

## ◆ 서울특별시고시 제2024-51호

## 도시관리계획(퇴계로변 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1994-189호(1994.6.7.)로 구역지정되고 서울특별시고시 2008-171호(2008.05.22.)로 재정비된 퇴계로변 지구단위계획에 대하여 2023년 제3차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권소위원회(2023.9.21.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시 중구 공고 제2023-1099호(2023.12.8.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(퇴계로변 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2024년 1월 25일  
서울특별시

## I. 결정(변경) 취지

- 2008년 재정비 이후 서울도심기본계획 등 상위계획 및 주변 여건 변화를 반영하는 지구단위 계획구역 및 계획을 결정(변경)하는 사항임

## II. 지구단위계획 결정

## 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

## 가. 지구단위계획구역 결정 조서

(1) 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

| 구분 | 구역명            | 위치                         | 면적(㎡)  |    |        | 최초결정일                                   | 비고 |
|----|----------------|----------------------------|--------|----|--------|-----------------------------------------|----|
|    |                |                            | 기정     | 변경 | 변경후    |                                         |    |
| 기정 | 퇴계로변<br>지구단위계획 | 중구<br>충무로 2가~<br>충무로 5가 일대 | 93,575 | -  | 93,575 | 서울특별시 고시<br>제1994-189호<br>(1994.06.07.) | -  |

## 2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

## 가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

(1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

| 구분       |           | 면적(㎡)  |    |        | 구성비(%) | 비고                                   |
|----------|-----------|--------|----|--------|--------|--------------------------------------|
|          |           | 기정     | 변경 | 변경후    |        |                                      |
| 합계       |           | 93,575 | -  | 93,575 | 100.0  | -                                    |
| 주거<br>지역 | 소계        | 76,588 | -  | 76,588 | 81.8   | -                                    |
|          | 제1종일반주거지역 | 47     | -  | 47     | 0.1    | 서울특별시 고시 제2003-272호<br>(2003.09.20.) |

| 구분 |           | 면적(㎡)  |    |        | 구성비(%) | 비고                                   |
|----|-----------|--------|----|--------|--------|--------------------------------------|
|    |           | 기정     | 변경 | 변경후    |        |                                      |
|    | 제2종일반주거지역 | 26,727 | -  | 26,727 | 28.5   | 서울특별시 고시 제2003-272호<br>(2003.09.20.) |
|    | 제3종일반주거지역 | 45,167 | -  | 45,167 | 48.2   | 서울특별시 고시 제2003-272호<br>(2003.09.20.) |
|    | 준주거지역     | 4,647  | -  | 4,647  | 5.0    | -                                    |
| 상업 | 소계        | 16,987 | -  | 16,987 | 18.2   | -                                    |
| 지역 | 일반상업지역    | 16,987 | -  | 16,987 | 18.2   | -                                    |

## (2) 용도지구 결정 조서

## (가) 최고고도지구 : 변경없음

| 구분 | 도면<br>번호 | 지구명      | 위치              | 고도제한 내용                    | 면적<br>(㎡)             | 최초 결정일                                 | 비고                                                                                                                                                                 |
|----|----------|----------|-----------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기정 | ④        | 남산<br>주변 | 필동2가<br>82-1 일대 | 20m 이하<br>(완화 시<br>28m 이하) | 1,434,427<br>(1,187)  | 서울특별시 고시<br>제1995-93호<br>(1995.04.06.) | ※ 관련 고시문에 따름<br>① <완화 시 기준><br>도시계획위원회 심의를 거쳐 완화<br>② 지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높<br>이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘<br>리베이터 면적 범위 내 높이 3m 이내의 계단실 및 엘<br>리베이터탑은 제외) |
| 기정 | ⑤        | 남산<br>주변 | 목정동<br>1-23 일대  | 20m 이하<br>(완화 시<br>28m 이하) | 1,434,427<br>(10,346) | 서울특별시 고시<br>제1995-93호<br>(1995.04.06.) |                                                                                                                                                                    |
| 기정 | ⑥        | 남산<br>주변 | 필동2가<br>30 일대   | 20m 이하<br>(완화 시<br>28m 이하) | 1,434,427<br>(134)    | 서울특별시 고시<br>제1995-93호<br>(1995.04.06.) |                                                                                                                                                                    |

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임.

※ 고도지구 변경 결정시 변경된 사항에 따름

## (나) 방화지구 : 변경없음

| 구분 | 도면번호 | 지구명  | 위치                         | 면적(㎡)              | 최초 결정일                             | 비고 |
|----|------|------|----------------------------|--------------------|------------------------------------|----|
| 기정 | ⑦    | 퇴계로변 | 주자동 17-12 ~<br>장충동2가 173-1 | 55,464<br>(14,149) | 건설부 고시 제1963-727호<br>(1963.12.13.) | -  |

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임.



## 나. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

## (1) 교통시설 : 변경

## (가) 도로(변경)

## ■ 도로 총괄표

| 유별 | 합계  |        |        | 1류  |        |        | 2류  |        |        | 3류  |        |        | 4류  |        |        |
|----|-----|--------|--------|-----|--------|--------|-----|--------|--------|-----|--------|--------|-----|--------|--------|
|    | 노선수 | 연장 (m) | 면적 (㎡) | 노선수 | 연장 (m) | 면적 (㎡) | 노선수 | 연장 (m) | 면적 (㎡) | 노선수 | 연장 (m) | 면적 (㎡) | 노선수 | 연장 (m) | 면적 (㎡) |
| 합계 | 12  | 987    | 9,774  | 2   | 284    | 1,863  | 4   | 382    | 5,364  | 3   | 267    | 2,331  | 2   | 54     | 216    |
| 대로 | 1   | 124    | 383    | 1   | 124    | 383    | -   | -      | -      | -   | -      | -      | -   | -      | -      |
| 중로 | 4   | 372    | 5,599  | -   | -      | -      | 3   | 309    | 4,780  | 1   | 63     | 819    | -   | -      | -      |
| 소로 | 7   | 491    | 3,792  | 2   | 160    | 1,480  | 1   | 73     | 584    | 2   | 204    | 1,512  | 2   | 54     | 216    |

※ ( )는 지구단위계획구역 내 연장 및 면적임

※ 연장 면적은 CAD구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음

## ■ 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규 모 |    |     |        | 기능      | 연장 (m)      | 기점 (구역내)     | 종점 (구역내)   | 사용 형태    | 주요 경과지 | 최초 결정일                  | 비고     |
|----|-----|----|-----|--------|---------|-------------|--------------|------------|----------|--------|-------------------------|--------|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원 (m) |         |             |              |            |          |        |                         |        |
| 기정 | 대로  | 1  | 4   | 35~38  | 간선도로    | 3,500 (124) | 서울역앞         | 신당동 제4호광장  | 일반도로     | -      | 총고 70 (36.12.26.)       | 퇴계로    |
| 기정 | 중로  | 2  | 49  | 15     | 보조간선 도로 | 220 (50)    | 충무로4가 125-11 | 필동2가 29-2  | 일반도로     | -      | 내고 449 (58.04.03.)      | 필동길    |
| 기정 | 중로  | 2  | 50  | 15     | 보조간선 도로 | 850 (159)   | 충무로5가 78-1   | 필동3가 10-25 | 일반도로     | -      | 내고 449 (58.04.03.)      | 서애길    |
| 기정 | 중로  | 2  | -   | 13~15  | 국지도로    | 100         | 필동2가 1-4     | 필동2가 83-1  | 일반도로     | -      | 서고 2008-171 (08.05.22.) | -      |
| 기정 | 중로  | 3  | -   | 12~15  | 보조간선 도로 | 170 (63)    | 목정동 27-5     | 목정동 27-1   | 일반도로     | -      | 서고 354 (64.06.04.)      | 목정길    |
| 기정 | 소로  | 1  | 목정1 | 7      | 국지도로    | 95          | 목정동 29-23    | 목정동 29-32  | 일반도로     | -      | 서고 2021-532 (21.09.23.) | 서애로 1길 |
| 변경 | 소로  | 1  | 목정1 | 7      | 국지도로    | 135 (40)    | 목정동 31-21    | 목정동 26-10  | 일반도로     | -      | 서고 2021-532 (21.09.23.) | 서애로 1길 |
| 기정 | 소로  | 1  | -   | 10     | 국지도로    | 120         | 충무로5가 79-2   | 목정동 31-21  | 일반도로     | -      | 서고 226 (88.03.28.)      | 학사길    |
| 기정 | 소로  | 2  | -   | 8      | 국지도로    | 73          | 주자동 40-3     | 주자동 41-10  | 일반도로     | -      | -                       | 수표 다릿길 |
| 기정 | 소로  | 3  | 41  | 6      | 국지도로    | 205 (132)   | 충무로4가 74-2   | 필동2가 64-2  | 일반도로     | -      | 건고 432 (63.07.01.)      | 서애6길   |
| 변경 | 소로  | 3  | 41  | 6      | 국지도로    | 205 (132)   | 충무로4가 74-2   | 필동2가 64-2  | 보행자 우선도로 | -      | 건고 432 (63.07.01.)      | 서애6길   |
| 기정 | 소로  | 3  | -   | 6      | 국지도로    | 72          | 충무로5가 88-5   | 충무로5가 85-4 | 일반도로     | -      | 서고 2008-171 (08.05.22.) | -      |

| 구분 | 규 모 |    |    |           | 기능   | 연장<br>(m)   | 기점<br>(구역내)   | 종점<br>(구역내)   | 사용<br>형태    | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                  | 비고   |
|----|-----|----|----|-----------|------|-------------|---------------|---------------|-------------|-----------|----------------------------|------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |      |             |               |               |             |           |                            |      |
| 변경 | 소로  | 3  | -  | 6         | 국지도로 | 72          | 총무로5가<br>88-5 | 총무로5가<br>85-4 | 보행자<br>우선도로 | -         | 서고 2008-171<br>(08.05.22.) | -    |
| 기정 | 소로  | 4  | 11 | 4         | 국지도로 | 180<br>(44) | 남학동<br>13-2   | 남학동<br>16-1   | 일반도로        | -         | 건고 432<br>(63.07.01.)      | 남학당길 |
| 기정 | 소로  | 4  | -  | 4         | 국지도로 | 10          | 총무로4가<br>75-4 | 총무로5가<br>88-2 | 일반도로        | -         | -                          | 서애1길 |

※ 연정의( )는 지구단위계획 구역내 사항임

#### ■ 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명  | 변경후 도로명  | 변경내용                                  | 변경사유                                              |
|----------|----------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 소로 3-41  | 소로 3-41  | ・사용형태 변경<br>- 일반도로 → 보행자우선도로          | ・서애로변 활성화를 위한 사용형태 변경 (일반도로→보행자우선도로)              |
| 소로 3-    | 소로 3-    |                                       |                                                   |
| 소로 1-목정1 | 소로 1-목정1 | ・기점변경<br>・연장증가<br>L=95m → 135m, 증)40m | ・도로의 연속성을 위해 소로 1-목정1 기점 변경<br>(필동 지구단위계획과 도로 연계) |

#### (2) 공간시설 : 변경없음

##### (가) 공공공지 결정조서

| 구분 | 시설명  | 위치           | 면적(㎡) |    |       | 최초<br>결정일                      | 비고 |
|----|------|--------------|-------|----|-------|--------------------------------|----|
|    |      |              | 기정    | 변경 | 변경후   |                                |    |
| 기정 | 공공공지 | 필동2가 59-4 일대 | 315.0 | -  | 315.0 | 중구 고시 제2017-45호<br>(17.06.08.) | -  |

#### (3) 공공·문화체육시설 : 변경없음

##### (가) 공공청사 결정조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>세분 | 위치          | 면적(㎡)   |    |         | 최초<br>결정일                        | 비고 |
|----|----------------|------|-----------|-------------|---------|----|---------|----------------------------------|----|
|    |                |      |           |             | 기정      | 변경 | 변경후     |                                  |    |
| 기정 | ①              | 공공청사 | 공공청사      | 중구 남학동 12-3 | 1,957.4 | -  | 1,957.4 | 서울특별시 고시<br>제340호<br>(15.10.29.) | -  |

## (나) 건축물의 규모

## ■ 건축물의 규모 결정조서(건폐율, 용적률, 높이의 범위)

| 건폐율(%) | 용적률(%) |        | 높이(m) | 비고                                          |
|--------|--------|--------|-------|---------------------------------------------|
|        | 기준     | 허용     |       |                                             |
| 50 이하  | 200 이하 | 250 이하 | 50 이하 | · 2 이상의 용도지역에 걸치는 토지임<br>(제3종일반주거지역-일반상업지역) |

※ 2 이상의 용도지역에 걸치는 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 규정에 의거 건폐율, 용적률 가중 평균 적용

※ 서울특별시 고시 제2015-340호(2015.10.29.) 반영

## 다. 친환경 및 방재안전에 대한 결정(변경)조서

## (1) 친환경계획 : 변경

## (가) 환경친화적인 요소에 관한 결정(기정)

| 구 분              | 계획내용                                                                                                                                                               | 비고   |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 자연지반보존           | · 지하에 인공구조물이 없으며 물의 자연순환이 가능한 지반조성 권장                                                                                                                              | 권장사항 |
| 중수도 또는<br>빗물이용시설 | · 갈수기 수자원 고갈 등 물 부족 현상 해결을 위하여, 사용한 수돗물 및 우수 등을 생활용수, 공업용수 등으로 재활용할 수 있도록 하기 위한 중수도시설 설치 권장<br>· 집중 호우시 빗물을 저장하여 수해를 예방하고 향후 물 부족에 대비하여 빗물을 재활용하기 위하여 빗물이용시설 설치 권장 | 권장사항 |
| 녹색주차장            | · 친환경 개발 및 생태적 측면에서 녹색주차장의 설치 권장                                                                                                                                   | 권장사항 |
| 신·재생<br>에너지시설    | · 청정에너지(태양열, 태양광, 지열 등) 사용으로 대기환경 향상을 위하여 관련 시설 설치 권장                                                                                                              | 권장사항 |
| 에너지절약            | · '건축에너지 효율등급 인증' , '건축물에너지 설계기준' , '친환경건축물 인증제도 세부지침' 에 의한 친환경 건축물 설치 권장                                                                                          | 권장사항 |
| 옥상녹화(전지역)        | · 서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10.24)에 의하여 설치                                                                                                                          | 권장사항 |
| 옥상녹화 설치의무지역      | · 도심2축 삼일로변                                                                                                                                                        | 규제사항 |

