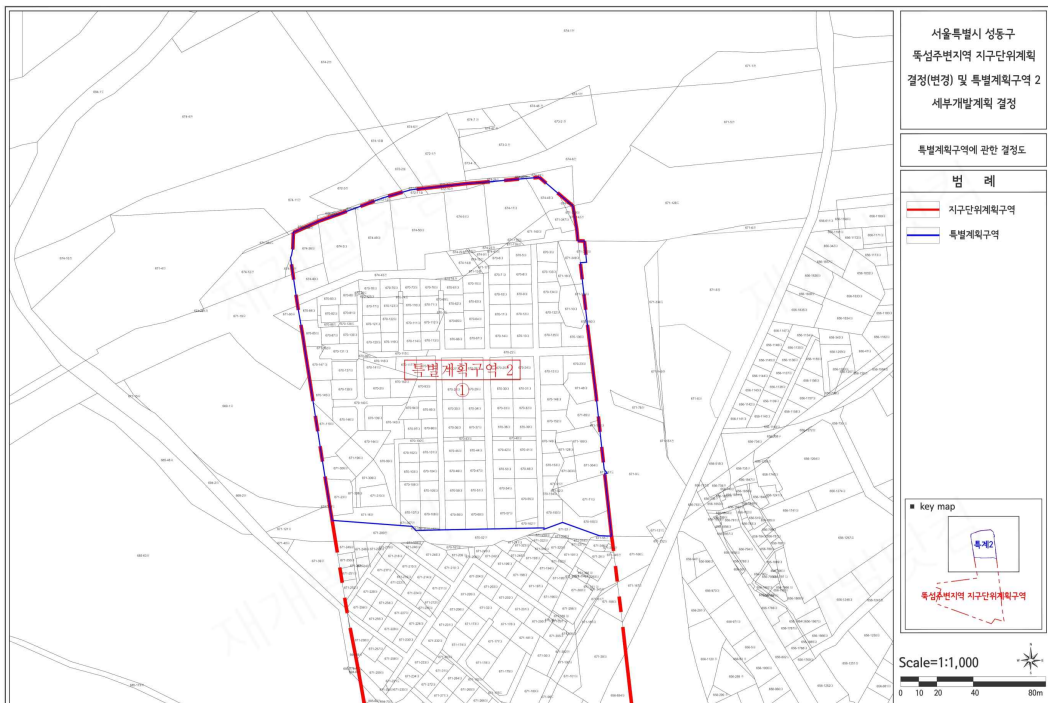
■ 성동구 마장동 339-2일원 역세권 청년주택지구단위계획구역 결정도



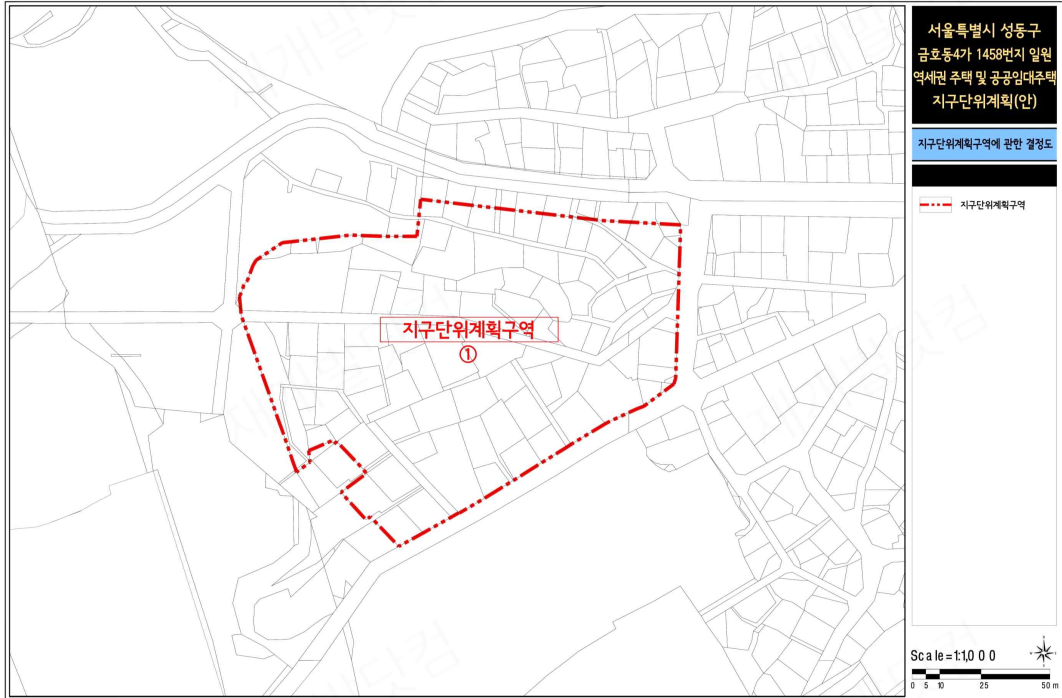
