

2025. 11. 6.(목) 석간용

이 보도 자료는 2025년 11월 6일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 도시공간본부 도시계획과

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 2쪽

도시계획과장

이광구

02-2133-8305

도시계획혁신
팀장

서준원

02-2133-8330

도시공간포털
(도시계획위원회)

<http://urban.seoul.go.kr/>
상단<알림마당> → 위원회

2025년 제16차 서울특별시 도시계획위원회 개최결과

☐ 금일 처리 안건 : 총 3건

○ 원안가결 : 1건

○ 수정가결 : 2건

※ 자문, 보류, 보고 안건은 보도자료를 제공하지 않습니다.

※ 안건에 대한 자세한 내용은 소관부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

붙임 : 심의결과 1부

제16차 도시계획위원회 상정안건

【 2025. 11. 5 (수) 14:00 】

■ 총 3건 (원안가결 1건, 수정가결 2건)

연번	안 건 명	개 요	심의결과	비 고
1	<도시공간전략과> 도시관리계획 (염창역 역세권 활성화사업(도시 정비형 재개발) 정비 구역지정 및 정비계획, 지구단위계획구역 지정 및 지구단위 계획) 결정(안)	○ 위 치 : 양천구 목동 523-45번지 일원 (12,382.6㎡) ○ 내 용 : 염창역 주변 역세권 활성화 사업을 위한 정비구역 결정(신설) 및 공공기여시설 계획 적정성 등	수 정 가 결	<재상정> 복합개발전략팀 팀장 : 공경배 담당 : 강래희 (2133-4650)
2	<도시재창조과> 효제 1·2·3 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)	○ 위 치 : 종로구 효제동 292-2 일대 (107,396.3㎡) ○ 내 용 : 효제 1·2·3 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)	수 정 가 결	<신규상정> 도시재창조계획팀 팀장 : 장수진 담당 : 서민우 (2133-4647)
3	<도시재창조과> 마포로5구역 9-1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안)	○ 위 치 : 중구 순화동 6-11번지 일원 (1,591.6㎡) ○ 내 용 : 마포로5구역 9-1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안)	원 안 가 결	<신규상정> 도심활성화사업팀 팀장 : 서영삼 담당 : 최가람 (2133-4925)

2025. 11. 6.(목) 석간용

이 보도 자료는 2025년 11월 6일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 도시공간본부 도시공간전략과

도시공간전략과장	김성기	2133-6950
복합개발전략팀장	공경배	2133-4653
도시정비계획처장	남시명	3410-7317
도시정비계획부장	장상옥	3410-7318

서울주택도시개발공사 도시정비계획처

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 14쪽

염창역 일대 주거·창업·교육이 어우러진 복합거점으로 재탄생

- 서울시, 목동 523-45번지 일대 역세권활성화사업 계획 결정(안) “수정가결”
- 주택·상가·청년창업·평생학습시설 도입 등 지역 특성 살린 생활공간 활성화 계획
- 용왕산 자락 저층 주거지, 목2 생활권의 성장과 활력 이끄는 자연경관 품은 단지로 조성
- SH공사 첫 역세권 활성화사업, 경사지 등 불리한 사업 여건 공공지원으로 극복
- 정비계획 수립부터 조합설립·준공까지 사업 전 과정 SH 지원으로 신속 추진 기대