## (나) 환경친화적인 요소에 관한 결정(변경)

| 구 분    | 적용구역     | 계획내용                                   | 비고   |
|--------|----------|----------------------------------------|------|
| 자연지반보존 | 지구 단위    | · 지하에 인공구조물이 없으며 물의 자연순환이 가능한 지반조성 권장  | 권장사항 |
| 옥상녹화   | 계획 구역 전체 | · 「서울시 옥상녹화 가이드라인(2017.12)」 에 따라 설치 권장 | 권장사항 |

| 구 분        | 적용구역 | 계획내용                                                                                       | 비고   |
|------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 벽면녹화       |      | · 「건축물 녹화 설계기준(국토해양부, 2012.4)」 및 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화」에 따라 설치 권장                          | 권장사항 |
| 녹색주차장      |      | · 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」에 따라 설치 권장                                                           | 권장사항 |
| 물재생이용시설    |      | · 「서울특별시 물재이용 관리계획(2013.7)」 및 「물재이용시설 설계 및 유지관리 가이드라인(환경부, 2013)」에 따라 설치 권장                | 권장사항 |
| 신·재생 에너지시설 |      | · 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법령」의 기준에 따라 설치 권장                                               | 권장사항 |
| 에너지 절약     |      | · 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설을 설치 권장                                                       | 권장사항 |
| 생태면적률      |      | · 건축물 신축 시 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에 따른 생태면적률을 적용하며, 관계 법령·지침의 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정된 관계 법령·지침준수 | 규제사항 |

## (2) 방재안전계획 : 신설

## ■ 방화지구 현황

| 구 분 | 지구명  | 적용위치                       | 면적(㎡)              | 최초결정일                        | 비고 |
|-----|------|----------------------------|--------------------|------------------------------|----|
| 기정  | 방화지구 | 주자동 17-12 ~<br>장충동2가 173-1 | 55,464<br>(14,149) | 건고 제1963-727호<br>(63.12.13.) | -  |

## ■ 방재안전계획에 관한 결정조서

| 구 분          | 계획내용                                                                                    | 비고     |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 건축물          | · 주요 구조부 지붕외벽은 내화구조로 함                                                                  | 방화지구 내 |
| 공작물          | · 간판, 광고탑, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공작물 중 건축물의 지붕 위에 설치하는 공작물이나 높이 3미터 이상의 공작물은 주요부를 불연(不燃)재료로 함 | 방화지구 내 |
| 지붕·<br>방화문 등 | · 지붕·방화문 및 인접 대지 경계선에 접하는 외벽은 국토교통부령으로 정하는 구조 및 재료로 함                                   | 방화지구 내 |

※ 방재안전계획은 지구단위계획 수립기준에 따름

■ 변경사유서

| 구분   | 변경내용      | 변경사유                                              |
|------|-----------|---------------------------------------------------|
| 방재안전 | 방재안전계획 신설 | · 「서울시 지구단위계획 수립기준(2020.05.)」 개정에 따라 방재안전계획 항목 신설 |

라. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서

(1) 역사문화적 건축물 및 장소의 보전·활용 결정조서(신설)

| 구 분                       | 적용구역            | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 비고 |
|---------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 문화재                       | 지구단위계획<br>구역 전체 | · 지정문화재 및 등록문화재는 「문화재보호법」, 「서울특별시문화재 보호조례」에 의해 보호<br>· 문화재청 현상 변경 허용 기준 준수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -  |
| 매장문화재<br>발굴 및 보존          |                 | · 매장문화재가 있는 경우 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 및 「서울시 문화재보호조례」 제45조에 따른 매장문화재 지표조사 및 시굴조사, 표본조사, 입회조사 대상 지역에 대한 조사 실시 후 보존 조치 이행<br>· 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」에 따라 절차 이행                                                                                                                                                                                                                                               | -  |
| 역사적 장소 및<br>옛 길 흔적 표시     |                 | · 대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석 설치<br>· 설치위치, 형태 등은 「서울특별시 역사문화경관계획」을 참고하여 서울특별시 표석설치위원회의 자문을 통해 결정함<br>· 옛 길 인접 대지는 바닥재료 및 포장패턴을 달리하여 옛 길의 흔적 표시 권장                                                                                                                                                                                                                                                          | -  |
| 한양도성 주변<br>역사특성 관리        |                 | · 한양도성 멸실/훼손 구간 한양도성 흔적표시를 위한 외부공간 확보를 위해 한양도성 추정선 주변 건축한계선 지정(1.5m 후퇴)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -  |
| 한옥 등 건축자산<br>(한옥 등 건축자산법) |                 | · 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조에서 정의하고 있는 대상<br>· 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 진흥구역 지정 또는 우수건축자산 등록 시 특례 및 지원사항은 당해 법령에 따라 관리<br>· 한옥 신축 및 개보수 시 완화 계획(주차장완화 등) 적용<br>· 한옥 건축 시 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제26조 한옥에 대한 관계 법령의 특례에 따라 완화 적용<br>· 한옥 신축 및 수선 시 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따라 지원 적용<br>· 건축자산의 보전 활용 시 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 정하는 완화항목(주차장완화 등)적용<br>(구 도시건축공동위원회 심의를 통해 건축자산의 가치보전을 인정받은 경우) | -  |

| 구 분                  | 적용구역 | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 비고 |
|----------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 역사문화자원<br>(서울도심기본계획) |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 「서울도심 기본계획」(2023)에 따른 근현대건축, 일식주택 및 문화주택을 대상으로 적용</li> <li>· 보전방법 및 범위 등은 「서울도심 기본계획」(2023)에 따름</li> <li>※ 본 계획 결정 당시 「서울도심 기본계획」(2023)의 역사문화자원을 대상으로 하며, 추후 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한법률」 제5조에 따른 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 수립·시행 시에는 해당 계획을 적용함</li> </ul> | -  |

## 3. 건축계획에 관한 결정(변경)조서

## 가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

## (1) 최대개발규모 : 변경

## (가) 최대개발규모 결정(변경) 조서

· 접도조건 및 대지규모를 고려하여 최대개발규모 축소 조정

| 구분         | 기정                              |        | 변경            |        | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|---------------------------------|--------|---------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | 적용대상                            | 계획내용   | 적용대상          | 계획내용   |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 최대<br>개발규모 | 퇴계로변                            | 3,000㎡ | 간선부<br>(퇴계로변) | 1,500㎡ | · 퇴계로변 일반상업지역과 이면부 일반주거지역간 공동개발시 퇴계로변 최대개발규모 적용<br>· 이면부는 총무로를 기준으로 구분된 최대개발규모를 통합<br>· 최대개발규모 적용의 제외<br>- 특별계획구역<br>- 공동개발계획(지정 또는 권장)이 수립된 대지<br>- 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 대지<br>- 기 공동개발이 진행된 대지(결정고시 이전 소유가 동일한 인접 필지는 기 공동개발이 진행된 대지로 인정함)<br>- 별도의 획지계획이 수립되어 있는 경우 |
|            | 퇴계로변 이면부<br>(총무로 서측)            | 1,200㎡ | 이면부           | 600㎡   |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | 퇴계로변 이면부<br>(총무로 동측,<br>최고고도지구) | 800㎡   |               |        |                                                                                                                                                                                                                                                                         |

※ 최대개발규모를 초과할 경우 최대개발규모의 10%범위 이내의 변경사항은 경미한 변경으로 간주

## (2) 획지의 규모 및 조성계획 : 변경

- 기본방향
  - 획지계획은 도시관리계획 변경이 자유롭지 못하므로 계획의 실현을 위하여 반드시 필요한 경우에 한하여 지정하는 것을 원칙으로 함
  - 지구단위계획 변경절차를 수반하지 않는 공동개발 권장을 적극적으로 활용

## · 공동개발 수립기준

| 구분           | 적용대상          | 계획내용                                                                                                                       | 비고 |
|--------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 공동개발<br>(지정) | 지구단위계획<br>전구역 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 맹지</li> <li>· 과소필지, 세장형 필지 중 토지소유자가 동일한 경우</li> </ul>                             | -  |
| 공동개발<br>(권장) |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기 공동개발(하나의 대지로 사용)</li> <li>· 과소필지, 세장형 필지 중 토지소유자가 다르고 정형화 유도가 필요한 경우</li> </ul> | -  |

## (가) 획지의 규모 및 조성에 관한 결정(기정)조서

| 획지번호 | 면적(㎡)    | 획지         |          | 비고                                                                                   |
|------|----------|------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|      |          | 위치         | 면적(㎡)    |                                                                                      |
| 1    | 412.2    | 주자동 17-2   | 52.6     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선지정</li> <li>• 획지분할가능선</li> </ul>         |
|      |          | 주자동 17-12  | 51.5     |                                                                                      |
|      |          | 주자동 18-1   | 191.1    |                                                                                      |
|      |          | 주자동 18-2   | 11.6     |                                                                                      |
|      |          | 주자동 19-2   | 70.1     |                                                                                      |
|      |          | 주자동 19-3   | 2.6      |                                                                                      |
|      |          | 주자동 19-4   | 32.7     |                                                                                      |
| 2    | 332.8    | 주자동 17-4   | 94.5     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선지정</li> <li>• 획지간공동개발권장 : 획지3</li> </ul> |
|      |          | 주자동 17-15  | 4.6      |                                                                                      |
|      |          | 주자동 18-3   | 233.7    |                                                                                      |
| 3    | 188.3    | 주자동 6-1    | 162.6    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선지정</li> <li>• 획지간공동개발권장 : 획지2</li> </ul> |
|      |          | 주자동 6-37   | 25.7     |                                                                                      |
| 4    | 1,822.30 | 주자동 43-1   | 1,693.10 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선 지정</li> </ul>                           |
|      |          | 주자동 44-5   | 99.2     |                                                                                      |
|      |          | 주자동 45-3   | 30.0     |                                                                                      |
| 5    | 1,957.4  | 남학동 12-3   | 1,957.4  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선 지정</li> </ul>                           |
| 6    | 697.5    | 남학동 13-2   | 697.5    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선 지정</li> </ul>                           |
| 7    | 119.7    | 필동1가 20-5  | 118.7    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선 지정</li> </ul>                           |
|      |          | 필동1가 20-6  | 1.0      |                                                                                      |
| 8    | 470.1    | 필동1가 21-11 | 267.8    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선지정</li> <li>• 획지분할가능선</li> </ul>         |
|      |          | 필동1가 21-12 | 202.3    |                                                                                      |
| 9    | 240.4    | 필동1가 21-2  | 135.9    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선 지정</li> </ul>                           |
|      |          | 필동1가 21-3  | 104.5    |                                                                                      |
| 10   | 469.4    | 필동1가 22-2  | 469.4    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선 지정</li> </ul>                           |
| 11   | 409.9    | 필동1가 36-2  | 244.6    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선 지정</li> </ul>                           |
|      |          | 필동1가 37-3  | 165.3    |                                                                                      |
| 12   | 4,130.10 | 필동1가 30-1  | 3,567.9  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선지정</li> <li>• 획지간공동개발권장: 획지13</li> </ul> |
|      |          | 필동1가 32-2  | 17.2     |                                                                                      |
|      |          | 필동1가 32-10 | 16.0     |                                                                                      |

| 획지번호 | 면적(㎡)                | 획지         |         | 비고                          |
|------|----------------------|------------|---------|-----------------------------|
|      |                      | 위치         | 면적(㎡)   |                             |
|      |                      | 필동1가 32-11 | 9.6     |                             |
|      |                      | 필동1가 34    | 519.4   |                             |
| 13   | 132.2                | 필동1가 35-1  | 132.2   | • 획지선지정<br>• 획지간공동개발권장:획지12 |
| 14   | 5,844.8<br>(5,818)   | 필동2가 82-1  | 5,591.2 | • 특별계획구역1                   |
|      |                      | 필동2가 82-4  | 253.6   |                             |
| 15   | 17,823.3<br>(17,858) | 필동2가 3-1   | 263.5   | • 특별계획구역2                   |
|      |                      | 필동2가 3-5   | 49.6    |                             |
|      |                      | 필동2가 3-6   | 46.3    |                             |
|      |                      | 필동2가 4-3   | 49.6    |                             |
|      |                      | 필동2가 4-5   | 122.3   |                             |
|      |                      | 필동2가 4-7   | 284.3   |                             |
|      |                      | 필동2가 1-4   | 2.5     |                             |
|      |                      | 필동2가 5-2   | 3.6     |                             |
|      |                      | 필동2가 6-2   | 6.6     |                             |
|      |                      | 필동2가 7-2   | 221.5   |                             |
|      |                      | 필동2가 7-3   | 189.4   |                             |
|      |                      | 필동2가 8-2   | 1.3     |                             |
|      |                      | 필동2가 16-6  | 973.2   |                             |
|      |                      | 필동2가 16-7  | 595.0   |                             |
|      |                      | 필동2가 16-8  | 112.4   |                             |
|      |                      | 필동2가 16-9  | 109.1   |                             |
|      |                      | 필동2가 16-12 | 89.3    |                             |
|      |                      | 필동2가 16-13 | 161.3   |                             |
|      |                      | 필동2가 16-24 | 99.2    |                             |
|      |                      | 필동2가 14-2  | 20.8    |                             |
|      |                      | 필동2가 14-5  | 15.5    |                             |
|      |                      | 필동2가 15-2  | 59.5    |                             |
|      |                      | 필동2가 15-7  | 531.9   |                             |
|      |                      | 필동2가 15-8  | 130.9   |                             |



| 획지번호 | 면적(㎡) | 획지           |       | 비고 |
|------|-------|--------------|-------|----|
|      |       | 위치           | 면적(㎡) |    |
|      |       | 필동2가 29-3    | 6.6   |    |
|      |       | 필동2가 29-8    | 111.4 |    |
|      |       | 필동2가 29-10   | 56.7  |    |
|      |       | 필동2가 29-13   | 101.1 |    |
|      |       | 필동2가 29-14   | 2.7   |    |
|      |       | 필동2가 29-15   | 1.7   |    |
|      |       | 필동2가 29-19   | 1.6   |    |
|      |       | 필동2가 29-21   | 78.6  |    |
|      |       | 필동2가 29-22   | 51.2  |    |
|      |       | 필동2가 29-23   | 60.2  |    |
|      |       | 필동2가 32-11   | 273.4 |    |
|      |       | 필동2가 32-12   | 2.5   |    |
|      |       | 필동2가 32-25   | 21.7  |    |
|      |       | 필동2가 32-26   | 70.2  |    |
|      |       | 필동2가 32-27   | 1.9   |    |
|      |       | 필동2가 33-3    | 54.2  |    |
|      |       | 필동2가 33-4    | 90.6  |    |
|      |       | 필동2가 33-5    | 43.0  |    |
|      |       | 충무로4가 116-9  | 22.1  |    |
|      |       | 충무로4가 116-10 | 110.1 |    |
|      |       | 충무로4가 116-11 | 27.2  |    |
|      |       | 충무로4가 116-18 | 10.8  |    |
|      |       | 필동2가 30      | 105.8 |    |
|      |       | 필동2가 31      | 79.3  |    |
|      |       | 필동2가 32-1    | 139.8 |    |
|      |       | 필동2가 32-2    | 39.7  |    |
|      |       | 필동2가 32-7    | 253.5 |    |
|      |       | 필동2가 32-13   | 38.7  |    |
|      |       | 필동2가 32-14   | 72.8  |    |