■ 뚝섬주변지역 특별계획구역 1 결정도



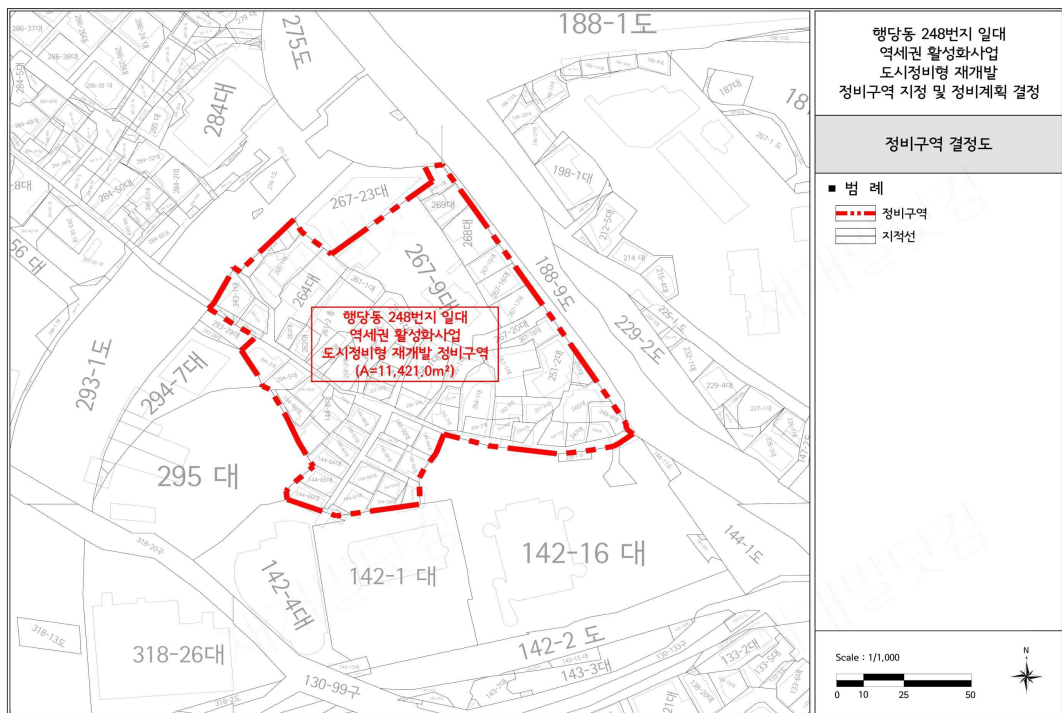
■ 뚝섬주변지역 특별계획구역 2 결정도