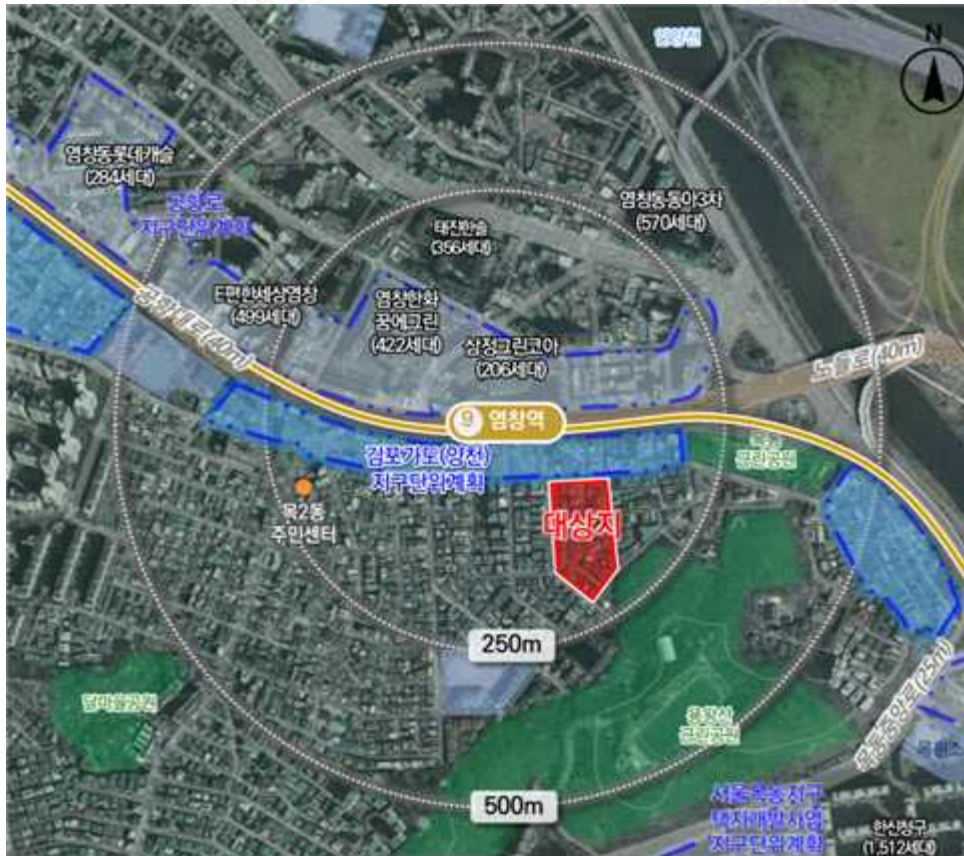
- ☐ 서울시는 노후 주거지와 시장 상권이 혼재된 양천구 목동 523-45번지 일대 역세권활성화사업 정비계획(안)을 결정했다. 시는 지난 11월 5일 열린 제16차 도시계획위원회에서 해당 안건이 ‘수정가결’됨에 따라 사업이 본격 추진될 전망이라고 밝혔다.
- ☐ 대상지는 지하철 9호선(급행) 염창역과 인접해 여의도·영등포 접근성이 뛰어난 도심 배후 주거지이며, 목2동 시장을 중심으로 상권과 유동인구가 활발한 지역이다. 반면, 이면부에는 저층 노후주택이 밀집해 도시환경이 열악하고 주거공급 수요가 꾸준히 제기돼 왔다.

- 이번 정비계획을 통해 해당 지역은 ‘주거·일자리·교육이 융합된 생활권 중심지’로 탈바꿈한다. 대상지에는 용적률 317%, 지하 3층~지상 24층 규모의 공동주택 414세대와 근린생활시설, 창업·교육시설이 함께 들어선다.
- 서울시는 용도지역 상향에 따른 공공기여를 통해 광진·영등포 지역에 분산된 청년국 비즈니스센터를 통합·이전하여 청년창업을 지원하고, 중·장년층 수요가 많은 평생학습센터를 신설해 지역 연령구조에 맞는 세대별 맞춤형 공공서비스를 제공할 계획이다.
- 교통환경 개선도 추진된다. 목동중앙북로 폭을 8m에서 10m로 확장해 차량 진출입 동선을 확보하고, 가로변에는 전면건축한계선을 지정해 3m의 전면공지를 확보한다. 단지 외곽에는 열린 보행공간을 조성해 보행자의 개방감과 이동 편의성을 높인다.
- 서울시는 이번 사업을 통해 염창역 일대가 주거·창업·교육이 결합된 복합 거점으로 거듭나고, 목2동 시장과 연계한 지역상권 활성화 및 도심형 생활권 조성 효과가 나타날 것으로 기대한다고 밝혔다.
- 한편, 이번 사업은 서울주택도시공사(SH공사)가 처음 참여하는 역세권 활성화사업이다. SH공사는 용왕산 자락의 경사진 저층 주거단지라는 개발 제약을 고려해, 주민 부담을 줄이고 사업 실현 가능성을 높일 수 있는 정비계획을 수립해 지원하고 있다.
- SH공사는 염창역 사업뿐 아니라, 민간개발 참여가 어려웠던 홍제역 일대 활성화사업에도 공동시행자로 참여할 예정으로 초기 자금조달, 사업시행인가, 준공까지 사업 전 과정을 체계적으로 지원하며 주민과 함께하는 공공관리사업의 성공적 모델을 만들어 갈 계획이다.

