

이 보도자료는 2025년 12월 14일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



|                          |     |                                                                                                                                                      |
|--------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 도시관리과장                   | 신동권 | 2133-8370                                                                                                                                            |
| 도시관리정책팀장                 | 이현정 | 2133-8372                                                                                                                                            |
| 도시계획국 누리집<br>(도시건축공동위원회) |     | <a href="http://urban.seoul.go.kr">http://urban.seoul.go.kr</a><br>( <a href="https://commission.esoul.go.kr/">https://commission.esoul.go.kr/</a> ) |

담당부서 : 도시공간본부 도시관리과  
 사진없음 ☒ 사진있음 ☐ 쪽수 : 2쪽

## 제6차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권분과위원회 개최결과

☐ 금일 위원회 상정 안건

- 원안가결 : 1건
- 수정가결 : 3건

※ 자문, 보류, 보고 안건은 보도자료를 제공하지 않습니다.

※ 안건에 대한 자세한 내용은 붙임 소관부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

불임 개최결과 1부. 끝.

## 제6차 도시건축공동위원회 수권분과위원회 개최결과

【 2025.12.12. (금) 10:00 】

■ 총 4건 (심의 4건)

| 연번 | 안건명                                                             | 개요                                                                                                                                                                                                                                                                          | 최종결과 | 비고                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------|
| 1  | <p>&lt;심의&gt;<br/>도시관리계획(명동관광특구 등 63개 구역 지구단위계획) 결정(변경)</p>     | <p>○ 위 치 : 명동관광특구 지구단위계획구역 등 63개 구역 (21,786,704㎡)</p> <p>○ 내 용 : 관광숙박시설 공급 확대 지원을 위해 관광숙박특화 지구단위계획 결정(변경)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 관광숙박 특화구역 지정(63개 구역 내 상업지역)</li> <li>- 특화구역 내 관광숙박시설 건축시 조례 용적률의 1.3배</li> <li>- 최고높이(개별 지구단위계획 높이의 1.3배)</li> </ul> | 수정가결 | <p>&lt;도시관리과&gt;<br/>도시관리정책팀<br/>팀장 : 이현정<br/>담당 : 정미화 (2133-8374)</p> |
| 2  | <p>&lt;심의&gt;<br/>여의도동 34-3 기반시설 충분여부 검토 등<br/>도시건축공동위원회 심의</p> | <p>○ 위 치 : 영등포구 여의도동 34-3 일대 (4,802㎡)</p> <p>○ 내 용 : 상한용적률 항목 중첩적용에 따른 기반시설 충분여부 검토</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 용적률 완화 적용(1,270.16%) 등 상한용적률 인센티브 사항 등</li> </ul>                                                                                          | 원안가결 | <p>&lt;도시관리과&gt;<br/>도시관리유통팀<br/>팀장 : 이종욱<br/>담당 : 김정운 (2133-8389)</p> |
| 3  | <p>&lt;심의&gt;<br/>신월생활권중심 지구단위계획 결정(변경)</p>                     | <p>○ 위 치 : 양천구 신월동 1001-2 (91,470㎡)</p> <p>○ 내 용 : 재정비에 따른 지구단위계획 결정(변경)(안) 심의</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 용적률 체계 개편 사항 반영</li> <li>- 과도한 공동개발 해제 및 가구 내 자율적 공동개발 유도</li> </ul>                                                                            | 수정가결 | <p>&lt;도시관리과&gt;<br/>도시관리유통팀<br/>팀장 : 이종욱<br/>담당 : 김한상 (2133-8390)</p> |
| 4  | <p>&lt;심의&gt;<br/>신월생활권중심 지구단위계획 결정(변경)</p>                     | <p>○ 위 치 : 양천구 신월동 166-4번지 일대 (97,408㎡)</p> <p>○ 내 용 : 재정비에 따른 지구단위계획 결정(변경)(안) 심의</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「공항시설법」에 적합한 높이계획 변경</li> <li>- 과도한 공동개발 해제 및 가구 내 자율적 공동개발 유도</li> </ul>                                                                   | 수정가결 | <p>&lt;도시관리과&gt;<br/>도시관리유통팀<br/>팀장 : 이종욱<br/>담당 : 김한상 (2133-8390)</p> |