■ 금호동4가 1458번지 일원 역세권 주택 지구단위계획구역 결정도



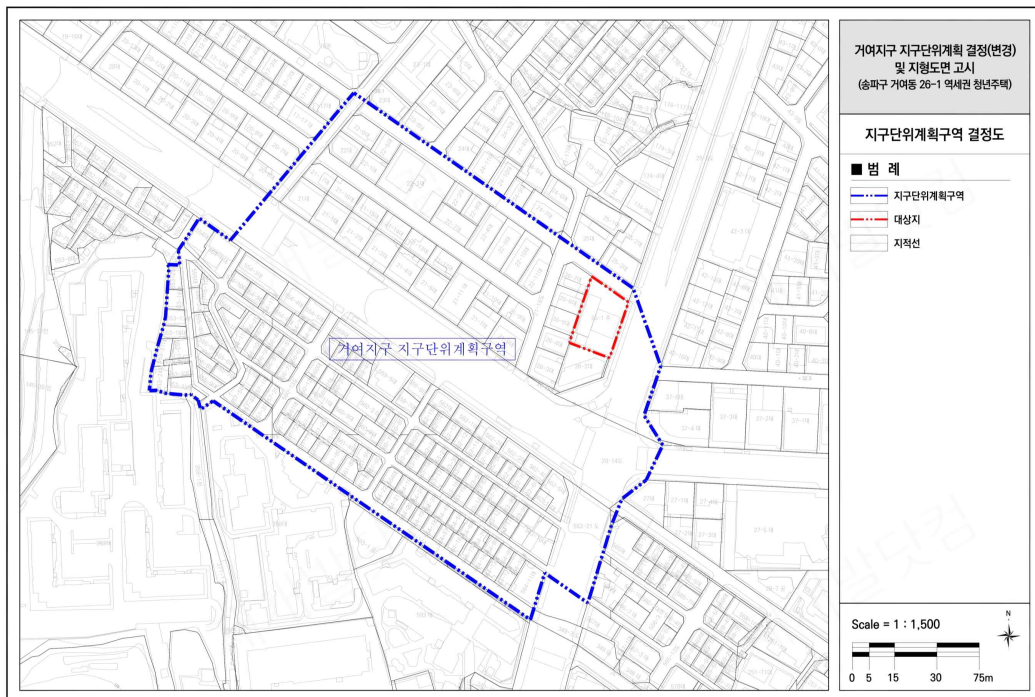
■ 행당동 248번지 일대 역세권 활성화사업 왕십리역세권4 특별계획구역 결정도