- 또한 SH공사는 조합 갈등, 사업성 하락, 시공사 이탈 등으로 장기간 표류하던 답십리 제17구역 재개발사업, 정비구역 지정 이후 주거지보전구역 결정으로 장기간 정체되었던 중계본동(백사마을) 재개발사업, 공유지분 문제로 민간 추진이 어려웠던 아현동 699번지 공공재개발사업 등에 공공시행자로 참여해 난제를 해결하며 사업 정상화에 기여했다.
- 특히 아현동 699번지 일대는 현금청산 대상 소규모 공유지분자 문제로 사업 추진이 어려웠으나, SH공사 참여로 공공재개발 방식이 적용되면서 용적률 상향 등 인센티브를 통해 현금청산 대상자에게도 분양권 부여가 가능해졌다. 이로써 약 580명의 현금청산 대상자가 재입주할 수 있는 기반을 마련해 주거 연속성을 확보했다.
- SH공사는 2016년 강남 재건축사업을 시작으로 현재까지 △공공재개발·재건축 16개 구역(아현1, 신길13 등) △역세권활성화사업 2개 구역(염창역·홍제역) △공공참여 정비사업 3개 구역(세운4, 중계본동, 답십리17) △시장정비사업 1개 구역(양남시장) 등 총 22개 구역에서 약 2만호 규모의 주택공급 사업을 추진 중이다.
- SH공사는 앞으로도 사업성 부족·자금조달 어려움·주민 갈등 등으로 민간 추진이 어려운 지역의 정비사업을 적극 발굴해 참여하고, 주거환경 개선과 주택공급을 지속 추진함으로써 공공이 주도하는 정비사업 모델을 확대해 나간다는 계획이다.

- 붙임 1. 염창역 역세권활성화사업 위치도 및 조감도 각 1부
 2. SH공사 공공정비사업 추진현황 1부.
 3. SH공사 공공정비사업 1부. 끝.

□ 위치도



□ 조감도



※ 향후 관련 심의 및 절차 진행에 따라 변경될 수 있음

☐ 공공재개발·재건축사업 : 16구역, 1.5만호

연번	사업명	세대수 (호)	추진현황 (완료기준)	비 고
1	양평13 (도시정비형)	557	통합심의	사업시행계획 관련부서 협의 중
2	용두1-6 (재축,도시정비형)	958	통합심의	사업시행계획 수립 중
3	강북5 (재축,도시정비형)	684	건설업자 선정	통합심의 사전협의 진행 중
4	흑석2 (재축,도시정비형)	1,012	건설업자 선정	통합심의 도서작성 중
5	연희2 (주택정비형)	1,067	건설업자 선정	통합심의 도서작성 중
6	장위8 (재축제척주택정비형)	2,846	건설업자 선정	현상설계공모 진행 중
7	홍은1 (재축해제도시정비형)	329	사업시행자 지정	건설업자 선정 입찰공고 중
8	충정로1 (주택정비형)	297	사업시행자 지정	건설업자 선정 입찰공고 중
9	본동 (주택정비형)	1,080	정비계획 결정	사업시행자 지정 동의서 징구 중
10	신문로2-12 (도시정비형)	128	사업시행자 지정	정비계획 결정 재공람 중
11	응암동 101 (주택정비형)	994	사전기획	정비계획 결정 절차 추진 중
12	아현1 (주택정비형)	3,476	사전기획	정비계획 결정 절차 추진 중
13	금호23 (주택정비형)	764	사전기획	공공재개발 추진여부 주민투표 진행 중
14	양평14 (도시정비형)	297	-	조합설립 동의서 징구 중
15	신길13 (공공재건축)	584	사업시행계획 인가	사업시행계획 관련부서 협의 중
16	강변강서 (공공재건축)	204	사전기획	사전기획 자문 추진 중
합 계		15,277	-	-

☐ 공공재개발·재건축사업 外 : 6구역, 0.5만호

연번	사업명	세대수 (호)	추진현황 (완료기준)	비 고
1	염창역 역세권 활성화사업 (도시정비형)	414	사전검토	정비계획 결정 절차 추진 중
2	홍제역 역세권 활성화사업 (도시정비형)	1,124	주민대표회의 구성	통합심의 도서 작성 중 (SH 공동 시행 예정)
3	중계본동 (주택정비형)	3,178	관리처분계획인가	철거 진행 중
4	세운4 (도시정비형)	-	재정비촉진계획 변경 고시	통합심의 도서 작성 중
5	답십리17 (주택정비형)	326 (공급완료)	준공	입주완료
6	양남시장 (시장정비)	79 (공급완료)	준공	입주완료
합계		5,121	-	-