2025. 12. 15.(월) 조간용

이 보도자료는 2025년 12월 14일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



## 보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시관리과

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 6쪽

|          |     |           |
|----------|-----|-----------|
| 도시관리과장   | 신동권 | 2133-8370 |
| 도시관리정책팀장 | 이현정 | 2133-8372 |
|          |     |           |

### 관광숙박시설 용적을 최대 1.3배 완화 적용 도시관리계획 결정(변경)(안) 일괄 추진 '수정가결'

- 명동등 주요 관광거점 9개소를 포함한 변화기등 63개 구역에 관광숙박 특화구역 지정
- 용적을 최대 1.3배 완화 및 건폐율·높이 인센티브를 통해 사업성 강화
- 지구단위계획 일괄 재정비로 행정절차 간소화, 신속한 관광숙박시설 공급 기대

- ☐ 서울시는 2025년 12월 12일 개최된 제6차 도시·건축공동위원회 수권 분과위원회를 통해, 상업지역 내 관광숙박시설 공급 확대를 위한 '도시관리계획 결정변경(안)'을 '수정가결'했다고 밝혔다.
- ☐ 서울시는 관광숙박시설의 원활한 공급을 위해 '관광숙박 특화 지구단위계획(안)'을 마련했다. 이번 지구단위계획 변경의 주요 골자는 상업지역 내 관광숙박시설 건립 시 조례 용적률의 최대 1.3배까지 완화하고, 건폐율·높이 등 추가 인센티브도 제공해 사업성을 높이고자 한다.
- ☐ 호텔업 등급평가 기준의 3성급 이상에 해당하는 시설기준(객실, 부대시설 등)을 충족하고, 객실 비율에 따라 완화 규모를 차등 적용하되 높이 제한으로 적정 용

적을 확보가 어려운 경우 주변 여건 등을 고려하여 건폐율, 최고높이 등을 완화 가능토록 계획하였다.(예. 일반상업지역 800% 이하 → 1,040% 이하)

- ☐ 또한 개정 중인 도시계획조례(안)의 시행 시점에 맞춰 관광호텔뿐 아니라 가족호텔·호스텔 등 다양한 숙박시설로 적용대상을 확대해 제도 활용성을 강화할 계획이다.
- ☐ 관광숙박 특화 지구단위계획은 관광수요가 집중되는 지역과 교통접근성이 양호한 지역을 중심으로, 명동, 강남 테헤란로, 여의도 금융중심 등 9개 구역은 지속적으로 숙박시설 공급을 지원하고, 상권이 활성화된 신촌 등 54개 구역에는 3년 한시적으로 용적을 완화를 적용해 시장 수요 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 했다.
- ☐ 추가로 서울시는 이번 특화계획을 통해 행정절차를 대폭 간소화한다. 지구단위계획 제안, 주민열람, 관계부서 협의, 심의 등 기존의 복잡한 절차를 시에서 선행하여 마련함으로써, 이후 인허가 과정에서는 사전 협의 절차만으로 추진되도록 할 계획이다. 이를 통해 민간 사업자의 참여를 촉진하고 숙박시설 공급을 보다 신속하게 확대할 수 있을 것으로 기대된다.
- ☐ 서울시는 이번 관광숙박 특화 지구단위계획을 통해 글로벌 관광도시로서의 경쟁력을 높이는 한편, 증가하는 관광객 수요에 효과적으로 대응할 계획이다. 이에 따라 가족·체류형 관광수요를 반영한 숙박시설 공급과 지역 상권 활성화에도 긍정적 효과가 있을 것으로 예상된다.

□ 금번 계획은 서울시가 연초 ‘규제철폐 12호’ 안건으로 추진했던 관광숙박시설  
 용적률 완화에 건폐율 등 완화 내용을 추가하고, 행정절차를 간소화함에 따라  
 본격 추진하는 사항이다.

□ 조남준 서울시 도시공간본부장은 “이번 정책의 시행은 숙박시설 공급의 속도를  
 높이는 동시에 질 좋은 숙박시설 조성을 위한 중요한 전환점이자, 서울의 관광  
 경쟁력을 한층 강화하는 동력이 될 것으로 기대된다”라고 말했다.