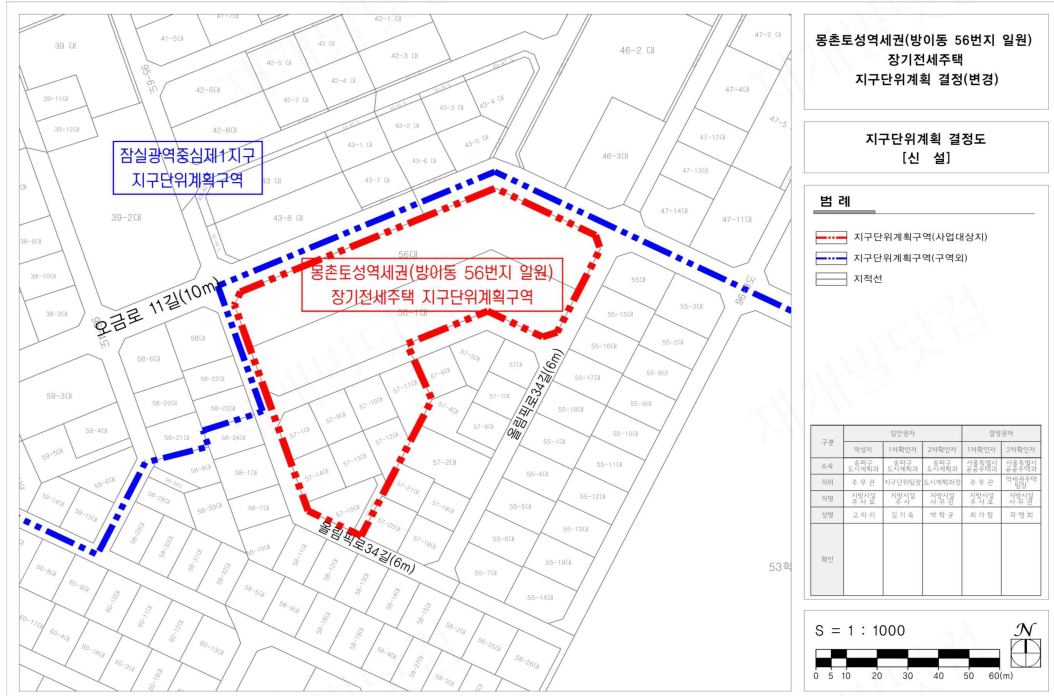
■ 성동구 홍익동 150번지 일원 역세권 청년주택 공급촉진지구 결정도



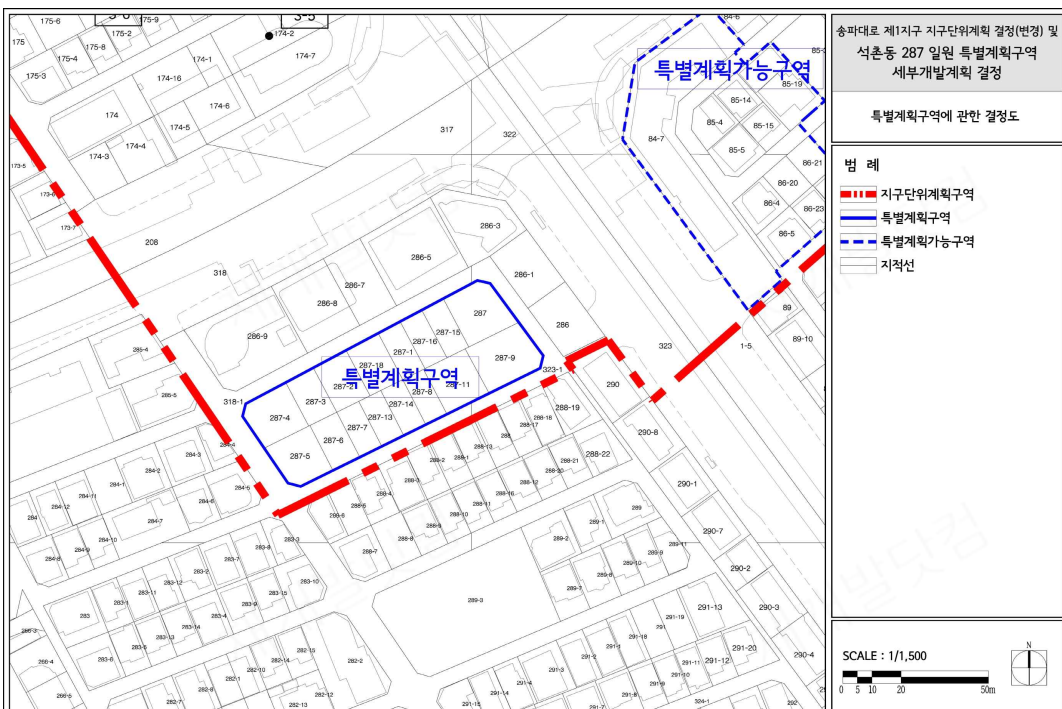
■ 송파구 거여지구(거여동 26-1 역세권 청년주택) 지구단위계획구역 결정도