| 획지번호 | 면적(㎡) | 획지           |         | 비고 |
|------|-------|--------------|---------|----|
|      |       | 위치           | 면적(㎡)   |    |
|      |       | 필동2가 15-12   | 9.9     |    |
|      |       | 필동2가 15-14   | 79.3    |    |
|      |       | 필동2가 17-1    | 79.3    |    |
|      |       | 필동2가 17-2    | 155.7   |    |
|      |       | 필동2가 17-3    | 1,088.3 |    |
|      |       | 필동2가 17-5    | 128.3   |    |
|      |       | 필동2가 17-6    | 16.5    |    |
|      |       | 필동2가 17-7    | 55.9    |    |
|      |       | 필동2가 17-9    | 124.0   |    |
|      |       | 필동2가 17-10   | 99.5    |    |
|      |       | 필동2가 17-11   | 4.6     |    |
|      |       | 필동2가 17-14   | 28.8    |    |
|      |       | 필동2가 1-6     | 210.4   |    |
|      |       | 필동2가 19-1    | 1,857.9 |    |
|      |       | 필동2가 19-2    | 114.5   |    |
|      |       | 필동2가 19-3    | 512.4   |    |
|      |       | 필동2가 19-4    | 486.0   |    |
|      |       | 필동2가 19-36   | 38.4    |    |
|      |       | 필동2가 19-37   | 0.7     |    |
|      |       | 필동2가 72-15   | 46.4    |    |
|      |       | 필동2가 72-18   | 44.3    |    |
|      |       | 충무로4가 125-11 | 705.7   |    |
|      |       | 충무로4가 125-18 | 231.4   |    |
|      |       | 충무로4가 125-24 | 18.5    |    |
|      |       | 충무로4가 125-36 | 50.9    |    |
|      |       | 충무로4가 125-43 | 54.1    |    |
|      |       | 충무로4가 125-45 | 226.5   |    |
|      |       | 충무로4가 125-52 | 34.9    |    |
|      |       | 충무로4가 125-53 | 0.9     |    |

| 획지번호 | 면적(㎡) | 획지         |       | 비고 |
|------|-------|------------|-------|----|
|      |       | 위치         | 면적(㎡) |    |
|      |       | 필동2가 29-2  | 52.0  |    |
|      |       | 필동2가 32-18 | 6.6   |    |
|      |       | 필동2가 32-19 | 54.9  |    |
|      |       | 필동2가 32-20 | 5.6   |    |
|      |       | 필동2가 32-21 | 219.8 |    |
|      |       | 필동2가 32-24 | 66.8  |    |
|      |       | 필동2가 34-1  | 82.6  |    |
|      |       | 필동2가 34-2  | 92.6  |    |
|      |       | 필동2가 35-1  | 76.0  |    |
|      |       | 필동2가 35-2  | 66.1  |    |
|      |       | 필동2가 37-1  | 154.4 |    |
|      |       | 필동2가 37-3  | 16.5  |    |
|      |       | 필동2가 37-5  | 33.1  |    |
|      |       | 필동2가 37-6  | 29.8  |    |
|      |       | 필동2가 37-7  | 59.5  |    |
|      |       | 필동2가 37-8  | 43.0  |    |
|      |       | 필동2가 37-9  | 125.6 |    |
|      |       | 필동2가 37-10 | 105.8 |    |
|      |       | 필동2가 37-11 | 125.6 |    |
|      |       | 필동2가 39-2  | 1.3   |    |
|      |       | 필동2가 47-5  | 404.7 |    |
|      |       | 필동2가 72-14 | 37.0  |    |
|      |       | 필동2가 72-16 | 8.8   |    |
|      |       | 필동2가 53    | 273.7 |    |
|      |       | 필동2가 53-1  | 1.0   |    |
|      |       | 필동2가 42-2  | 0.3   |    |
|      |       | 필동2가 47    | 148.1 |    |
|      |       | 필동2가 47-4  | 10.3  |    |
|      |       | 필동2가 48-2  | 62.5  |    |

| 획지번호 | 면적(㎡)    | 획지          |         | 비고       |
|------|----------|-------------|---------|----------|
|      |          | 위치          | 면적(㎡)   |          |
|      |          | 필동2가 48-3   | 5.6     |          |
|      |          | 필동2가 49     | 109.1   |          |
|      |          | 필동2가 50     | 109.4   |          |
|      |          | 필동2가 51-1   | 494.2   |          |
|      |          | 필동2가 51-3   | 132.2   |          |
|      |          | 필동2가 54     | 204.9   |          |
|      |          | 필동2가 55     | 138.8   |          |
|      |          | 필동2가 56-1   | 66.1    |          |
|      |          | 필동2가 57     | 89.3    |          |
|      |          | 필동2가 58-1   | 63.9    |          |
|      |          | 필동2가 58-2   | 82.6    |          |
|      |          | 필동2가 58-3   | 18.8    |          |
|      |          | 필동2가 58-4   | 3.2     |          |
|      |          | 필동2가 59-2   | 62.1    |          |
|      |          | 필동2가 59-3   | 51.9    |          |
|      |          | 필동2가 59-4   | 129.9   |          |
|      |          | 필동2가 60-1   | 239.7   |          |
|      |          | 필동2가 61-1   | 105.8   |          |
|      |          | 필동2가 61-2   | 137.5   |          |
|      |          | 필동2가 61-3   | 1.0     |          |
|      |          | 필동2가 62-1   | 132.2   |          |
|      |          | 필동2가 63-1   | 92.5    |          |
|      |          | 필동2가 64-2   | 414.5   |          |
| 16   | 718      | 총무로5가 73-1  | 718.0   | • 획지선 지정 |
| 17   | 283      | 총무로5가 76-2  | 283.0   | • 획지선 지정 |
| 18   | 329.2    | 총무로5가 78-1  | 292.2   | • 획지선지정  |
|      |          | 총무로5가 78-3  | 22.5    |          |
|      |          | 총무로5가 78-5  | 14.5    |          |
| 19   | 2,201.70 | 총무로5가 55-1  | 2,198.1 | • 획지선 지정 |
|      |          | 총무로5가 55-13 | 3.6     |          |

| 획지번호 | 면적(㎡)   | 획지          |         | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|---------|-------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |         | 위치          | 면적(㎡)   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 20   | 561.3   | 충무로5가 52-25 | 561.3   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선지정</li> <li>• 획지간공동개발권장 : 획지21, 22</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          |
| 21   | 997.6   | 목정동 32-5    | 86.9    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선지정</li> <li>• 획지분할가능성</li> <li>• 획지간공동개발권장               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 획지분할가능선에 의해 분할된 획지와 획지 22</li> <li>- 획지 20</li> </ul> </li> <li>• 맞벽건축권장 : 획지22               <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 도로 용도폐지 가능할 경우 맞벽건축 권장</li> </ul> </li> </ul> |
|      |         | 목정동 32-6    | 417.6   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 32-7    | 149.1   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 32-8    | 123.0   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 32-12   | 5.0     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 26-10   | 216.0   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 22   | 8,090.4 | 충무로5가 52-29 | 4.6     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선지정</li> <li>• 획지간공동개발권장               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 획지 21에서 분할된 획지</li> <li>- 획지 20</li> </ul> </li> <li>• 맞벽건축권장 : 획지21               <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 획지 21의 도로 용도폐지 가능할 경우 맞벽건축권장</li> </ul> </li> </ul>                         |
|      |         | 충무로5가 52-33 | 6.6     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 충무로5가 52-37 | 7.6     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 1-1     | 27.1    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 1-2     | 2,138.8 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 1-17    | 442.0   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 1-19    | 2,321.5 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 1-21    | 73.7    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 1-23    | 1,885.7 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 1-24    | 60.5    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 1-25    | 1.7     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 1-26    | 208.9   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 1-28    | 5.0     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 1-32    | 45.3    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 1-37    | 64.9    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 3-19    | 525.5   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 3-23    | 9.9     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 3-24    | 247.9   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 3-37    | 13.2    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 23   | 1019.7  | 목정동 3-18    | 96.9    | • 획지선 지정                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|      |         | 목정동 3-40    | 326.2   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |         | 목정동 26-10   | 99.0    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| 획지번호 | 면적(㎡)  | 획지           |       | 비고                            |
|------|--------|--------------|-------|-------------------------------|
|      |        | 위치           | 면적(㎡) |                               |
|      |        | 목정동 32-12    | 135.9 |                               |
|      |        | 목정동 32-2     | 53.6  |                               |
|      |        | 목정동 32-3     | 130.9 |                               |
|      |        | 목정동 32-4     | 26.4  |                               |
|      |        | 목정동 32-13    | 75.7  |                               |
|      |        | 목정동 32-14    | 75.1  |                               |
| 24   | 396.7  | 목정동 30-2     | 109.1 | • 획지선 지정                      |
|      |        | 목정동 30-20    | 145.5 |                               |
|      |        | 목정동 30-21    | 142.1 |                               |
| 25   | 220.5  | 목정동 30-1     | 220.5 | • 획지선 지정                      |
| 26   | 453.5  | 목정동 27-10    | 125.6 | • 획지선 지정                      |
|      |        | 목정동 27-11    | 135.9 |                               |
|      |        | 목정동 27-13    | 2.6   |                               |
|      |        | 목정동 27-19    | 124   |                               |
|      |        | 목정동 27-20    | 55.6  |                               |
|      |        | 목정동 27-21    | 8.0   |                               |
| 27   | 523    | 목정동 27-22    | 1.8   | • 획지선 지정                      |
|      |        | 목정동 27-1     | 347.1 |                               |
| 28   | 264.5  | 목정동 27-17    | 175.9 | • 획지선 지정                      |
|      |        | 장충동2가 173-6  | 264.5 |                               |
| 29   | 175.8  | 장충동2가 173-5  | 163.6 | • 획지선지정<br>• 획지간공동개발권장 : 획지29 |
|      |        | 장충동2가 173-38 | 12.2  |                               |
| 30   | 346.5  | 장충동2가 173-38 | 346.5 | • 획지선 지정                      |
| 31   | 1031.3 | 장충동2가 173-2  | 822.4 | • 획지선 지정                      |
|      |        | 장충동2가 173-13 | 75.0  |                               |
|      |        | 장충동2가 173-17 | 20.8  |                               |
|      |        | 장충동2가 173-19 | 20.8  |                               |
|      |        | 장충동2가 173-21 | 62.8  |                               |
|      |        | 장충동2가 173-44 | 24.2  |                               |

| 획지번호 | 면적(㎡) | 획지           |       | 비고                                                                                    |
|------|-------|--------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|      |       | 위치           | 면적(㎡) |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-48 | 5.3   |                                                                                       |
| 32   | 196.6 | 장충동2가 173-12 | 12.0  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선지정</li> <li>• 획지간공동개발권장 : 획지33</li> </ul> |
|      |       | 장충동2가 173-26 | 15.5  |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-27 | 19.8  |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-28 | 4.3   |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-29 | 40.7  |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-31 | 30.4  |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-32 | 9.6   |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-33 | 23.1  |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-35 | 16.5  |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-36 | 16.5  |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-41 | 0.2   |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-42 | 3.5   |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-51 | 4.5   |                                                                                       |
| 33   | 99    | 장충동2가 173-12 | 14.0  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지선지정</li> <li>• 획지간공동개발권장 : 획지32</li> </ul> |
|      |       | 장충동2가 173-23 | 23.1  |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-24 | 10.9  |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-25 | 36.4  |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-43 | 9.9   |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-49 | 3.3   |                                                                                       |
|      |       | 장충동2가 173-50 | 1.4   |                                                                                       |
| 34   | 771.3 | 장충동2가 173-1  | 565.0 | • 획지선 지정                                                                              |
|      |       | 장충동2가 173-11 | 206.3 |                                                                                       |

## (나) 획지의 규모 및 구성에 관한 결정(변경)조서

| 획지번호 | 면적(㎡)   | 획지         |         | 비고       |
|------|---------|------------|---------|----------|
|      |         | 위치         | 면적(㎡)   |          |
| 1    | 1,822.3 | 주자동 43-1   | 1,693.1 | • 획지선 지정 |
|      |         | 주자동 44-5   | 99.2    |          |
|      |         | 주자동 45-3   | 30.0    |          |
| 2    | 119.7   | 필동1가 20-5  | 118.7   | • 획지선 지정 |
|      |         | 필동1가 20-6  | 1.0     |          |
| 3    | 4,130.1 | 필동1가 30-1  | 3,567.9 | • 획지선 지정 |
|      |         | 필동1가 32-2  | 17.2    |          |
|      |         | 필동1가 32-10 | 16.0    |          |
|      |         | 필동1가 32-11 | 9.6     |          |
|      |         | 필동1가 34    | 519.4   |          |
| 4    | 2,245.1 | 충무로5가 55-1 | 2,198.1 | • 획지선 지정 |
|      |         | 목정동 1-25   | 1.7     |          |
|      |         | 목정동 1-32   | 45.3    |          |
| 5    | 781.6   | 목정동 32-5   | 60.3    | • 획지선 지정 |
|      |         | 목정동 32-6   | 366.3   |          |
|      |         | 목정동 32-7   | 96.9    |          |
|      |         | 목정동 32-8   | 123.0   |          |
|      |         | 목정동 32-12  | 5.0     |          |
|      |         | 목정동 32-15  | 26.6    |          |
|      |         | 목정동 32-16  | 51.3    |          |
|      |         | 목정동 32-17  | 52.2    |          |
| 6    | 7,756.9 | 목정동 1-2    | 2,138.8 | • 획지선 지정 |
|      |         | 목정동 1-17   | 442.0   |          |
|      |         | 목정동 1-19   | 2,321.5 |          |
|      |         | 목정동 1-21   | 73.7    |          |
|      |         | 목정동 1-23   | 1,765.9 |          |
|      |         | 목정동 1-43   | 119.8   |          |
|      |         | 목정동 1-26   | 208.9   |          |
|      |         | 목정동 1-37   | 160.8   |          |
|      |         | 목정동 3-19   | 525.5   |          |



| 획지번호 | 면적(㎡)   | 획지           |       | 비고       |
|------|---------|--------------|-------|----------|
|      |         | 위치           | 면적(㎡) |          |
| 7    | 1,031.3 | 장충동2가 173-2  | 822.4 | • 획지선 지정 |
|      |         | 장충동2가 173-44 | 24.2  |          |
|      |         | 장충동2가 173-21 | 62.8  |          |
|      |         | 장충동2가 173-19 | 20.8  |          |
|      |         | 장충동2가 173-17 | 20.8  |          |
|      |         | 장충동2가 173-48 | 5.3   |          |
|      |         | 장충동2가 173-13 | 75.0  |          |

■ 획지의 규모 및 구성에 관한 변경 사유서

| 획지번호 | 위치                                                     | 비고       |
|------|--------------------------------------------------------|----------|
| 1    | 주자동 43-1, 44-5, 45-3                                   | • 기 공동개발 |
| 2    | 필동1가 20-5, -6                                          | • 기 공동개발 |
| 3    | 필동1가 30-1, 32-2, -10, 32-11, 34                        | • 기 공동개발 |
| 4    | 충무로5가 55-1<br>목정동 1-25, -32                            | • 기 공동개발 |
| 5    | 목정동 32-5, -6, -7, -8, -12, -15, -16, -17               | • 기 공동개발 |
| 6    | 목정동 1-2, -17, -19, -21, -23, -26, -37, -43<br>목정동 3-19 | • 기 공동개발 |
| 7    | 장충동2가 173-2, 173-13, -17, -19, -21, -44, -48           | • 기 공동개발 |