☐ 모아타운 : 10개소 25구역, 1.1만호

연번	사업명	사업 구역	세대수 (호)	추진현황 (완료기준)	비 고
1	풍납동 483일대 모아타운	2	930	관리계획 승인	-조합설립 동의서 징구 중
2	쌍문동 524일대 모아타운	5	1,935	관리계획 승인	-조합설립 동의서 징구 중
3	쌍문동494일대 모아타운	2	799		
4	석관동 334일대 모아타운	5	1,703	관리계획 승인	-추정분담금 산출 완료
5	석관동 261일대 모아타운	2	1,178		
6	월계1동 534일대 모아타운	2	878	관리계획 승인	-추정분담금 산출 중
7	등촌2동 51544일대 모아타운	3	1,442	관리계획 승인	-조합설립 동의서 징구 중 -관리계획 변경 수립 중
8	등촌2동 5203일대 모아타운	2	666		
9	응봉동 265일대 모아타운	1	1,397	전문가 사전자문	-관리계획 수립 중
10	방학동 618일대 모아타운	1	568	관리계획 승인	-추정분담금 산출 완료
합계		25	11,496		

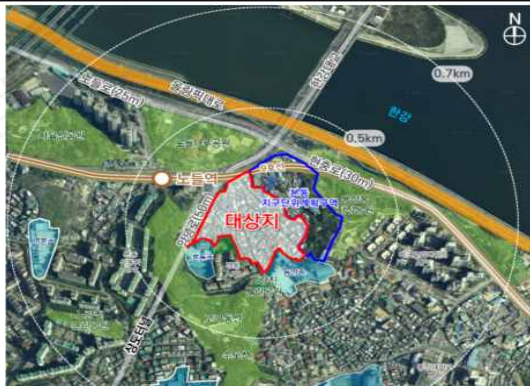
대상지 위치도	기본구상도
1. 양평13	
	
2. 용두1-6	
	
3. 강북5	
	
4. 흑석2	
	
5. 연희2	



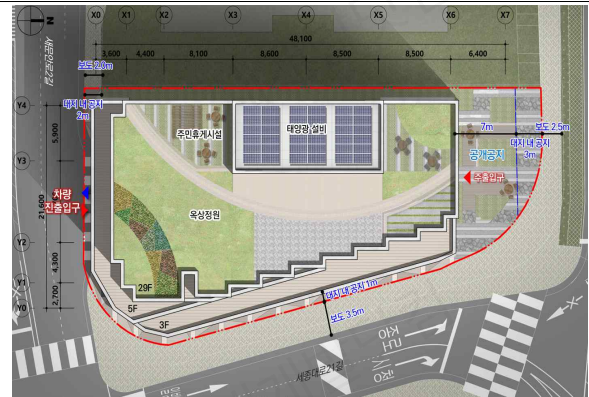
The map shows the study area (대상지) in Seoul, Korea. The Gyeongui Line (경의선) runs diagonally from the top left to the bottom right. The study site is located near the intersection of the Gyeongui Line and the Seoul Subway Line 1 (서울 지하철 1호선). Key landmarks include the Seoul National University (서울대학교) and the Seoul National University Medical Center (서울대학교병원). The map also shows the location of the research site (대상지) relative to the Gyeongui Line and the Seoul Subway Line 1. A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 300 meters.