붙임. 관광숙박 특화구역 지정 현황(63개 구역)

1) 상시 완화 : 9개 구역

| 구분 | 구역명        | 자치구  | 위 치                              | 결정<br>내용           |
|----|------------|------|----------------------------------|--------------------|
| 1  | 명동관광특구     | 중구   | 중구 명동1가 54번지 일대                  | 관광숙박<br>특화구역<br>지정 |
| 2  | 북창         | 중구   | 중구 북창동 104번지 일대                  |                    |
| 3  | 테헤란로       | 강남구  | 강남구 역삼1동, 역삼2동,<br>삼성2동, 대치4동 일원 |                    |
| 4  | 잠실광역중심제1지구 | 송파구  | 송파구 신천동, 방이동, 올림픽로 주변            |                    |
| 5  | 여의도 금융중심   | 영등포구 | 영등포구 여의도동 33 일대                  |                    |
| 6  | 영등포지역 부도심권 | 영등포구 | 영등포구 영등포동1가 98-9번지 일원            |                    |
| 7  | 마포지구       | 마포구  | 마포구 신촌로, 양화로변 일대                 |                    |
| 8  | 용산         | 용산구  | 중구 봉래동 ~ 용산구 한강로일대               |                    |
| 9  | 왕십리 광역중심   | 성동구  | 성동구 하왕십리동, 도선동,<br>홍익동, 행당동 일대   |                    |

2) 한시 완화 : 54개 구역

| 구분 | 구역명       | 자치구  | 위 치                                           | 결정<br>내용           |
|----|-----------|------|-----------------------------------------------|--------------------|
| 1  | 양재중심지구    | 강남구  | 강남구 도곡동 957 일대                                | 관광숙박<br>특화구역<br>지정 |
| 2  | 천호지구      | 강동구  | 강동구 천호동, 길동,<br>둔촌동, 성내동 일원                   |                    |
| 3  | 수유·변동     | 강북구  | 강북구 수유동 192번지 일대 및<br>변동 416번지 일대             |                    |
| 4  | 화곡역 지구중심  | 강서구  | 강서구 화곡동 1064번지 일원                             |                    |
| 5  | 공항로       | 강서구  | 강서구 가양동, 공항동, 내발산동,<br>등촌동, 염창동, 화곡동 일대       |                    |
| 6  | 까치산역 지구중심 | 강서구  | 강서구 화곡동 897번지 일대                              |                    |
| 7  | 공항지구중심    | 강서구  | 강서구 방화동 612번지 일대                              |                    |
| 8  | 신림지구중심    | 관악구  | 관악구 신림동 1428번지 일대                             |                    |
| 9  | 난곡사거리지구중심 | 관악구  | 관악구 신림동 1474 일대                               |                    |
| 10 | 대림지역중심    | 관악구  | 관악구 신림동 1643, 1655번지 일대                       |                    |
| 11 | 봉천지역중심    | 관악구  | 관악구 봉천동 서울대입구역 사거리 일대                         |                    |
| 12 | 군자역지구     | 광진구  | 광진구 중곡동 157-1 일대                              |                    |
| 13 | 건대입구역지구   | 광진구  | 광진구 화양동 6-1호 일대<br>(지하철 2.7호선 건대입구역 역세권주변)    |                    |
| 14 | 화양1지구     | 광진구  | 광진구 화양동 18-1호 일대                              |                    |
| 15 | 구로디지털단지   | 구로구  | 구로구 구로동 1124-1번지 일원                           |                    |
| 16 | 가산        | 금천구  | 금천구 가산동 140-1번지 일대                            |                    |
| 17 | 금천구심      | 금천구  | 금천구 시흥동 994번지 일대                              |                    |
| 18 | 독산        | 금천구  | 금천구 독산동 1030번지 일대                             |                    |
| 19 | 전농2지구중심   | 동대문구 | 동대문구 전농동 33번지 일대                              |                    |
| 20 | 청량리역 전면부  | 동대문구 | 동대문구 청량리동 268번지 일대                            |                    |
| 21 | 장안평일대     | 동대문구 | 성동구 용답동, 동대문구 장안동, 답십리동 일대<br>(성동구 용답동 230-4) |                    |
| 22 | 신설        | 동대문구 | 동대문구 신설동 117-23, 109-5번지<br>일대                |                    |
| 23 | 사당·이수     | 동작구  | 사당·이수역 일대                                     |                    |
| 24 | 신대방지구     | 동작구  | 동작구 대방동 405번지 일대                              |                    |
| 25 | 노량진지구     | 동작구  | 동작구 노량진동 46번지 일대                              |                    |
| 26 | 아현2지구     | 마포구  | 마포구 아현동 331 일대                                |                    |
| 27 | 신촌지구일대    | 마포구  | 서대문구, 마포구 신촌로터리 일대                            |                    |