## (3) 대지에 관한 결정(변경) 조서

## ■ 기 정

| 위치         | 면적(㎡) | 비고       | 위치         | 면적(㎡)  | 비고       |
|------------|-------|----------|------------|--------|----------|
| 주자동 42-2   | 245.6 |          | 필동1가 23-4  | 145.4  |          |
|            |       |          | 필동1가 23-5  | 158.7  |          |
| 주자동 43-5   | 109.1 | • 공동개발지정 | 필동1가 23-8  | 89.3   |          |
| 주자동 43-2   | 178.5 |          | 필동1가 23-9  | 86     |          |
| 주자동 43-8   | 8.3   |          | 필동1가 23-11 | 89.3   |          |
| 주자동 44-1   | 101   | • 공동개발지정 | 필동1가 23-10 | 79.3   |          |
| 주자동 44-2   | 159.4 |          | 필동1가 28-1  | 69.4   | • 공동개발지정 |
| 주자동 44-6   | 0.7   |          | 필동1가 28-2  | 72.7   |          |
| 주자동 45-1   | 12.4  |          | 필동1가 29-1  | 39.7   |          |
| 주자동 49-3   | 218.9 |          | 필동1가 29-2  | 29.8   |          |
| 주자동 49-1   | 247.3 |          | 필동1가 32-8  | 127.3  |          |
| 주자동 49-16  | 226.8 |          | 필동1가 32-6  | 244.6  | • 공동개발지정 |
| 남학동 14-2   | 295.6 |          | 필동1가 32-7  | 165.3  |          |
| 남학동 14-1   | 112.4 |          | 필동2가 82-3  | 631.4  | • 공동개발지정 |
| 남학동 15-1   | 91.2  | • 공동개발지정 | 필동2가 82-15 | 1051.2 |          |
| 남학동 16-1   | 195   |          | 필동2가 15-8  | 130.9  |          |
| 필동1가 21-13 | 225.1 |          | 충무로5가 77-2 | 55.5   |          |
| 필동1가 21-14 | 239.5 |          | 충무로5가 77-3 | 47.9   |          |
| 필동1가 21-4  | 152.4 | • 공동개발지정 | 충무로5가 81   | 86     |          |
| 필동1가 21-5  | 195.4 |          | 충무로5가 79-1 | 429    | • 공동개발지정 |
| 필동1가 21-6  | 135.5 | • 공동개발지정 | 충무로5가 79-5 | 105.8  |          |
| 필동1가 21-18 | 148.8 |          | 충무로5가 82-1 | 29.8   |          |
| 필동1가 21-7  | 318.7 |          | 충무로5가 82-3 | 35.7   |          |
| 필동1가 23-13 | 59.5  |          | 충무로5가 82-6 | 38     |          |
| 필동1가 23-14 | 59.5  | • 공동개발지정 | 충무로5가 82-7 | 39     | • 공동개발지정 |
| 필동1가 23-15 | 62.8  |          | 충무로5가 83   | 62.8   |          |
| 필동1가 23-16 | 62.8  | • 공동개발지정 | 충무로5가 82-2 | 114.1  |          |
| 필동1가 23-17 | 69.4  |          |            |        |          |
| 필동1가 23-1  | 152   | • 공동개발지정 | 충무로5가 82-4 | 40.7   | • 공동개발지정 |
|            |       |          | 충무로5가 82-5 | 71.2   |          |
| 필동1가 23-3  | 99.2  |          | 충무로5가 82-9 | 2      |          |

| 위치         | 면적(㎡)  | 비고                    | 위치        | 면적(㎡)  | 비고       |
|------------|--------|-----------------------|-----------|--------|----------|
| 충무로5가 84-1 | 669    |                       | 목정동 30-5  | 83.3   | • 공동개발지정 |
| 충무로5가 86-1 | 86     |                       | 목정동 30-15 | 86.3   |          |
| 충무로5가 85-1 | 39.8   | • 공동개발지정              | 목정동 30-6  | 355.7  |          |
| 충무로5가 85-4 | 63.8   |                       | 목정동 30-8  | 192.7  |          |
| 충무로5가 85-2 | 178.5  |                       | 목정동 30-9  | 138.2  |          |
| 충무로5가 86-2 | 50.2   | • 공동개발권장 : 충무로5가 86-3 | 목정동 30-10 | 99.8   |          |
| 충무로5가 86-3 | 52.2   | • 공동개발권장 : 충무로5가 86-2 | 목정동 30-12 | 71.7   | • 공동개발지정 |
| 충무로5가 87-1 | 82.6   |                       | 목정동 30-14 | 3.3    |          |
| 충무로5가 87-2 | 79.3   |                       | 목정동 30-13 | 85.6   |          |
| 충무로5가 87-3 | 128.9  |                       | 목정동 31-1  | 157.7  |          |
| 충무로5가 88-2 | 52.6   | • 공동개발권장 : 충무로5가 88-3 | 목정동 31-2  | 319.2  |          |
| 충무로5가 88-3 | 108.1  | • 공동개발권장 : 충무로5가 88-2 | 목정동 31-3  | 134.5  |          |
| 충무로5가 88-4 | 74.4   |                       | 목정동 31-4  | 847.9  |          |
| 충무로5가 88-5 | 66.8   |                       | 목정동 31-5  | 104.5  |          |
| 충무로5가 79-2 | 1664.2 | • 공동개발권장 : 목정동 1-33   | 목정동 31-7  | 1406.2 |          |
| 목정동 1-33   | 1325.4 | • 공동개발권장 : 충무로5가 79-2 | 목정동 31-10 | 171.9  |          |
| 목정동 30-3   | 380.5  |                       | 목정동 31-21 | 133.9  |          |
| 목정동 30-22  | 139.8  |                       | 목정동 27-2  | 138.5  | • 공동개발지정 |
| 목정동 30-23  | 179.2  |                       | 목정동 27-3  | 155.4  |          |
| 목정동 30-24  | 135.5  |                       | 목정동 27-4  | 93.2   |          |
| 목정동 30-25  | 59.5   |                       | 목정동 27-5  | 45.6   |          |
| 목정동 30-4   | 157    | • 공동개발지정              | 목정동 27-6  | 138.8  |          |
| 목정동 30-27  | 127.3  |                       | 목정동 27-7  | 101.8  |          |
| 목정동 30-17  | 124.3  | • 공동개발지정              | 목정동 27-8  | 85.6   |          |
| 목정동 30-29  | 108.4  |                       | 목정동 27-9  | 162.3  |          |

| 위치         | 면적(㎡) | 비고                                 | 위치         | 면적(㎡) | 비고                           |
|------------|-------|------------------------------------|------------|-------|------------------------------|
| 필동3가 15    | 623.5 |                                    | 필동3가 18-9  | 257.1 |                              |
| 필동3가 12-1  | 187.3 |                                    | 필동3가 18-11 | 139.9 |                              |
| 필동3가 12-2  | 2.3   | • 공동개발지정                           | 필동3가 18-12 | 111.7 | • 공동개발지정                     |
|            |       |                                    | 필동3가 18-13 | 90    |                              |
| 필동3가 16-2  | 227.3 |                                    | 필동3가 18-14 | 90.5  |                              |
| 필동3가 13-1  | 115.2 | • 공동개발지정                           | 필동3가 18-15 | 85.5  | • 공동개발권장:<br>필동3가 18-16, -17 |
| 필동3가 14    | 99.5  |                                    |            |       |                              |
| 필동3가 16-1  | 198   |                                    | 필동3가 18-16 | 95    | • 공동개발권장:<br>필동3가 18-15, -17 |
| 필동3가 16-3  | 159.7 | • 공동개발지정                           | 필동3가 18-17 | 131.6 | • 공동개발권장:<br>필동3가 18-15, -16 |
| 필동3가 16-4  | 87.8  |                                    | 필동3가 19-1  | 193.8 | • 공동개발지정                     |
| 필동3가 16-5  | 9.7   |                                    | 필동3가 19-20 | 6     |                              |
|            |       |                                    | 필동3가 19-21 | 15.8  |                              |
| 필동3가 17-1  | 21.3  | • 공동개발지정<br>• 공동개발권장:<br>필동3가 17-6 | 필동3가 19-5  | 81.4  | • 공동개발권장:<br>필동3가 19-6, -7   |
| 필동3가 17-5  | 26.2  |                                    |            |       |                              |
| 필동3가 17-2  | 35.6  | • 공동개발지정                           | 필동3가 19-6  | 92.2  | • 공동개발권장:<br>필동3가 19-5, -7   |
| 필동3가 17-3  | 32.6  |                                    | 필동3가 19-7  | 105.3 | • 공동개발권장:<br>필동3가 19-5, -6   |
| 필동3가 17-4  | 24.7  |                                    | 필동3가 19-8  | 92.7  |                              |
| 필동3가 17-6  | 42.4  | • 공동개발권장:<br>필동3가 17-1, -5         | 필동3가 19-9  | 80.4  |                              |
| 필동3가 18-3  | 344.9 |                                    | 필동3가 19-12 | 75.6  | • 공동개발권장:<br>필동3가 19-13, -17 |
| 필동3가 18-4  | 221.2 |                                    | 필동3가 19-13 | 69.4  | • 공동개발권장:<br>필동3가 19-12, -17 |
| 필동3가 18-5  | 154.9 | • 공동개발지정                           | 필동3가 19-17 | 118.9 | • 공동개발권장:<br>필동3가 19-12, -13 |
| 필동3가 20-4  | 14.7  |                                    | 필동3가 20-1  | 5.9   |                              |
| 필동3가 18-6  | 174.6 | • 공동개발지정                           | 필동3가 18-7  | 151.2 |                              |
| 필동3가 20-5  | 12.7  |                                    | 필동3가 18-8  | 151.5 |                              |
| 필동3가 20-34 | 3.6   |                                    |            |       |                              |

## ■ 변경

| 위치          | 면적(㎡) |       | 비고         | 위치          | 면적(㎡) |       | 비고         |
|-------------|-------|-------|------------|-------------|-------|-------|------------|
| 필동2가 58-1   | 63.9  | 146.5 | · 공동개발(지정) | 목정동 27-13   | 2.6   | 58.2  | · 공동개발(지정) |
| 필동2가 58-2   | 82.6  |       |            | 목정동 27-20   | 55.6  |       |            |
| 필동2가 57     | 89.3  | 108.1 | · 공동개발(지정) | 필동2가 32-13  | 38.7  | 111.5 | · 공동개발(지정) |
| 필동2가 58-3   | 18.8  |       |            | 필동2가 32-14  | 72.8  |       |            |
| 필동2가 47-4   | 10.3  | 504.5 | · 공동개발(지정) | 주자동 19-2    | 70.1  | 105.4 | · 공동개발(지정) |
| 필동2가 51-1   | 494.2 |       |            | 주자동 19-3    | 2.6   |       |            |
| 목정동 30-12   | 71.7  | 75.0  | · 공동개발(지정) | 주자동 19-4    | 32.7  |       |            |
| 목정동 30-14   | 3.3   |       |            | 충무로4가 116-9 | 22.1  | 253.5 | · 공동개발(지정) |
| 필동1가 23-5   | 158.7 | 244.7 | · 공동개발(지정) | 필동2가 37-9   | 125.6 |       |            |
| 필동1가 23-9   | 86.0  |       |            | 필동2가 37-10  | 105.8 |       |            |
| 필동2가 15-12  | 9.9   | 89.2  | · 공동개발(지정) | 필동2가 37-6   | 29.8  | 89.3  | · 공동개발(권장) |
| 필동2가 15-14  | 79.3  |       |            | 필동2가 37-7   | 59.5  |       |            |
| 필동3가 16-3   | 163.3 | 262.5 | · 공동개발(지정) | 필동2가 47     | 148.1 | 257.2 | · 공동개발(권장) |
| 필동3가 16-4   | 89.9  |       |            | 필동2가 49     | 109.1 |       |            |
| 필동3가 16-5   | 9.3   |       |            | 목정동 27-2    | 138.5 | 293.9 | · 공동개발(권장) |
| 주자동 43-2    | 178.5 | 295.9 | · 공동개발(지정) | 목정동 27-3    | 155.4 |       |            |
| 주자동 43-5    | 109.1 |       |            | 주자동 18-1    | 191.1 | 202.7 | · 공동개발(권장) |
| 주자동 43-8    | 8.3   |       |            | 주자동 18-2    | 11.6  |       |            |
| 필동2가 32-1   | 138.4 | 179.5 | · 공동개발(지정) | 주자동 17-2    | 52.6  | 104.1 | · 공동개발(권장) |
| 필동2가 32-2   | 39.7  |       |            | 주자동 17-12   | 51.5  |       |            |
| 필동2가 32-28  | 1.4   |       |            | 필동3가 17-3   | 35.3  | 61.1  | · 공동개발(권장) |
| 충무로5가 52-29 | 4.6   | 382.4 | · 공동개발(지정) | 필동3가 17-4   | 25.8  |       |            |
| 충무로5가 52-33 | 6.6   |       |            | 필동3가 17-2   | 35.8  | 79.5  | · 공동개발(권장) |
| 충무로5가 52-37 | 7.6   |       |            | 필동3가 17-6   | 43.7  |       |            |
| 목정동 1-1     | 27.1  |       |            | 주자동 17-4    | 99.5  | 104.1 | · 공동개발(권장) |
| 목정동 1-28    | 5.0   |       |            | 주자동 17-15   | 4.6   |       |            |
| 목정동 3-24    | 247.9 |       |            | 주자동 6-1     | 162.6 | 185.6 | · 공동개발(권장) |
| 목정동 3-37    | 13.2  |       |            | 주자동 6-37    | 23.0  |       |            |
| 목정동 1-24    | 60.5  |       |            | 필동2가 17-1   | 79.3  | 152.0 | · 공동개발(권장) |
| 목정동 3-23    | 9.9   |       |            | 필동2가 17-13  | 72.7  |       |            |