- 10 -



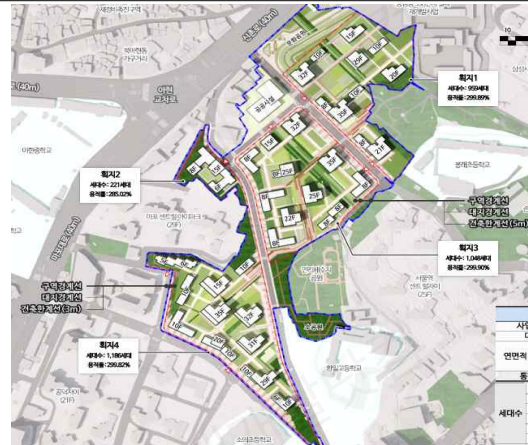
10. 신문로2-12



11. 응암동 101



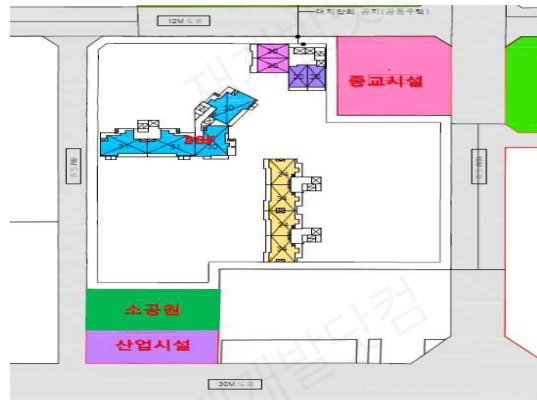
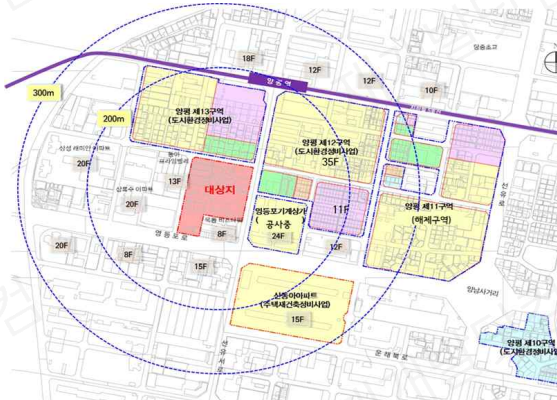
12. 아현1



13. 금호23



14. 양평14



15. 신길13



16. 강변강서



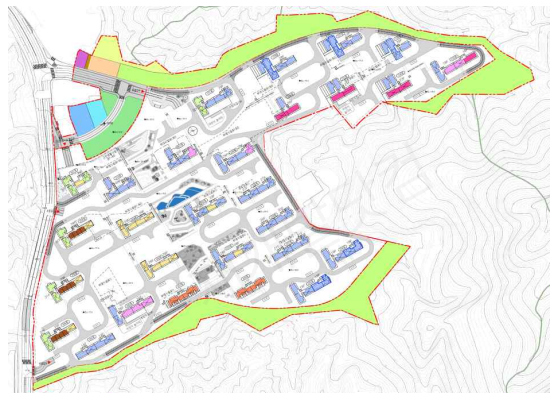
17. 염창역 역세권 활성화사업



18. 홍제역 역세권 활성화사업



19. 중계본동



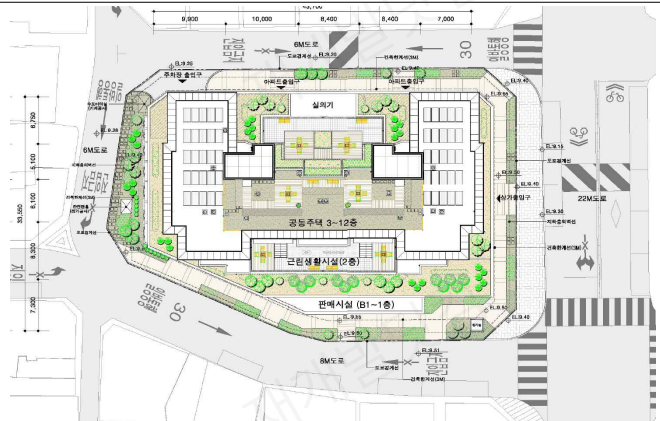
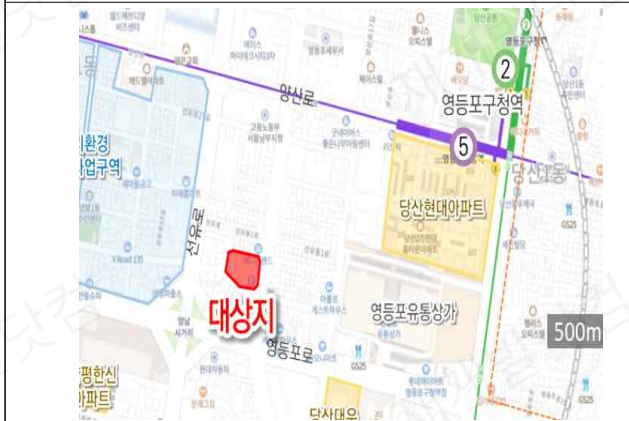
20. 세운4



21. 답십리17



22. 양남시장



23. 풍납동 모아타운



24~25. 쌍문동 모아타운



26~27. 석관동 모아타운





32. 방학동 모아타운



2025. 11. 6.(목) 석간용

이 보도 자료는 2025년 11월 6일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 도시공간본부 도시재창조과

도시재창조과장

김용배

02-2133-4630

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 4쪽

도시재창조계획팀장

장수진

02-2133-4639

효제 1·2·3 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 경관심의(안) “수정가결”