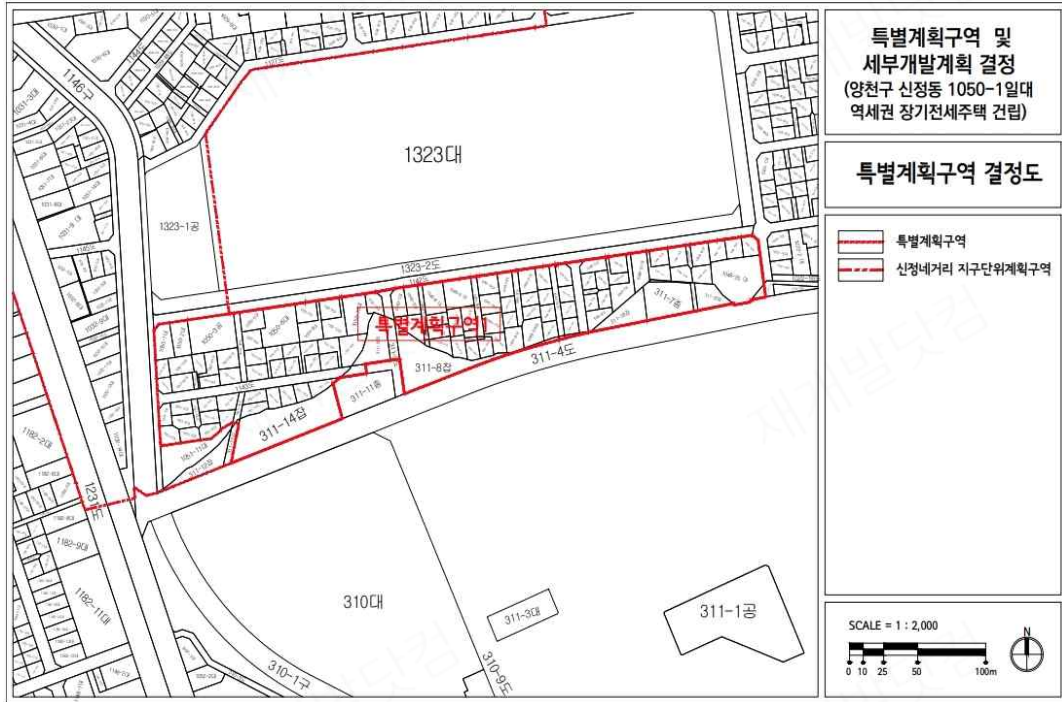
■ 몽촌토성역세권(방이동 56번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 결정도



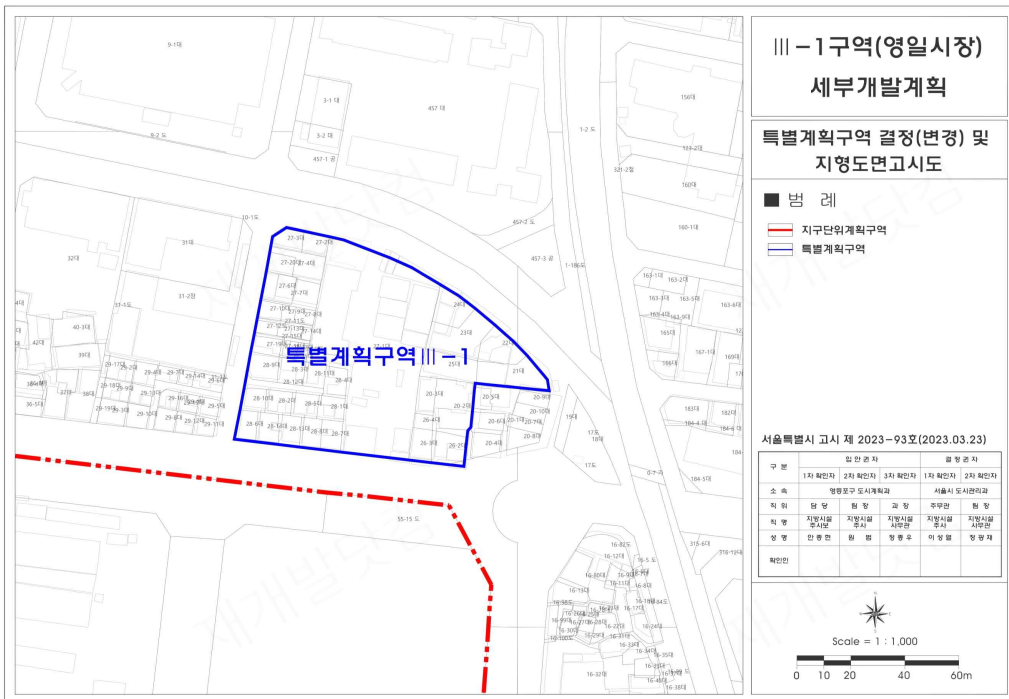
■ 송파대로 제1지구 지구단위계획구역 내 석촌동 287 일원 특별계획구역 결정도