| 구분 | 구역명             | 자치구  | 위 치                                             | 결정<br>내용           |
|----|-----------------|------|-------------------------------------------------|--------------------|
| 28 | 충정              | 서대문구 | 서대문구 미근동 21번지 일원                                | 관광숙박<br>특화구역<br>지정 |
| 29 | 공릉              | 노원구  | 노원구 공릉동 670번지 일대                                |                    |
| 30 | 쌍문지구중심          | 도봉구  | 도봉구 쌍문동 88번지 일대<br>창동 659번지 일대                  |                    |
| 31 | 석관지구중심          | 성북구  | 성북구 석관동 242-1번지 일대                              |                    |
| 32 | 동선지구중심          | 성북구  | 성북구 동선동1가 71번지 일대                               |                    |
| 33 | 서초로             | 서초구  | 서초역 ~ 강남역                                       |                    |
| 34 | 양재지구중심          | 서초구  | 서초구 서초동 1366번지 일대,<br>양재동 12번지 일대               |                    |
| 35 | 동대문<br>역사문화공원주변 | 중구   | 중구 을지로6가 18-79 일대                               |                    |
| 36 | 신길지구중심          | 영등포구 | 영등포구 신길동 254-7번지 일대                             |                    |
| 37 | 대림광역중심          | 영등포구 | 영등포구 대림동 1104-1 일대                              |                    |
| 38 | 한남              | 용산구  | 용산구 한남동 일원                                      |                    |
| 39 | 이태원로 주변         | 용산구  | 용산구 이태원동, 한남동 일대                                |                    |
| 40 | 응암지구중심          | 은평구  | 은평구 응암동 577번지일대                                 |                    |
| 41 | 연신내             | 은평구  | 은평구 불광동 311번지 일대, 대조동<br>185번지 일대, 갈현동 396번지 일대 |                    |
| 42 | 불광              | 은평구  | 은평구 불광동 272-5번지 일대                              |                    |
| 43 | 율곡로             | 종로구  | 종로구 원남동, 인의동, 연건동, 연지동,<br>효제동, 충신동, 종로6가 일대    |                    |
| 44 | 세종로             | 종로구  | 종로구 세종로 주변                                      |                    |
| 45 | 종로2·3가          | 종로구  | 종로구 관철동, 관수동 및 돈의동 일대                           |                    |
| 46 | 승인2             | 종로구  | 종로구 승인동 1150일대                                  |                    |
| 47 | 승인              | 종로구  | 종로구 승인동 200-16 일대                               |                    |
| 48 | 종로4·5가          | 종로구  | 종로구 종로4·5가 일대                                   |                    |
| 49 | 정동 일대           | 중구   | 중구 정동, 서소문동, 순화동,<br>종로구 신문로1.2가 일대             |                    |
| 50 | 남대문시장           | 중구   | 중구 남창동 31-1번지 일대                                |                    |
| 51 | 소공              | 중구   | 중구 태평로2가 23번지 일원                                |                    |
| 52 | 목동지구중심          | 중랑구  | 중랑구 목동 165번지 일대                                 |                    |
| 53 | 면목지구중심          | 중랑구  | 중랑구 면목동 634일대                                   |                    |
| 54 | 잠실광역중심제2지구      | 송파구  | 송파구 잠실동, 올림픽로 주변                                |                    |



## 보도자료

담당부서 : 도시공간본부 도시관리과

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 쪽수 : 3쪽

|                |     |              |
|----------------|-----|--------------|
| 도시관리과장         | 신동권 | 02-2133-8370 |
| 도시관리운영팀장       | 이종욱 | 02-2133-8387 |
| 관련 누리집<br>(메뉴) |     |              |

### 여의도동 34-3번지 기반시설 충분여부 검토 심의(안) 원안가결

- (현)미래에셋증권 빌딩이 지상31층, 지하8층 규모의 금융업무시설로 재탄생
- 여의도 금융특정개발진흥지구에 위치, 서울의 도시경쟁력 핵심거점으로 도약 기대
- 1층 가로활성화용도 도입 및 오픈스페이스 확보로 시민 접근성 증대
- 신재생에너지, ZEB, 사계절 이용가능한 실내형 공개공지 등 친환경요소 도입