— 제16차 서울특별시 도시계획위원회 개최 결과 —

- ☐ 서울시는 2025년 11월 5일 제16차 도시계획위원회를 개최하고 종로구 효제동 292-2번지 일대 「효제 1·2·3 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 경관심의(안)」을 “수정가결” 하였다고 밝혔다.
- ☐ 효제 1·2·3 도시정비형 재개발구역은 종로, 대학로, 김상옥로, 율곡로로 둘러싸인 지역으로 서울도심 동측 동대문 일대의 활성화를 위한 도시관리 목표 실현과 민간 주도 정비사업의 공공성 증대를 위하여 서울시에서 정비구역 지정 및 정비계획(안) 마련을 추진해왔다.
- ☐ 2025 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형재개발사업부문, 2016년) 수립 당시 도심 내 정비예정구역 17개소(약 110만㎡)가 해제되었으나, 신규 지정은 서울시 전체에 4개소(약 12만㎡)가 지정되어 정비사업이 정체되고 도시 활성화에 한계가 있었다.
- ☐ 이에 2030 도시·주거환경정비기본계획(2023년) 수립 시 기존 해제지역 중 동대문일대 약 108만㎡에 대하여 정비예정구역을 재지정하고,

일부 구역에 대하여 정비구역 지정 및 정비계획 수립 중으로, 지난 9월 주교동과 광희동 일대에 대하여 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)이 먼저 수정가결되어 재공람 중으로 결정고시를 앞두고 있으며, 효제동 일대는 세 번째로 심의를 통과하였다.

- 현재, 동대문 DDP일대, 오장동, 충신동 일대 등에 대하여도 정비구역 지정을 위한 정비계획 수립이 진행중으로 동대문 일대의 변화를 위한 기반 마련을 추진하고 있다.

□ 효제동 일대 정비계획의 주요 내용은 3개 정비구역에 정비유형별 총 30개소의 지구를 계획하여 유형별 건폐율, 용적률, 높이 등 건축물 밀도를 계획하였으며 특히, 중규모 이상의 복합용도 개발을 통해 도심 경쟁력을 강화하고자 부지면적 3천제곱미터 이상으로 2개 이상의 용도를 계획하는 경우에는 기준높이 70m에서 20m를 추가 완화할 수 있도록 하였다.

□ 대상 지역은 인구가 계속 감소하는 지역으로 도심부 공동화 방지 및 도심지원 주거공급을 위하여 주거를 주용도로 개발 가능토록 했으며, 주거용도 도입 시 주거비율에 따라 최대 100%까지 허용용적률 인센티브를 부여하도록 하였다.

□ 시는 도시의 보행 활성화와 “녹지생태도시 재창조 전략 및 정원도시 서울”의 정책 실현을 위하여 지역자산을 활용한 특화가로 및 개방형 녹지를 활용한 보행 및 녹지 네트워크를 조성토록 하여 공공성을 확보하였다.

- 종로변은 피맛길을 고려한 저층부 디자인 가이드라인을 마련하였으며,

○ 대학로와 청계천을 잇는 홍덕동천 보행축인 종로39길은 도로 양측에 개방형녹지를 배치하고 특히, 종로에서 홍덕동천 진입부에는 15미터 폭의 규모있는 개방형녹지를 배치하여 도심속 자연과 여가를 즐길 수 있는 보행·녹지 공간 조성을 유도하였다.