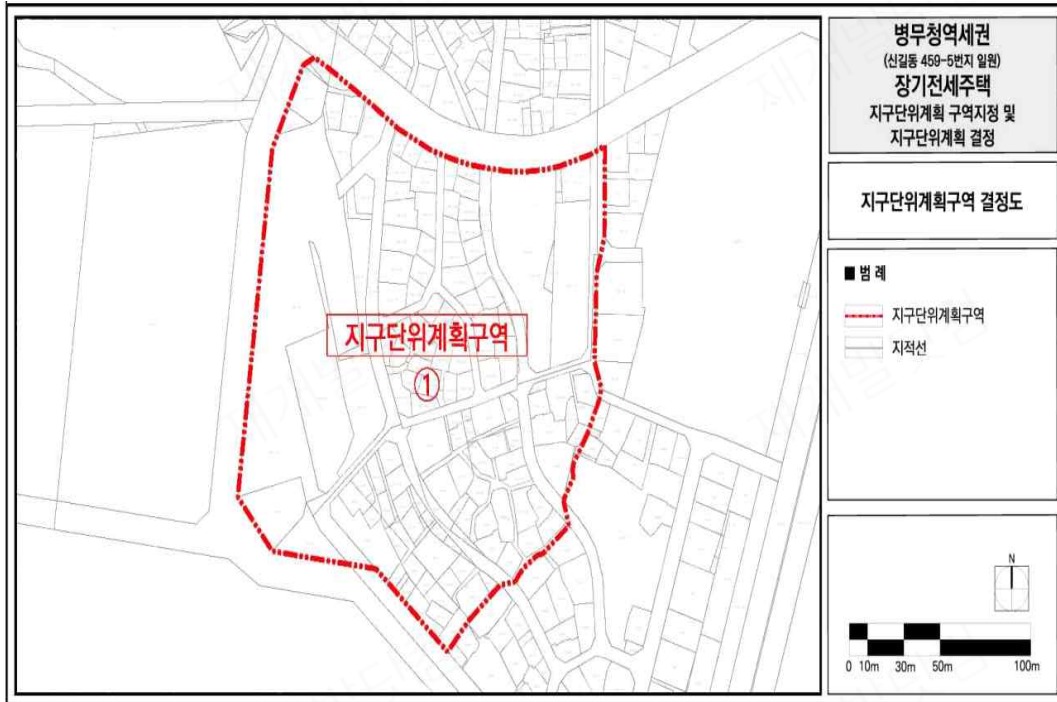
■ 신정네거리 지구단위계획구역 특별계획구역1 결정도



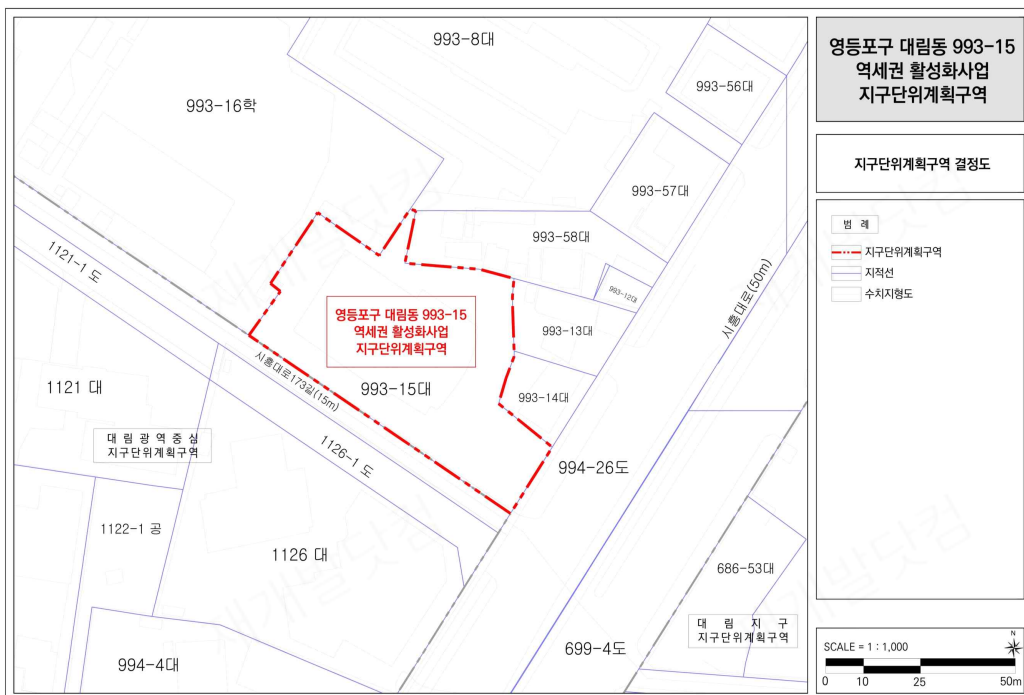
■ 영등포지역부도심권 특별계획구역 Ⅲ-1구역(영일시장) 결정도



■ 병무청역세권(신길동 459-5번지 일원 장기전세주택 지구단위계획구역 결정도



영등포구 대림동 993-15번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 결정도