- 서울시는 2025년 12월 12일 제6차 도시·건축공동위원회 수권분과위원회를 개최하여 ‘여의도동 34-3번지 기반시설 충분여부 검토 등 심의(안)’에 대해 ‘원안가결’ 했다고 밝혔다.
- 이번 건은 지난해 11월 수립된 여의도 금융중심 지구단위계획에 따라, 일반상업지역에서 용적률 1,000%를 초과하는 건축계획(안)에 대해 기반시설 충분여부 등을 심의하는 사례다.
- 본 심의에서는 도로, 하수도 등 8개 기반시설의 충분여부 등에 대해 살펴보고, 6개 기반시설(도로, 상수도, 하수도, 전기, 가스)은 충분한 것으로, 공원녹지와 주차장에 대해서는 개선이 필요하여 추후 절차 진행과정에서 마련된 확충방안을 실행하는 것으로 원안가결하였다.

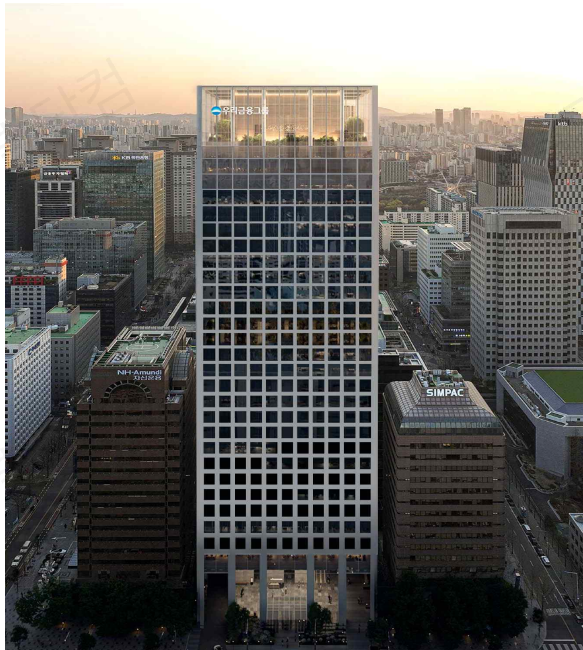
- 대상지는 현재 미래에셋증권빌딩 부지로 지하철5,9호선 여의도역에 인접하여 위치하고 있으며, 대상지 주변으로 한국거래소, 대형증권회사 등 각종 금융기관들이 밀집해 있는 지역이다.
- 여의도동 34-3번지 건축계획(안)은 지상31층, 지하8층 규모의 업무시설, 근린생활시설이 건립된다는 내용을 담고 있다. 저층부는 근린생활시설 등가로 활성화를 위한 용도가 배치되며, 2층 이상은 금융 업무공간이 조성되어 우리금융 계열사가 입주할 예정으로 여의도 금융생태계 강화를 위한 핵심 업무시설이 될 것으로 기대된다.
- 대상지 개발시 1층에 가로활성화용도를 도입하고 실내형 공개공지와 오픈스페이스를 최대한 확보해 시민 접근성을 개선할 계획이다. 또한 제로에너지빌딩(ZEB) 인증, 신재생에너지 도입, 사계절 이용 가능한 실내형 공개공지 등 친환경 요소도 적용하여 지속가능한 복합시설을 구현할 예정이다.
- 조남준 서울시 도시공간본부장은 “이번 사업을 계기로 여의도가 국제적인 금융중심지로 도약하는 데 기여하기를 기대한다”며, “이 일대가 서울의 도시경쟁력을 높이는 핵심 거점으로 자리매김할 수 있도록 적극 지원하겠다”고 말했다.

붙임 위치도 및 조감도(안)1부.

□ 위치도



☐ 조감도(안)



2025. 12. 15.(월) 조간용

이 보도자료는 2025년 12월 14일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



## 보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시관리과

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 3쪽

|          |     |              |
|----------|-----|--------------|
| 도시관리과장   | 신등권 | 02-2133-8370 |
| 도시관리운영팀장 | 이종욱 | 02-2133-8387 |
|          |     |              |

**신월 · 신정생활권중심 지구단위계획 결정(변경)(안 '수정가결'**

- 용적률최고높이 완화 등 규제 정비로 건축개발 촉진 등 지역활성화 도모
- 준주거지역 공동주택 불허 규정 삭제… 민간 자율성 제고 및 주택 공급 확대 기대