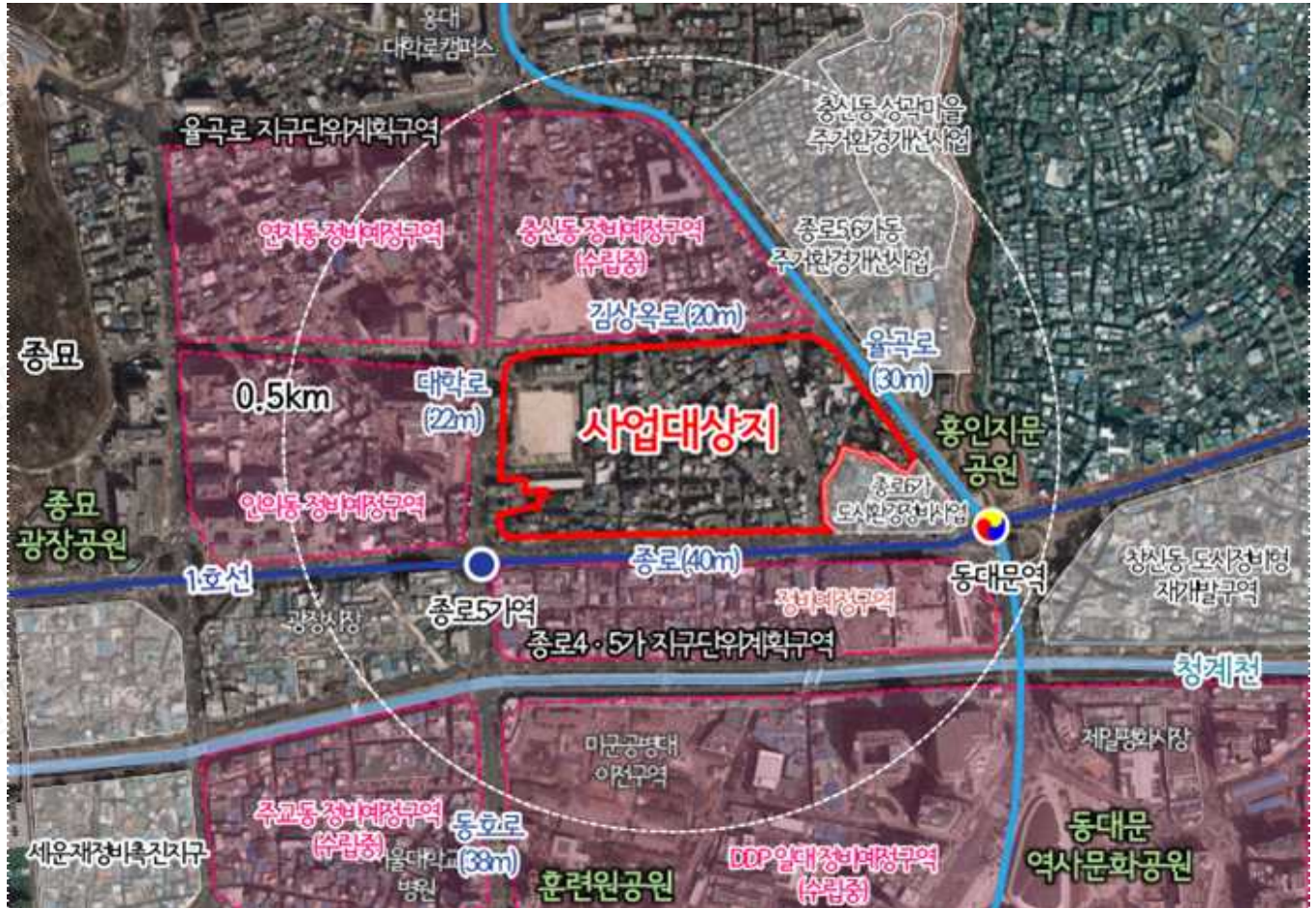
□ 이 외에 종로변의 기존 지역특화 업종인 의약학관련 업종의 재정착을 유도하기 위한 허용용적률 인센티브 항목을 신설하였으며, 상가세입자 보호대책 마련을 위한 허용용적률 인센티브 계획도 수립하였다.

□ 그간에는 건축허가를 통한 단독개발 방식으로 운영되어 왔으나, 이번 정비구역이 지정됨에 따라 도로 등 열악한 기반시설을 정비하면서 종로 도시축에 대응해 그랑서울, 광화문 D타워와 같은 대규모 개발이 가능해졌다. 본 정비계획은 향후 각 사업지구 별 사업계획을 수립할 때 지침이 되는 공공정비계획으로 구체적인 사업계획은 주민제안을 통해 확정된다.