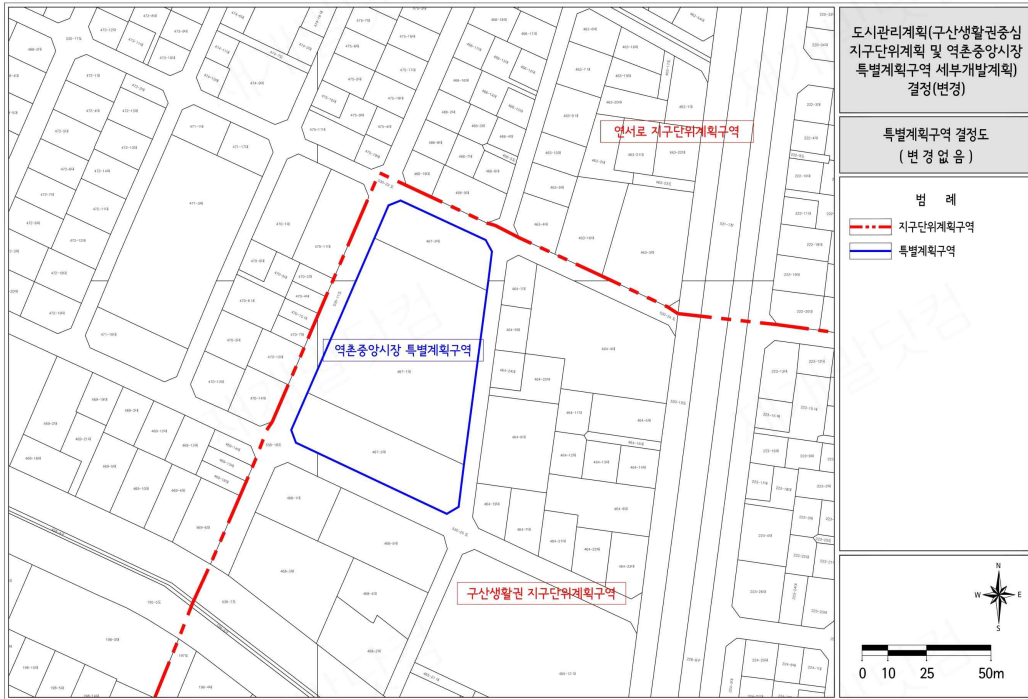
■ 용산구 원효로3가 1-159번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역 결정도



■ 서빙고아파트지구(용산동6가 69-167번지 외 1필지 역세권 활성화사업) 지구단위계획구역 결정도



■ 구산생활권중심 역촌중앙시장 특별계획구역 결정도



■ 사가정역 역세권 활성화사업 특별계획구역 결정도