- 서울시는 2025년 12월 12일 개최한 제6차 도시·건축공동위원회 수권분과위원회에서 「신월생활권중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)(안)」, 「신정생활권중심 지구단위계획 결정(변경)(안)」을 ‘수정가결’ 했다고 밝혔다.
- 신월·신정생활권중심 지구단위계획구역은 모두 양천구 서측 끝단, 김포공항 인근에 위치한 준주거지역으로, 공항시설법에 따른 높이 제한 등 별도의 규제를 함께 받아온 지역이다. 신월생활권중심 지구단위계획구역은 남부순환로·가로공원로, 신정생활권중심 지구단위계획구역은 남부순환로·신월로 등 주요 간선도로를 끼고 있으며, 인근에 학교와 생활편의시설이 다수 분포해 주거생활권의 중심 역할을 해왔다. 그러나 주변 지역 개발이 활발히 진행되는 것과 달리, 다양한 규제로 인해 준주거지역으로서의 잠재력이 충분히 발휘되지 못했다.

□ 시는 이번 지구단위계획 재정비를 통해 이러한 규제 중 과도하게 경직적으로 적용되던 부분은 합리적으로 완화하고, 2007년 이후 약 18년간 정체돼 있던 지역에 새로운 활력을 불어넣어 생활권 중심지로서의 위상을 강화하고자 했다.

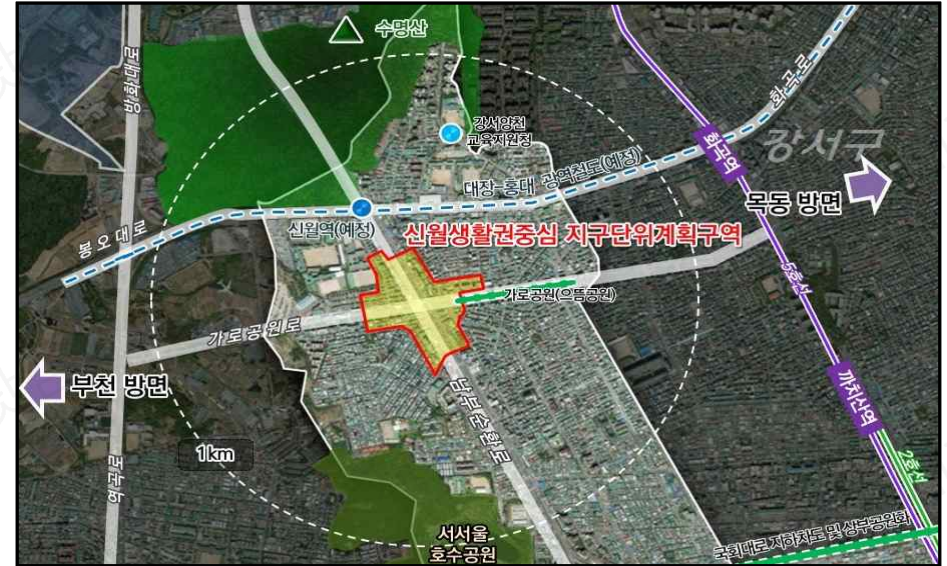
□ 우선 용적을 체계 개편 사항을 반영해 준주거지역 용적률을 최소 250%에서 400%까지 상향하고, 공항시설법과 지구단위계획에 의해 이중으로 적용되던 높이 규제를 조정해 공항 인근 준주거지역으로서 적절한 밀도와 기능을 확보할 수 있도록 했다.

□ 또한 서울시 ‘규제철폐 1호’인 준주거지역 비주거비율 규정 삭제에 맞춰 공동주택 불허 규정도 정비하고, 불필요한 공동개발 구역 지정·권장을 축소했다. 아울러 최대·최소 개발규모 기준, 간선도로변 차량 출입 최소화 기준, 건축선 계획 등을 통해 민간 개발의 자율성은 최대한 보장하면서도 도시·보행환경과 가로 경관을 고려한 계획을 마련했다.

□ 조남준 서울시 도시공간본부장은 “이번 지구단위계획 결정을 통해 그동안 각종 규제로 잠재력이 충분히 발휘되지 못했던 서울 서남권 생활권 중심지에 새로운 활력을 불어넣고, 생활권중심으로서의 기능과 위상이 회복하길 기대한다”고 말했다.

## ※ 위치도

[신월생활권중심 지구단위계획구역]



[신정생활권중심 지구단위계획구역]