| 위치         | 면적(㎡) |       | 비고         | 위치           | 면적(㎡)   |        | 비고         |
|------------|-------|-------|------------|--------------|---------|--------|------------|
| 필동3가 18-5  | 159.7 | 176.2 | · 공동개발(권장) | 장충동2가 173-23 | 23.1    | 128.1  | · 공동개발(권장) |
| 필동3가 20-4  | 16.5  |       |            | 장충동2가 173-24 | 10.9    |        |            |
| 목정동 31-10  | 171.9 | 305.8 | · 공동개발(권장) | 장충동2가 173-25 | 36.4    |        |            |
| 목정동 31-21  | 133.9 |       |            | 장충동2가 173-26 | 15.5    |        |            |
| 목정동 30-5   | 83.3  | 169.6 | · 공동개발(권장) | 장충동2가 173-27 | 19.8    |        |            |
| 목정동 30-15  | 86.3  |       |            | 장충동2가 173-28 | 4.3     |        |            |
| 목정동 30-4   | 157.0 | 284.3 | · 공동개발(권장) | 장충동2가 173-42 | 3.5     |        |            |
| 목정동 30-27  | 127.3 |       |            | 장충동2가 173-43 | 9.9     |        |            |
| 목정동 27-11  | 135.9 | 143.9 | · 공동개발(권장) | 장충동2가 173-49 | 3.3     |        |            |
| 목정동 27-21  | 8.0   |       |            | 장충동2가 173-50 | 1.4     |        |            |
| 주자동 44-1   | 101.0 | 273.5 | · 공동개발(권장) | 충무로5가 88-2   | 52.6    | 301.9  | · 공동개발(권장) |
| 주자동 44-2   | 159.4 |       |            | 충무로5가 88-3   | 108.1   |        |            |
| 주자동 44-6   | 0.7   |       |            | 충무로5가 88-4   | 74.4    |        |            |
| 주자동 45-1   | 12.4  |       |            | 충무로5가 88-5   | 66.8    |        |            |
| 필동2가 3-1   | 263.5 | 363.0 | · 공동개발(권장) | 충무로5가 76-2   | 283.0   | 472.4  | · 공동개발(권장) |
| 필동2가 3-5   | 49.6  |       |            | 충무로5가 77-2   | 55.5    |        |            |
| 필동2가 3-6   | 46.3  |       |            | 충무로5가 77-3   | 47.9    |        |            |
| 필동2가 5-2   | 3.6   |       |            | 충무로5가 81     | 86.0    |        |            |
| 필동2가 17-7  | 55.9  | 308.2 | · 공동개발(권장) | 필동1가 23-13   | 59.5    | 314.0  | · 공동개발(권장) |
| 필동2가 17-9  | 124.0 |       |            | 필동1가 23-14   | 59.5    |        |            |
| 필동2가 17-10 | 99.5  |       |            | 필동1가 23-15   | 62.8    |        |            |
| 필동2가 17-14 | 28.8  |       |            | 필동1가 23-16   | 62.8    |        |            |
| 필동2가 35-1  | 76.0  | 253.5 | · 공동개발(권장) | 필동1가 23-17   | 69.4    | 2215.1 | · 공동개발(권장) |
| 필동2가 36-2  | 6.6   |       |            | 충무로4가 125-18 | 231.4   |        |            |
| 필동2가 37-1  | 154.4 |       |            | 충무로4가 125-36 | 50.9    |        |            |
| 필동2가 37-3  | 16.5  |       |            | 충무로4가 125-52 | 34.9    |        |            |
| 필동2가 30    | 105.8 | 471.7 | · 공동개발(권장) | 충무로4가 125-53 | 0.9     |        |            |
| 필동2가 31    | 79.3  |       |            | 필동2가 19-1    | 1,857.9 |        |            |
| 필동2가 32-21 | 219.8 |       |            | 필동2가 19-36   | 38.4    |        |            |
| 필동2가 32-24 | 66.8  |       |            | 필동2가 19-37   | 0.7     |        |            |

| 위치         | 면적(㎡) |       | 비고         | 위치           | 면적(㎡) |       | 비고         |
|------------|-------|-------|------------|--------------|-------|-------|------------|
| 필동1가 21-4  | 152.4 | 347.8 | · 공동개발(권장) | 총무로5가 78-1   | 292.2 | 329.2 | · 공동개발(권장) |
| 필동1가 21-5  | 195.4 |       |            | 총무로5가 78-3   | 22.5  |       |            |
| 총무로5가 82-1 | 29.8  | 205.3 | · 공동개발(권장) | 총무로5가 78-5   | 14.5  | 188.4 | · 공동개발(권장) |
| 총무로5가 82-3 | 35.7  |       |            | 필동3가 18-6    | 175.2 |       |            |
| 총무로5가 82-6 | 38.0  |       |            | 필동3가 20-5    | 9.6   |       |            |
| 총무로5가 82-7 | 39.0  |       |            | 필동3가 20-34   | 3.6   | 113.9 | · 공동개발(권장) |
| 총무로5가 83   | 62.8  |       |            | 총무로5가 82-4   | 40.7  |       |            |
| 총무로5가 79-1 | 429.0 | 534.8 | · 공동개발(권장) | 총무로5가 82-5   | 71.2  | 113.9 | · 공동개발(권장) |
| 총무로5가 79-5 | 105.8 |       |            | 총무로5가 82-9   | 2.0   |       |            |
| 필동1가 21-2  | 135.9 | 240.4 | · 공동개발(권장) | 필동3가 19-12   | 72.7  | 264.1 | · 공동개발(권장) |
| 필동1가 21-3  | 104.5 |       |            | 필동3가 19-13   | 72.7  |       |            |
| 필동1가 21-6  | 135.5 | 284.3 | · 공동개발(권장) | 필동3가 19-17   | 118.7 | 100.8 | · 공동개발(권장) |
| 필동1가 21-18 | 148.8 |       |            | 장충동2가 173-31 | 30.4  |       |            |
| 총무로5가 85-1 | 39.8  | 103.6 | · 공동개발(권장) | 장충동2가 173-32 | 9.6   |       |            |
| 총무로5가 85-4 | 63.8  |       |            | 장충동2가 173-33 | 23.1  |       |            |
| 목정동 32-1   | 135.9 | 422.5 | · 공동개발(권장) | 장충동2가 173-35 | 16.5  |       |            |
| 목정동 32-2   | 53.6  |       |            | 장충동2가 173-36 | 16.5  |       |            |
| 목정동 32-3   | 157.3 |       |            | 장충동2가 173-41 | 0.2   |       |            |
| 목정동 32-13  | 75.7  |       |            | 장충동2가 173-51 | 4.5   |       |            |
| 필동3가 19-1  | 197.5 | 217.9 | · 공동개발(권장) | 총무로5가 86-2   | 50.2  | 102.4 | · 공동개발(권장) |
| 필동3가 19-20 | 5.8   |       |            | 총무로5가 86-3   | 52.2  |       |            |
| 필동3가 19-21 | 14.6  |       |            | 필동3가 17-1    | 20.8  | 46.4  | · 공동개발(권장) |
| 필동2가 17-5  | 128.3 | 149.4 | · 공동개발(권장) | 필동3가 17-5    | 25.6  |       |            |
| 필동2가 17-6  | 16.5  |       |            | 필동2가 4-3     | 49.6  | 171.9 | · 공동개발(권장) |
| 필동2가 17-11 | 4.6   |       |            | 필동2가 4-5     | 122.3 |       |            |
| 필동2가 32-18 | 6.6   | 61.5  | · 공동개발(권장) | 필동2가 16-13   | 161.3 | 260.5 | · 공동개발(권장) |
| 필동2가 32-19 | 54.9  |       |            | 필동2가 16-24   | 99.2  |       |            |
| 필동2가 32-20 | 5.6   |       |            | 필동1가 29-1    | 39.7  | 69.5  | · 공동개발(권장) |
| 필동2가 55    | 138.8 | 272.0 | · 공동개발(권장) | 필동1가 29-2    | 29.8  |       |            |
| 필동2가 61-3  | 1.0   |       |            | 필동1가 28-1    | 69.4  | 142.1 | · 공동개발(권장) |
| 필동2가 62-1  | 132.2 |       |            | 필동1가 28-2    | 72.7  |       |            |

| 위치           | 면적(㎡)   |       | 비고         | 위치         | 면적(㎡)   | 비고 |
|--------------|---------|-------|------------|------------|---------|----|
| 충무로5가 87-1   | 82.6    | 290.8 | · 공동개발(권장) | 목정동 27-19  | 124.0   | -  |
| 충무로5가 87-2   | 79.3    |       |            | 목정동 27-22  | 1.8     | -  |
| 충무로5가 87-3   | 128.9   |       |            | 목정동 30-1   | 220.5   | -  |
| 정충동2가 173-38 | 12.2    |       | -          | 목정동 33     | 1,272.7 | -  |
| 필동2가 64-2    | 414.5   |       | -          | 목정동 30-2   | 109.1   | -  |
| 충무로4가 74-2   | 6.3     |       | -          | 목정동 30-3   | 380.5   | -  |
| 충무로4가 74-6   | 3.7     |       | -          | 목정동 30-6   | 355.7   | -  |
| 충무로4가 74-7   | 14.9    |       | -          | 목정동 30-8   | 192.7   | -  |
| 충무로4가 75-4   | 14.9    |       | -          | 목정동 30-9   | 138.2   | -  |
| 충무로4가 75-5   | 2.0     |       | -          | 목정동 30-10  | 99.8    | -  |
| 충무로4가 116-10 | 110.1   |       | -          | 목정동 30-13  | 85.6    | -  |
| 충무로4가 125-11 | 705.7   |       | -          | 목정동 30-17  | 124.3   | -  |
| 충무로5가 52-25  | 561.3   |       | -          | 목정동 30-20  | 145.5   | -  |
| 충무로5가 55-13  | 3.6     |       | -          | 목정동 30-21  | 142.1   | -  |
| 충무로5가 67-1   | 3.8     |       | -          | 목정동 30-22  | 139.8   | -  |
| 충무로5가 67-2   | 121.8   |       | -          | 목정동 30-23  | 179.2   | -  |
| 충무로5가 73-1   | 718.0   |       | -          | 목정동 30-24  | 135.5   | -  |
| 충무로5가 82-2   | 114.1   |       | -          | 목정동 30-25  | 59.5    | -  |
| 충무로5가 84-1   | 669.0   |       | -          | 목정동 30-29  | 108.4   | -  |
| 충무로5가 85-2   | 178.5   |       | -          | 목정동 31-1   | 157.7   | -  |
| 충무로5가 86-1   | 86.0    |       | -          | 목정동 31-2   | 319.2   | -  |
| 충무로5가 90     | 1,620.3 |       | -          | 목정동 31-3   | 134.5   | -  |
| 목정동 1-43     | 119.8   |       | -          | 목정동 31-4   | 847.9   | -  |
| 목정동 3-18     | 96.9    |       | -          | 목정동 31-5   | 104.5   | -  |
| 목정동 3-40     | 326.2   |       | -          | 목정동 31-7   | 1,406.2 | -  |
| 목정동 27-1     | 347.1   |       | -          | 목정동 32-14  | 75.1    | -  |
| 목정동 27-4     | 93.2    |       | -          | 목정동 27-17  | 175.9   | -  |
| 목정동 27-5     | 45.6    |       | -          | 필동1가 20-7  | 8.9     | -  |
| 목정동 27-6     | 138.8   |       | -          | 필동1가 21-7  | 318.7   | -  |
| 목정동 27-7     | 101.8   |       | -          | 필동1가 21-10 | 356.7   | -  |
| 목정동 27-8     | 85.6    |       | -          | 필동1가 21-11 | 267.8   | -  |
| 목정동 27-9     | 162.3   |       | -          | 필동1가 21-12 | 202.3   | -  |
| 목정동 27-10    | 125.6   |       | -          | 필동1가 21-13 | 225.1   | -  |



| 위치         | 면적(㎡)   | 비고 | 위치         | 면적(㎡)   | 비고 |
|------------|---------|----|------------|---------|----|
| 필동1가 23-4  | 145.4   | -  | 필동2가 37-5  | 33.0    | -  |
| 필동1가 23-8  | 89.3    | -  | 필동2가 37-11 | 125.6   | -  |
| 필동1가 23-10 | 79.3    | -  | 필동2가 39-2  | 1.3     | -  |
| 필동1가 23-11 | 89.3    | -  | 필동2가 42-2  | 0.3     | -  |
| 필동1가 32-7  | 135.0   | -  | 필동2가 48-2  | 62.5    | -  |
| 필동1가 32-8  | 127.3   | -  | 필동2가 48-3  | 5.6     | -  |
| 필동1가 35-1  | 132.2   | -  | 필동2가 50    | 109.4   | -  |
| 필동1가 36-2  | 244.6   | -  | 필동2가 51-3  | 132.2   | -  |
| 필동1가 37-3  | 165.3   | -  | 필동2가 53    | 273.7   | -  |
| 필동2가 4-7   | 284.3   | -  | 필동2가 53-1  | 1.0     | -  |
| 필동2가 7-7   | 221.5   | -  | 필동2가 54    | 204.9   | -  |
| 필동2가 7-3   | 189.4   | -  | 필동2가 56-1  | 66.1    | -  |
| 필동2가 8-2   | 1.3     | -  | 필동2가 59-2  | 65.1    | -  |
| 필동2가 14-2  | 95.8    | -  | 필동2가 59-3  | 51.9    | -  |
| 필동2가 15-7  | 531.9   | -  | 필동2가 59-4  | 129.9   | -  |
| 필동2가 15-8  | 130.9   | -  | 필동2가 60-1  | 239.7   | -  |
| 필동2가 16-6  | 973.2   | -  | 필동2가 61-1  | 105.8   | -  |
| 필동2가 16-7  | 595.0   | -  | 필동2가 61-2  | 137.5   | -  |
| 필동2가 16-8  | 112.4   | -  | 필동2가 63-1  | 92.5    | -  |
| 필동2가 16-9  | 109.1   | -  | 필동2가 72-18 | 44.3    | -  |
| 필동2가 17-2  | 155.7   | -  | 필동2가 82-1  | 5,591.2 | -  |
| 필동2가 17-3  | 1,088.3 | -  | 필동2가 82-3  | 1,682.6 | -  |
| 필동2가 19-3  | 512.4   | -  | 필동3가 12-1  | 183.4   | -  |
| 필동2가 19-4  | 486.0   | -  | 필동3가 15    | 627.7   | -  |
| 필동2가 29-2  | 52.0    | -  | 필동3가 16-2  | 630.5   | -  |
| 필동2가 29-8  | 111.4   | -  | 필동3가 18-3  | 343.8   | -  |
| 필동2가 29-14 | 2.7     | -  | 필동3가 18-4  | 219.7   | -  |
| 필동2가 29-15 | 1.7     | -  | 필동3가 18-7  | 153.1   | -  |
| 필동2가 32-11 | 273.4   | -  | 필동3가 18-8  | 148.8   | -  |
| 필동2가 32-12 | 2.5     | -  | 필동3가 18-9  | 261.1   | -  |
| 필동2가 34-1  | 82.6    | -  | 필동3가 18-11 | 135.5   | -  |
| 필동2가 34-2  | 101.9   | -  | 필동3가 18-12 | 115.7   | -  |
| 필동2가 35-2  | 66.1    | -  | 필동3가 18-13 | 92.6    | -  |

| 위치         | 면적(㎡)   | 비고 | 위치           | 면적(㎡) | 비고 |
|------------|---------|----|--------------|-------|----|
| 필동3가 18-14 | 92.6    | -  | 남학동 15-1     | 91.2  | -  |
| 필동3가 18-15 | 89.3    | -  | 남학동 16-1     | 195.0 | -  |
| 필동3가 18-16 | 95.9    | -  | 주자동 18-3     | 233.7 | -  |
| 필동3가 18-17 | 131.2   | -  | 주자동 42-2     | 245.6 | -  |
| 필동3가 19-5  | 86.0    | -  | 주자동 49-1     | 247.3 | -  |
| 필동3가 19-6  | 95.5    | -  | 주자동 49-3     | 218.9 | -  |
| 필동3가 19-7  | 106.8   | -  | 주자동 49-16    | 226.8 | -  |
| 필동3가 19-8  | 89.3    | -  | 장충동2가 173-1  | 565.0 | -  |
| 필동3가 19-9  | 79.3    | -  | 장충동2가 173-3  | 346.5 | -  |
| 필동3가 20-1  | 5.6     | -  | 장충동2가 173-5  | 163.6 | -  |
| 필동1가 23-3  | 99.2    | -  | 장충동2가 173-6  | 264.5 | -  |
| 필동1가 23-1  | 152.0   | -  | 장충동2가 173-11 | 206.3 | -  |
| 남학동 12-3   | 1,957.4 | -  | 장충동2가 173-29 | 40.7  | -  |
| 남학동 13-2   | 651.1   | -  | 필동1가 21-14   | 239.5 | -  |
| 남학동 14-1   | 112.4   | -  | 필동1가 22-2    | 469.4 | -  |
| 남학동 14-2   | 295.6   | -  |              |       |    |