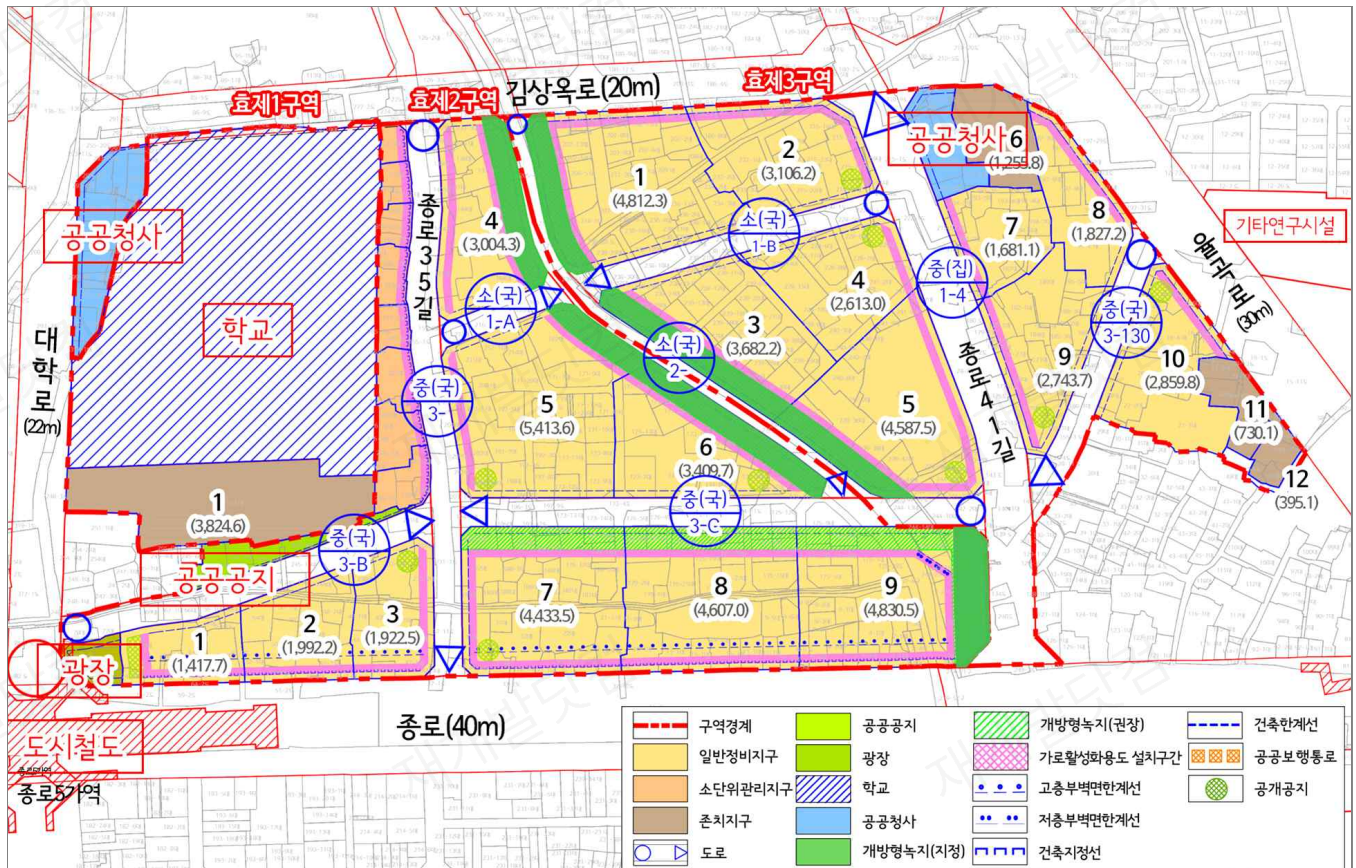
□ 조남준 서울시 도시공간본부장은 “효제동 일대는 개발에 대한 관심이 높은 지역으로 이번 정비계획 결정에 따라 낙후돼 있었던 서울도심 동측에 활력을 불어넣을 수 있는 정비방안이 마련되어 지역 경쟁력을 높이는 공간으로 재편될 것으로 기대한다.”라고 말했다.

붙임 : 위치도 및 구상(안). 끝.

□ 위치도 (효제동 292-2번지 일대)



□ 정비구역 지정 및 정비계획(안)



2025. 11. 6.(목) 석간용

이 보도 자료는 2025년 11월 6일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 도시공간본부 도시재창조과

도시재창조과장

김용배

02-2133-4630

도심활성화사업
팀장

서영삼

02-2133-4927

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 2쪽

마포로5구역 9-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(안) “원안가결”

- ☐ 서울시는 2025년 11월 5일 제16차 도시계획위원회를 개최하고 중구 마포로5구역 9-1지구 도시정비형 재개발 정비계획 변경(안)을 “원안가결” 하였다.
- ☐ 중구 순화동 6-11번지 일대 마포로5구역 9-1지구는 2022년도 3월 3일 정비계획 변경 결정 고시를 거쳐 같은 해 7월 27일 사업시행계획 인가 고시를 받아 2024년 1월 12일에 착공했다.
- ☐ 공공기여시설로 지상 2~3층에 계획된 사회복지시설을 도심기능 강화, 입지 효율성 등을 고려하여 공공지원시설로 전환하는 사항으로, 입지특성에 맞는 공공기여시설 도입을 통해 도심 활성화에 기여할 것으로 기대된다.
- ☐ 이번 도시계획위원회에서 “원안가결”됨에 따라 마포로5구역 9-1지

구 도시정비형 재개발사업 준공에 박차를 가할 것으로 기대된다.

붙임 : 위치도 1부. 끝

□ 위치도 (중구 순화동 6-11번지 일대)