※ 필동2가 29-15, 총무로4가 74-2, 6, 7, 75-4, 5, 총무로 5가 67-1은 도시계획도로변에 위치하여 도로 및 보도로 사용 중인 과소필지로서 현황을 유지함

## 나. 건축물의 용도 결정(변경)조서

## (1) 건축물의 용도 결정(변경)조서

## (가) 불허용도

| 구분 |            |    | 불허용도                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 비고          |
|----|------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 기정 | ㉔          | 전층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 의료시설 중 격리병원, 장례식장(병원부속시설제외)</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>- 숙박시설(관광숙박시설제외)</li> <li>- 공장</li> <li>- 창고시설</li> <li>- 위험물저장 및 처리시설</li> <li>- 자동차관련시설</li> </ul>                                                                                                                                       | 일반상업지역      |
|    | ㉕          | 전층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>- 창고시설</li> <li>- 위험물저장 및 처리시설</li> <li>- 공장</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           | 제3종일반주거지역   |
|    | ㉖          | 전층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>- 창고시설</li> <li>- 위험물저장 및 처리시설</li> <li>- 공장</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           | 제2종일반주거지역   |
| 변경 | (A)<br>간선변 | 전층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독 및 공동주택(주거복합 제외)</li> <li>- 의료시설 중 격리병원, 장례식장(병원부속시설 제외)</li> <li>- 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>- 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 등 유사시설(경마장, 경륜장, 경정장등)</li> <li>- 운수시설</li> <li>- 수련시설(생활권 수련시설 제외),</li> <li>- 숙박시설(관광숙박시설 제외)</li> <li>- 위락시설</li> <li>- 위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외)</li> </ul> | 퇴계로변        |
|    | (B)<br>이면부 | 전층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2종 근린생활시설 중 옥외철담골프연습장</li> <li>- 운동시설 중 옥외철담골프연습장</li> <li>- 공장(출판업, 인쇄업, 기록매체복제업의 공장과 지식산업센터 제외)</li> <li>- 창고시설</li> <li>- 위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 저공해자동차의 연료공급시설제외)</li> <li>- 자동차 관련 시설(주차장 제외)</li> <li>- 동물 및 식물 관련 시설</li> <li>- 교정 및 군사 시설</li> <li>- 발전시설</li> </ul>                                          | 퇴계로 이면 주거지역 |

## (나) 권장용도

| 구분 |     |                                              | 권장용도                                                                                                                                                                                                                                    | 비고               |
|----|-----|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 기정 | A   |                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 숙박시설 중 관광숙박시설</li> <li>- 업무시설</li> <li>- 문화 및 집회시설 중 공연장(극장, 영화관, 음악당, 연예장에 한함), 전시장</li> <li>- 노유자시설 중 아동관련시설(영·육아보육시설, 아동복지시설, 유치원에 한함)</li> </ul>                                           | -                |
|    | B   |                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 업무시설</li> <li>- 문화 및 집회시설 중 공연장(극장, 영화관, 음악당, 연예장에 한함), 집회장(예식장에 한함), 전시장</li> <li>- 노유자시설</li> <li>- 일반상업지역내 주거복합</li> </ul>                                                                  | -                |
|    | C   |                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 판매시설(소매시장 및 상점(게임제공업소 제외)에 한함)</li> <li>- 업무시설</li> <li>- 문화 및 집회시설 중 공연장(극장, 영화관, 음악당, 연예장에 한함), 전시장</li> <li>- 일반상업지역 내 주거복합</li> <li>- 노유자시설 중 아동관련시설(영·육아보육시설, 아동복지시설, 유치원에 한함)</li> </ul> | -                |
|    | D   |                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화 및 집회시설 중 공연장(극장, 영화관, 음악당, 연예장에 한함), 전시장</li> <li>- 교육연구시설 중 학원</li> <li>- 노유자시설 중 아동관련시설(영·육아보육시설, 아동복지시설, 유치원에 한함)</li> </ul>                                                             | -                |
| 변경 | 간선변 | 전층                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화 및 집회시설 중 공연장(극장, 영화관, 음악당, 연예장에 한함), 전시장</li> <li>- 업무시설(오피스텔 제외), 숙박시설 중 관광숙박시설</li> </ul>                                                                                                 | -                |
|    | 이면부 | 서애로변,<br>필동로변,<br>남산골<br>한옥마을<br>진입로<br>1,2층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점</li> <li>- 문화 및 집회시설 중 전시장</li> </ul>                                                                                      | 저층부 가로<br>활성화 용도 |

※ 서울도심기본계획에 따라 저층부 보행친화적 상업용도 유도

## (다) 지정용도 : 변경없음

| 구분 | 도면표시 | 위치       | 전층                                | 특정층 | 비고 |
|----|------|----------|-----------------------------------|-----|----|
| 기정 | -    | 남학동 13-2 | 건축법 시행령 별표1 제5호의<br>숙박시설 중 관광숙박시설 | -   | -  |

※ 지정용도의 면적구성은 '전층'의 경우 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물 전체 바닥면적(주차장, 공용시설 제외)의 70% 이상이어야 함

## 다. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

## (1) 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

## (가) 건폐율

## ■ 건폐율계획 결정조서

| 구분 | 적용지역            | 건폐율    | 비고                         |
|----|-----------------|--------|----------------------------|
| 기정 | 제2종일반주거지역(7층이하) | 60% 이하 | 서울특별시<br>도시계획조례<br>제54조 준용 |
|    | 제3종일반주거지역       | 50% 이하 |                            |
|    | 일반상업지역          | 60% 이하 |                            |

※ 리모델링활성화구역 내에서 리모델링 완화기준 준수 시 구 건축위원회 심의를 통해 해당 용도지역의 건폐율의 30% 이내의 범위 내에서 완화 가능

※ 특별계획구역은 계획지침에 따름

## ■ 건폐율 완화

| 구분 |                         | 적용대상        | 완화기준                                                                                                          | 완화내용                                                                                  |
|----|-------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 기정 | 공공시설부지 제공에 따른 건폐율 완화    | 전지역         | • 조례로 정하는 건폐율 × [ 1 + (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적/당초대지면적) ] 이내<br>※ 단, 토지이용도를 높이는 방향으로 용도지역이 변경되는 경우에는 이를 적용하지 아니한다. | • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제1항<br>• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제4항에 의거 건폐율까지 완화적용 |
| 변경 | 리모델링에 따른 건폐율 완화         | 리모델링 활성화구역  | • 구 건축위원회 심의를 통해 조례에서 정하는 해당 용도지역의 건폐율의 30% 이내의 범위 내에서 완화 가능                                                  | • 「건축법시행령」 제6조 제1항 제6호에 따른 적용의 완화 항목 중 건축법 제46조, 제55조, 제56조, 제58조에 따른 기준 완화           |
|    | 일반상업지역 높이 계획에 따른 건폐율 완화 | 퇴계로변 일반상업지역 | • 퇴계로변 일반상업지역 내 건축물 최고높이 30m 이하로 건축 시 건축물 저층부(4층 이하)에 대해 건폐율 80%까지 완화 (방화지구 내 건폐율 90% 이하 완화)                  | • 기준높이 완화와 중복적용 불가                                                                    |

※ 「건축물 저층부」라 함은 건축물 1층에서 4층이하 부분을 말함

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제84조 6항에 따라 방화지구 내 건폐율을 90%이하 완화

- 대상 : 기존 건축물에 옥외 피난계단 등 방재시설을 설치함으로써 지구단위계획으로 결정한 건폐율 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당

- 완화적용 내용 : 옥외피난계단, 비상용승강기 등 방재시설에 해당하는 면적만 완화적용, 시행령에서 정한 건폐율 범위 내에서 완화 적용

※ 특별계획구역은 계획지침에 따름

## (나) 용적률

## ■ 용적률계획 결정(변경)조서

| 적용지역          |           | 기정      |         |                     | 변경      |         |                     | 비고                           |
|---------------|-----------|---------|---------|---------------------|---------|---------|---------------------|------------------------------|
|               |           | 기준용적률   | 허용용적률   | 상한용적률               | 기준용적률   | 허용용적률   | 상한용적률               |                              |
| 제2종일반주거지역(7층) |           | 150% 이하 | 200% 이하 | 법적<br>용적률의<br>2배 이하 | 180% 이하 | 200% 이하 | 법적<br>용적률의<br>2배 이하 | -                            |
| 제3종일반주거지역     |           | 200% 이하 | 250% 이하 |                     | 230% 이하 | 250% 이하 |                     | 특화가로변                        |
| 일반상업지역        |           | 500% 이하 | 600% 이하 |                     | 450% 이하 | 600% 이하 |                     | -                            |
| 남학동<br>13-2   | 제3종일반주거지역 | 250% 이하 | 250% 이하 | 830% 이하             | 250% 이하 | 250% 이하 | 830% 이하             | 「관광숙박시설<br>확충을 위한<br>특별법」 적용 |
|               | 일반상업지역    | 500% 이하 | 600% 이하 |                     | 500% 이하 | 600% 이하 |                     |                              |

※ 2 이상의 용도지역에 걸치는 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법 제84조 적용

## ■ 용적률 변경사유서

| 구분        | 변경내용                             | 변경사유                                        | 비고 |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------------------|----|
| 제2종일반주거지역 | · 기준용적률 기정 150% 이하에서 180% 이하로 변경 | · 일반주거지역 개발동력 활성화를 위한 용적률체계 개선              | -  |
| 제3종일반주거지역 | · 기준용적률 기정 200% 이하에서 230% 이하로 변경 |                                             |    |
| 일반상업지역    | · 기준용적률 기정 500% 이하에서 450% 이하로 변경 | · 서울도심 기본계획에 따른 일반상업지역 높이계획 조정과 그에 따른 밀도 조정 | -  |

## ■ 상한 용적률

| 구분 | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 산출방법 (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지로 제공 (공공시설부지 제공의 경우에 한함)하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률</li> </ul>                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 <math>\times \{1 + (1.3 \times \text{가중치} \times a)\}</math> 이내</li> <li>※ <math>a</math>: 공공시설로 제공하는 면적/공공시설을 제공한 후의 대지면적</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 변경 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공시설등 제공 시 인센티브               <ul style="list-style-type: none"> <li>공공시설등을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 조례 시행규칙 제7조 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따름</li> </ul> </li> </ul>                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획조례 시행규칙 제7조 적용</li> <li>허용용적률 <math>\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times a \text{ 토지} + 1.0 \times a \text{ 현금} \cdot \text{건축물})</math> <ul style="list-style-type: none"> <li><math>a</math> 토지 : 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율</li> <li>※ 공공시설 등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지'를 포함</li> <li><math>a</math> 현금·건축물 : 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 및 현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율</li> <li>가중치 : 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지'의 용적률 비율(2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비가중평균한 용적률)</li> <li>※ 건축물 계수 완화(1.2) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우</li> </ul> </li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 공공시설이란 권역생활서비스 시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설                   <ul style="list-style-type: none"> <li>공공시설 등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우 (건축물 설치비용 환산부지 포함)</li> <li>복합건축물인 경우에는 '권역생활서비스시설'이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함 (이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>정책적으로 필요한 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 정하는 시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우</li> </ul> </li> </ul> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ <math>a</math> 값의 '부지(토지) 제공 후의 대지면적은 기부채납 부지는 제외하되 현금·건축물 환산부지는 포함</li> </ul> |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>지하철출입구등을 건물 또는 대지 내 설치 시               <ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획조례 제55조제18항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공 (공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우)</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>대지에 설치할 경우               <ul style="list-style-type: none"> <li>용적률 <math>\times \frac{\text{지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적}}{\text{대지면적}}</math> 이내</li> </ul> </li> <li>건물에 설치할 경우               <ul style="list-style-type: none"> <li>용적률 <math>\times \frac{\text{지하철출입구 또는 환기구의 연면적}}{\text{건물 연면적}}</math> 이내</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| 구분                    | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 산출방법 (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |      |      |      |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|------|------|--|--|-------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|----------------------|--|--|-------------------|----------------|---------------|-------|----|----|------|----|----|-------------|--|--|--|-----------------------|-----|-----|-----|------|----|----|----|--|----|-----|-----|----------|--|--|---------------|-----|----|------|-----|-----|
| 변경                    | <ul style="list-style-type: none"><li>서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무 인증 기준을 초과 획득한 건축물</li><li>※ 지구단위계획구역 내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 지구단위계획의 결정(경미한 변경)을 통해 적용</li><li>※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에 따른 용도지역별 용적률 최대한도의 120% 이내</li><li>※ 서울시 녹색설계기준 및 관계 법령 개정시 친환경 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름</li><li>※ 용도지역별 용적률의 최대한도 초과시 기부채납 통합관리 시스템을 통한 사전수요조사 의무 시행</li><li>※ ZEB인증과 녹색건축 및 건축물에너지효율인증 관련 인센티브는 중복 적용 불가 및 건축물에 대한 준공 · 사용승인 · 사용허가 신청 시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출</li></ul> | <p>· 허용용적률 X (1+0.7×(Σ친환경 건축물 인증 완화 비율(β)))</p> <p>※ 친환경 건축물 인증 완화비율(β) :</p> <p>1) ① 및 ② 항목 중복적용 불가</p> <p>2) ①~③항목 중복적용시 완화비율 최대 15% 적용</p> <p>3) 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행</p> <table><tr><th colspan="6">ZEB 인증</th></tr><tr><th>ZEB등급</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td></tr></table> <p>※ 건축물 에너지 효율등급 인증 1++획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 10%</p> <table><tr><th colspan="3">녹색건축 및 건축물 에너지 효율 인증</th></tr><tr><th>녹색건축인증<br/>에너지효율등급</th><th>최우수<br/>(그린1등급)</th><th>우수<br/>(그린2등급)</th></tr><tr><td>1++등급</td><td>9%</td><td>6%</td></tr><tr><td>1 등급</td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table> <table><tr><th colspan="4">재활용 건축자재 사용</th></tr><tr><th>재활용 건축자재<br/>사용량의 용적비율</th><th>15%</th><th>20%</th><th>25%</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>이상</td><td>이상</td><td>이상</td></tr><tr><td></td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table> <table><tr><th colspan="3">장수명주택 인증</th></tr><tr><th>장수명주택<br/>인증등급</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table> | ZEB 인증 |      |      |      |  |  | ZEB등급 | ZEB1 | ZEB2 | ZEB3 | ZEB4 | ZEB5 | 완화비율 | 15% | 14% | 13% | 12% | 11% | 녹색건축 및 건축물 에너지 효율 인증 |  |  | 녹색건축인증<br>에너지효율등급 | 최우수<br>(그린1등급) | 우수<br>(그린2등급) | 1++등급 | 9% | 6% | 1 등급 | 6% | 3% | 재활용 건축자재 사용 |  |  |  | 재활용 건축자재<br>사용량의 용적비율 | 15% | 20% | 25% | 완화비율 | 이상 | 이상 | 이상 |  | 5% | 10% | 15% | 장수명주택 인증 |  |  | 장수명주택<br>인증등급 | 최우수 | 우수 | 완화비율 | 15% | 10% |
|                       | ZEB 인증                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |      |      |      |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |
|                       | ZEB등급                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ZEB1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ZEB2   | ZEB3 | ZEB4 | ZEB5 |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |
|                       | 완화비율                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 14%    | 13%  | 12%  | 11%  |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |
|                       | 녹색건축 및 건축물 에너지 효율 인증                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |      |      |      |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |
| 녹색건축인증<br>에너지효율등급     | 최우수<br>(그린1등급)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 우수<br>(그린2등급)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |      |      |      |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |
| 1++등급                 | 9%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |      |      |      |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |
| 1 등급                  | 6%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |      |      |      |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |
| 재활용 건축자재 사용           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |      |      |      |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |
| 재활용 건축자재<br>사용량의 용적비율 | 15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 25%    |      |      |      |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |
| 완화비율                  | 이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 이상     |      |      |      |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |
|                       | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 15%    |      |      |      |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |
| 장수명주택 인증              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |      |      |      |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |
| 장수명주택<br>인증등급         | 최우수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 우수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |      |      |      |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |
| 완화비율                  | 15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |      |      |      |  |  |       |      |      |      |      |      |      |     |     |     |     |     |                      |  |  |                   |                |               |       |    |    |      |    |    |             |  |  |  |                       |     |     |     |      |    |    |    |  |    |     |     |          |  |  |               |     |    |      |     |     |

- ※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제3항 관련 [별표 3]을 따름
- ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준' 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
- ※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함



■ 리모델링에 따른 용적률 완화

| 구분 | 내용                            | 산출방법 (%)                                                              |
|----|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 신설 | · 리모델링 활성화 구역 내에서 리모델링을 하는 경우 | · 본 지구단위계획에서 정한 용적률 계획에도 불구하고 건축위원회 심의를 거쳐<br>기정 용적률의 30% 범위 내에서 완화가능 |

■ 허용용적률(기정)

| 완화항목             |                  |                  | 완화기준                                                | 비고                                                                                               |
|------------------|------------------|------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 획지<br>계획         | 획지단위<br>개발       | 획지단위<br>공동개발     | 기준용적률 × a (필지수 별)                                   | · 획지구성 필지수(n)에 따라 차등 적용<br>n = 1개 일 때 a = 0.08<br>n = 2~3개 일 때 a = 0.1<br>n = 4개 이상 일 때 a = 0.12 |
|                  | 획지간<br>공동개발 (권장) | 준수시              | 기준용적률 × 0.15                                        | -                                                                                                |
| 공동<br>개발         | 공동개발<br>(지정/권장)  | 준수시              | 기준용적률 × 0.5a (필지수 별)                                | · 필지수(n)에 따라 차등 적용<br>n = 2~3개 일 때 a = 0.1<br>n = 4개 이상 일 때 a = 0.12                             |
| 건축물<br>용도        | 권장용도             | 전층권장             | 기준용적률 ×<br>(권장용도비대면적의 합계)<br>÷ 주차장을 제외한 건축면면적 × 0.2 | · 주차장을 제외한 건축면면적의 20% 이상                                                                         |
| 대지내<br>공지        | 공개공지             | 위치준수             | 기준용적률 × 0.1                                         | · 지침도에 지정된 위치 준수시                                                                                |
|                  |                  | 조성형태 및<br>규모 준수시 | 기준용적률 ×<br>[(설치면적-의무면적)÷대지면적] × a                   | · 피로티구조 : a=0.5<br>· 개방형구조 : a=1.2                                                               |
|                  | 건축한계선            | 전면공지             | 기준용적률 × (제공면적÷대지면적) × 1.2                           | · 건축한계선 준수에 의한 후퇴부분의 면적으로<br>산정<br>· 미관지구내 제공의무면적 제외                                             |
| 대지내<br>통로        | 보행통로             | 공공보행통로           | 기준용적률 ×<br>(조성면적÷대지면적) × 1.0                        | -                                                                                                |
| 환경<br>친화적<br>건축물 | 자연지반보존           | 준수시              | 기준용적률 ×<br>(보존면적÷대지면적) × 0.2                        | -                                                                                                |
|                  | 옥상녹화             | 준수시              | 기준용적률 ×<br>(녹화면적÷대지면적) × 0.1                        | · 녹화면적은 대지면적의 20% 이내 적용 (법정<br>조경면적 제외)                                                          |

| 완화항목 |               | 완화기준                     |                     | 비고                                                                                                                                   |
|------|---------------|--------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | 중수도시설         | 준수시                      | 기준용적률 × 0.04        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 총사용량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치</li> <li>• 관련법에 의한 의무 설치시 미적용</li> </ul>                      |
|      | 빗물이용시설        | 준수시                      | 기준용적률 × 0.04        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 빗물저장탱크용량(ton)이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02이상 설치시 적용</li> </ul>                               |
|      | 녹색주차장, 투수성 포장 | 준수시                      | 기준용적률 × (설치면적/대지면적) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 × 0.05 이내</li> </ul>                                                                  |
|      | 신재생에너지 시설     | 준수시                      | 기준용적률 × 0.05        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축공사비의 1% 이상 또는 총에너지사용량의 1% 이상 부담</li> </ul>                                                |
|      | 에너지 절약        | 1등급<br>(3개항목 중 1개항목 준수시) | 기준용적률 × 0.08        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 에너지절감율 33.5% 이상</li> <li>• 에너지성능지표 81점 이상</li> <li>• 친환경건축물인증 85점 이상</li> </ul>             |
|      |               | 2등급<br>(3개항목 중 1개항목 준수시) | 기준용적률 × 0.05        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 에너지절감율 23.5%~33.5% 미만</li> <li>• 에너지성능지표 74~81점 미만</li> <li>• 친환경건축물인증 75~85점 미만</li> </ul> |

- ※ 획지계획에 관한 인센티브 적용시 중복하여 적용하지 아니하며 그 중 가장 높은 인센티브만 적용
- ※ 용적률 인센티브 적용 시 대지 내 공지와 대지 내 도로 등의 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함  
(예 : 건축한계선 후퇴부분에 공공보행도로 조성시 등)
- ※ 허용용적률 인센티브량의 20%이상은 환경친화적건축물 준수시에만 제공되며, 기타의 완화항목으로는 대체 불가함
- ※ 에너지 절감율 : '건축에너지 효율등급 인증'에 관한 규정에 의함
- ※ 에너지성능지표 : '건축물에너지 설계기준'에 의함
- ※ 친환경건축물 인증 : '친환경건축물 인증제도 세부지침'에 의함
- ※ '에너지 절약' 완화항목은 일반건축물(주상복합 건축물 포함)에 한하여 적용

#### ■ 허용용적률(변경)

##### － 허용용적률 인센티브 체계 개념도

| 기준용적률          | 허용용적률                    |                          | 상한용적률       |
|----------------|--------------------------|--------------------------|-------------|
|                | 계획유도 인센티브 항목             | 중점 인센티브 항목               |             |
| 용도지역 용적률 범위 이내 | 계획유도 항목 이행 시<br>(70% 이내) | 중점 계획항목 이행 시<br>(30% 이상) | 공공시설등 제공시 등 |

- ※ 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내, 중점 인센티브는 100분의 30 이상으로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- ※ 연면적 1만㎡ 초과 건축물(특별계획구역) 및 시 건축위원회 심의대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 반드시 중점 인센티브 항목으로 충족하여야 함
- ※ 중점 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 중점 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다. - 단, 적용이 어려운 소규모 건축물(연면적 900㎡ 이하)에 대해서는 계획유도 항목으로 대체 가능
- ※ 인센티브 완화량 산정 시 관련 법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외
- ※ 각 항목별 인센티브 완화량 산정 시 중복 산정되는 항목은 1개의 항목만 선택하여 적용
- ※ 공동개발(특별지정)에 의하여 필지수에 따라 상한용적률을완화받는 경우 공동개발에 따른 허용용적률완화 불가
- ※ 둘 이상의 필지에 기 공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정, 단, 기 공동개발 대지의 판단 시점은 지구단위계획 재정비 열람공고일을 기준으로 함
- ※ 유사항목으로 상한용적률 적용 시 허용용적률에서는 제외

## - 제2종일반주거지역 (7층) (일반)

| 구분           |            | 계획내용                                           |                                                              |
|--------------|------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 적용구역         |            | 제2종일반주거지역(7층)                                  |                                                              |
| 용도지역         |            | 제2종일반주거지역(7층)                                  |                                                              |
| 위치특성         |            | 이면부                                            |                                                              |
| 기준/허용용적률     |            | 180%/200% 이하                                   |                                                              |
| 중점계획목표       |            | 공동개발로 맹지 및 과소필지를 해소하고, 정주환경 개선                 |                                                              |
| 유형           | 인센티브 항목    | 세부계획기준                                         | 비고                                                           |
| 중점<br>인센티브   | 생활SOC문화인프라 | 기준용적률 $\times a$                               | • $a = 0.04$                                                 |
| 계획유도<br>인센티브 | 건축한계선      | 기준용적률 $\times$ (조성면적-의무면적)<br>/대지면적 $\times a$ | • $a = 0.70$                                                 |
|              | 공동개발       | 기준용적률 $\times a$                               | • 지정 : $a = 0.03$<br>• 권장 : $a = 0.04$<br>• 자율적 : $a = 0.02$ |

## - 제2종일반주거지역 (7층) (특화가로변)

| 구분           |                      | 계획내용                                           |                                                                           |
|--------------|----------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 적용구역         |                      | 제2종일반주거지역(7층) (특화가로변)                          |                                                                           |
| 용도지역         |                      | 제2종일반주거지역(7층)                                  |                                                                           |
| 위치특성         |                      | 이면부                                            |                                                                           |
| 기준/허용용적률     |                      | 180%/200% 이하                                   |                                                                           |
| 중점계획목표       |                      | 특화가로와 연계한 1층 전면 가로활성화용도 지정                     |                                                                           |
| 유형           | 인센티브 항목              | 세부계획기준                                         | 비고                                                                        |
| 중점<br>인센티브   | 저층부 가로활성화용도          | 기준용적률 $\times a$                               | • $a = 0.02$<br>- 가로활성화 상업용도 등 별도 결정한 경우<br>- 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시 |
|              | 옛길/옛물길 복원 및 재현       | 기준용적률 $\times a$                               | • $a = 0.07$                                                              |
|              | 역사 문화적 건축물 장소의 보전·활용 | 기준용적률 $\times a$                               | • $a = 0.07$                                                              |
| 계획유도<br>인센티브 | 건축한계선                | 기준용적률 $\times$ (조성면적-의무면적)/대지<br>면적 $\times a$ | • $a = 0.70$                                                              |
|              | 공동개발(지정, 권장)         | 기준용적률 $\times a$                               | • 지정 : $a = 0.03$<br>• 권장 : $a = 0.04$                                    |

## - 제3종일반주거지역 (일반)

| 구분           |            | 계획내용                                                                     |                                                                             |
|--------------|------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 적용구역         |            | 제3종일반주거지역                                                                |                                                                             |
| 용도지역         |            | 제3종일반주거지역                                                                |                                                                             |
| 위치특성         |            | 이면부                                                                      |                                                                             |
| 기준/허용용적률     |            | 230%/250% 이하                                                             |                                                                             |
| 중점계획목표       |            | 공동개발로 맹지 및 과소필지를 해소하고, 정주환경 개선                                           |                                                                             |
| 유형           | 인센티브 항목    | 세부계획기준                                                                   | 비고                                                                          |
| 중점<br>인센티브   | 생활SOC문화인프라 | 기준용적률 $\times \alpha$                                                    | • $\alpha = 0.04$                                                           |
| 계획유도<br>인센티브 | 건축한계선      | 기준용적률 $\times ((\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}) \times \alpha$ | • $\alpha = 0.60$                                                           |
|              | 공동개발       | 기준용적률 $\times \alpha$                                                    | • 지정 : $\alpha = 0.02$<br>• 권장 : $\alpha = 0.03$<br>• 자율적 : $\alpha = 0.01$ |

## - 제3종일반주거지역 (특화가로변)

| 구분           |                         | 계획내용                                                                     |                                                                                |
|--------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 적용구역         |                         | 제3종일반주거지역 (특화가로변)                                                        |                                                                                |
| 용도지역         |                         | 제3종일반주거지역                                                                |                                                                                |
| 위치특성         |                         | 이면부                                                                      |                                                                                |
| 기준/허용용적률     |                         | 230%/250% 이하                                                             |                                                                                |
| 중점계획목표       |                         | 특화가로와 연계한 1층 전면 가로활성화용도 지정                                               |                                                                                |
| 유형           | 인센티브 항목                 | 세부계획기준                                                                   | 비고                                                                             |
| 중점<br>인센티브   | 저층부 가로활성화용도             | 기준용적률 $\times \alpha$                                                    | • $\alpha = 0.01$<br>- 가로활성화 상업용도 등 별도 결정한 경우<br>- 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시 |
|              | 옛길/옛물길 복원 및 재현          | 기준용적률 $\times \alpha$                                                    | • $\alpha = 0.06$                                                              |
|              | 역사 문화적 건축물 장소의<br>보전·활용 | 기준용적률 $\times \alpha$                                                    | • $\alpha = 0.06$                                                              |
| 계획유도<br>인센티브 | 건축한계선                   | 기준용적률 $\times ((\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}) \times \alpha$ | • $\alpha = 0.60$                                                              |

| 구분 |      | 계획내용            |                                                                                                                                |
|----|------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 공동개발 | 기준용적률× $\alpha$ | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 지정 : <math>\alpha = 0.02</math></li> <li>· 권장 : <math>\alpha = 0.03</math></li> </ul> |

－ 일반상업지역, 준주거지역

| 구분           |                      | 계획내용                           |                                                                                                          |
|--------------|----------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 적용구역         |                      | 일반상업지역, 준주거지역                  |                                                                                                          |
| 용도지역         |                      | 일반상업지역, 준주거지역                  |                                                                                                          |
| 위치특성         |                      | 이면부                            |                                                                                                          |
| 기준/허용용적률     |                      | 450%/600% 이하                   |                                                                                                          |
| 중점계획목표       |                      | 건축물의 권장용도계획을 통한 지역중심성 확보       |                                                                                                          |
| 유형           | 인센티브 항목              | 세부계획기준                         | 비고                                                                                                       |
| 중점<br>인센티브   | 권장용도                 | 기준용적률×(조성면적/연면적)×0.05          | · 지상층 연면적(주차장 제외)의 20%이상 설치                                                                              |
|              | 저층부 가로활성화용도          | 기준용적률×0.05                     | -                                                                                                        |
|              | 옛길/옛물길 복원 및 재현       | 기준용적률×0.2                      | -                                                                                                        |
|              | 역사 문화적 건축물 장소의 보전·활용 | 기준용적률×0.2                      | -                                                                                                        |
| 계획유도<br>인센티브 | 건축한계선                | 기준용적률×<br>(조성면적-의무면적/대지면적)×0.5 | -                                                                                                        |
|              | 가로지장물 지중화 또는 이전설치    | 기준용적률×0.10                     | -                                                                                                        |
|              | 공동개발                 | 기준용적률× $\alpha$                | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 지정 : 0.02</li> <li>· 권장 : 0.03</li> <li>· 자율적 : 0.01</li> </ul> |

※ 옛 길 복원 및 재현은 ①옛 길에 대한 인지가 가능하도록 차별화된 재료를 사용하여 도로포장, ②옛 길 주변 녹화, ③옛길 구간을 표시한 지도, 과거 옛 길의 스토리를 담은 안내판 설치를 말한다.

※ 옛 물길 복원 및 재현은 ①지상부 실개천 조성, ②바닥표시를 통해 옛 물길의 흔적 조성, ③옛 물길 주변 녹화 및 투수성 포장, ④옛 물길 구간을 표시한 지도, 과거 옛 물길의 스토리를 담은 안내판 설치를 말한다.

※ 옛 길/옛 물길 복원 및 재현, 역사문화자원 활용방안 마련에 따른 용적을 완화는 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 적용 가능

※ 역사문화적건축물·장소란 서울도시심기본계획에 명시된 지정문화재 및 등록문화재, 근현대건축자산 등을 말한다.

※ 생활SOC문화인프라는 2030서울생활권계획 상 부족시설인 노인여가복지시설, 보육시설 또는 위원회에서 인정하는 시설을 연면적의 20%이상 설치한 경우 적용(연면적 산정시 주차장 면적 제외)

－ 계획유도 인센티브(전체)

| 유형  | 인센티브 항목       | 세부계획기준                | 비고                                                      |
|-----|---------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| 친환경 | 자연지반보존        | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2 | -                                                       |
|     | 옥상녹화          | 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1 | • 녹화면적은 대지면적 20%이내 적용 (법정 조정면적 제외)                      |
|     | 중수도시설         | 기준용적률×0.04            | • 총사용량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치<br>• 관련법에 의한 의무 설치 시 미적용 |
|     | 빗물이용시설        | 기준용적률×0.04            | • 빗물저장탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치시 적용        |
|     | 녹색주차장, 투수성 포장 | 기준용적률×(설치면적/대지면적)     | • 기준용적률×0.05이내                                          |

## (2) 건축물 높이에 관한 결정조서

## ■ 건축물 높이계획(변경)

| 구분 | 적용지역                       | 높이계획                             | 비고                                                                                                                                         |
|----|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기정 | 퇴계로 및 삼일대로 변에 면한 지역        | 50m 이하                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 최고고도지구</li> <li>- 남산주변 최고고도지구 완화기준 적용(서울특별시고시 제2005-270호 2005.09.08)</li> </ul>                   |
|    | 퇴계로변 이면부 주거지역              | 28m 이하                           |                                                                                                                                            |
|    | 고도지구 해당지역                  | 5층, 20m 이하                       |                                                                                                                                            |
| 변경 | 퇴계로 및 삼일로 변에 면한 지역(일반상업지역) | 기준 높이 : 30m 이하<br>최고 높이 : 50m 이하 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 서울도심기본계획 여건 변화를 고려하여 퇴계로변 일반상업지역 내 건축물 높이 기준 완화</li> <li>- 녹지 등 공공공간 확보, 지역 특성 강화 시 완화</li> </ul> |
|    | 퇴계로변 이면부 주거지역              | 기준 높이 : 28m 이하<br>최고 높이 : 40m 이하 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 관련계획(남산 고도지구 높이완화) 여건 변화를 고려하여 제3종일반주거지역 내 건축물 높이 기준 완화</li> </ul>                                |
|    | 고도지구 해당지역                  | 20m 이하<br>(28m 이하까지 완화)          | -                                                                                                                                          |

※ 고도지구 관련결정사항 변경시 해당 기준에 따름

※ 특별계획구역은 별도 지침에 따름

※ 「서울도심 기본계획」의 높이 기준에 근거하여 지구단위계획에서 최대 20m 범위 내 높이 완화 가능

※ 세부조건은 서울도심기본계획에서 정한 기준 중 아래 사항 적용

- 높이완화 인센티브 제공 조건 : 공공공간 확보(녹지 등), 역사 및 지역특성 강화

## ■ 건축물 높이계획(변경)사유서

| 구분 | 변경내용                                    | 변경사유                                                                   | 비고 |
|----|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----|
| 변경 | · 퇴계로 및 삼일대로 변에 면한 지역의 최고높이 50m이하 변경 결정 | · 서울도심 기본계획 제시 사항(상업지역 기준높이 30m, 추가 20m 까지 완화 가능)에 따른 퇴계로변 지역 높이 계획 변경 | -  |
| 변경 | · 퇴계로변 이면부 주거지역의 최고높이 40m이하 변경 결정       | · 관련계획(남산 고도지구 높이완화) 여건 변화를 고려하여 제3종일반주거지역 내 건축물 높이 기준 완화              | -  |
| 변경 | · 고도지구 해당지역 층수 제한 폐지                    | · 도시관리계획(고도지구)변경 결정 (서울특별시고시 제2014-110호 2014.03.27.)에 따라 남산주변 고도제한 완화  | -  |

## ■ 기준높이 완화 결정조서

| 구분                               | 변경내용           |                     |                                 | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|----------------|---------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | 항목             | 세분                  | 세부계획                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 퇴계로 및 삼일대로 변에 면한 지역<br>(일반상업 지역) | 녹지 등 공공공간 확보   | 공개공지 조성             |                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>출입이 상시 가능한 개방형으로 설치</li> <li>필로티형설치 시 유효높이 6m 이상 준수</li> <li>퇴계로변 보행공간과 연계를 고려한 실내형 공개공지 설치</li> <li>법적 의무사항으로 산입된 면적 제외</li> <li>법적 조성 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 10%이상 설치시(최소 45㎡이상 설치)</li> <li>개방형 : <math>\alpha=6.0</math> / 필로티형: <math>\alpha=3.0</math> / 실내형: <math>\alpha=2.0</math></li> </ul> |
|                                  |                | 건축물 내<br>공익시설<br>설치 | 기준높이×(설치<br>면적/연면적)<br>× 2.5 이내 | 2030 서울생활권계획 상 부족시설 등 또는 구 도시·건축공동 위원회 심의에서 인정하는 시설을 연면적의 10%이상 또는 연면적 150㎡ 이상 설치한 경우 적용                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                  |                |                     | 옥상부<br>개방                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>구 도시·건축공동위원회에서 심의를 받아 다음 4가지 항목 중에 3가지 항목에 대해 인정받은 경우               <ul style="list-style-type: none"> <li>남산의 열린 조망이 가능한 전망공간 조성</li> <li>옥상에 녹화된 입체 개방형녹지 조성</li> <li>시민에 무료 개방</li> <li>별도의 수직이동 시설로 연결되도록 할 것</li> </ul> </li> <li>※ 건축물 대장상에 명시하고 개방한 옥상부분의 별도 옥외영업업을 불허할 것</li> </ul>       |
|                                  | 지역<br>특성<br>강화 | 남산경관을 고려한<br>건축물 형태 |                                 | 고층부 세장형등 남산경관을 고려한 건축물 형태로 구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정한 경우                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                  |                |                     |                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>일반상업지역에서 건폐율 하향하여, 구 도시건축 공동위원회 심의에서 인정하는 경우</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                  |                | 우수디자인               |                                 | <div>건폐율 50%이하 일 때,<br/><math>\alpha = 0.15</math></div> <div>건폐율 45%이하 일 때,<br/><math>\alpha = 0.25</math></div> <div>건폐율 40%이하 일 때,<br/><math>\alpha = 0.35</math></div>                                                                                                                                                               |
|                                  |                |                     |                                 | 우수디자인 인증 체크리스트 중 3가지 이상 충족하여 구 도시건축위원회 심의에서 인정한 경우                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 퇴계로변 이면부 주거지역<br>(제3종일반 주거지역)    | 녹지 등 공공공간 확보   | 공개공지 조성             |                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>출입이 상시 가능한 개방형으로 설치</li> <li>필로티형 설치 시 유효높이 6m 이상 준수</li> <li>법적 의무사항으로 산입된 면적 제외</li> <li>법적 조성 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 10%이상 설치시(최소 45㎡이상 설치)</li> <li>개방형 : <math>\alpha=3.0</math> / 필로티형: <math>\alpha=1.5</math></li> </ul>                                                                       |
|                                  |                | 건축물<br>개방           | 건축물 내<br>공익시설<br>설치             | 2030 서울생활권계획 상 부족시설 등 또는 구 도시·건축 공동위원회 심의에서 인정하는 시설을 연면적의 10%이상 또는 연면적 150㎡ 이상 설치한 경우 적용                                                                                                                                                                                                                                                 |



| 구분 | 변경내용     |                  |                | 비고                                                        |
|----|----------|------------------|----------------|-----------------------------------------------------------|
|    | 항목       | 세분               | 세부계획           |                                                           |
|    | 지역 특성 강화 | 남산경관을 고려한 건축물 형태 | 기준높이 X 0.25 이내 | · 고층부 세장형 등 남산경관을 고려한 건축물 형태로<br>구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정한 경우 |
|    |          | 우수디자인            | 기준높이 X 0.25 이내 | · 우수디자인 인증 체크리스트 중 3가지 이상 충족하여<br>구 도시건축위원회 심의에서 인정한 경우   |

- ※ 건축물 개방 항목에서 말하는 부속시설이란 2030 서울생활환경계획상의 생활서비스시설 중 부속시설을 말함  
 ※ 높이 완화 시 건폐율 완화 중복 적용 불가  
 ※ 구 도시건축공동위원회 심의 대상 중 구 건축위원회 심의와 중복대상은 구 건축위원회 심의만으로 완화 가능

#### ※ 우수디자인 인증 체크리스트

| 목적       | 비고                                                                           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|
| 친환경 가로경관 | · 건축물의 벽면, 배란다, 테라스, 옥상 중 한 곳 이상에 일반 대중이 가로변에서 조경식물을 조망할 수 있도록 인공지반을 조성 및 식재 |
| 가로활성화    | · 1층부 상업공간을 소규모 상점을 포함한 다양한 규모의 상점 입점이 가능한 가변형 구조로 계획                        |
|          | · 가로변 1층부 개별 점포의 폭원을 10m 이하로 하거나 3~5m 간격으로 수직분절요소 적용                         |
|          | · 전면공지를 제외한 대지내에 외부 데크 또는 테라스를 조성하고 상부 차양 설치                                 |
| 탐상형 건축물  | · 간선가각부 및 간선도로변 탐상형 건축 유도                                                    |
| 옥외광고물    | · 건축물의 입면과의 통합적 계획 및 해당 지역의 특성에 대한 배려<br>· 서울시 옥외광고물 관리조례 적용                 |
| 야간조명     | · 퇴계로변의 10층 이상 건물은 건물외벽 및 주변환경에 조명 투시, 야간 경관 제고 유도                           |

#### ■ 높이 완화내용

| 구분              | 적용대상                 | 완화기준                                                                                                                                                                                                                 | 변경사유                                                                     |
|-----------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 경관축 확보를 위한 높이완화 | 퇴계로 34길변, 필동로변, 서애로변 | · 최대개발규모(1,500㎡) 이상 공동개발하며, 보행환경, 경관개선을 위한 아래의 건축배치 반영 시 서울도시기본계획 등 상위계획과의 정합성을 고려하여 최고 50m 이내에서 높이완화 가능<br>- 건축한계선 3m 이상 추가 이격하여 보행로 확보<br>- 고층부 세장형 등 남산 경관을 고려한 건축물 형태로 건축물 시뮬레이션을 제시하여 시 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우 | · 특화가로변 활성화를 위하여 보행환경 개선 및 남산조망 확보를 통한 경관 개선시 심의를 거쳐 높이완화가 가능하도록 예외조항 신설 |

- ※ 높이 완화 시 건폐율 완화 중복 적용 불가  
 ※ 특별계획구역 지정 등 도시관리계획 절차 이행  
 ※ 고도지구는 높이완화계획에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제 37조에 따라 수립된 남산주변 최고고도지구 높이계획에 따름

## 라. 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서

## (1) 건축물 배치·형태·외관에 관한 결정조서

## (가) 건축물 배치 결정(변경)조서

- 건축물의 배치는 건축한계선으로 계획
- 간선도로변(퇴계로변)의 건축한계선 지정을 통해 보행자의 시각적 개방감 및 보행자 통행로 확보
- 이면도로에서의 보도 및 차도의 확보를 통하여 이면도로의 기능 및 효율성 증진

| 구분 |                   | 적용지역         |                | 계획내용                                                                                                   | 비고                                                                                                                                               |
|----|-------------------|--------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기정 | 건축<br>한계선         | 간선도로변 (퇴계로변) |                | 3~4m                                                                                                   | -                                                                                                                                                |
|    |                   | 이면부          |                | 1~4m                                                                                                   | -                                                                                                                                                |
|    | 저층부 벽면<br>지정선     | 남학동<br>13-2  | 소로 4~11호       | 도로중심선에서부터<br>저층부 벽면지정선 3m                                                                              | -                                                                                                                                                |
|    |                   |              | 폭 2~3m 도로변(서측) |                                                                                                        |                                                                                                                                                  |
|    |                   |              | 폭 2m 도로변(남측)   |                                                                                                        |                                                                                                                                                  |
|    | 고층부 벽면<br>한계선     | 한옥마을 진입로변    |                | 5m                                                                                                     | • 건축물의 높이가 18m 이상인 부분부터<br>건축한계선으로부터 5m 후퇴                                                                                                       |
| 변경 | 건축물의<br>방향성       | 지구단위계획 구역 전체 |                | • 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향이<br>대지가 접하는 전면 도로의 방향과 일치하지<br>않을 경우 방향성을 고려하여 조정 등 처리                          | -                                                                                                                                                |
|    | 기존<br>도시조직의<br>유지 | 지구단위계획 구역 전체 |                | • 옛 길, 옛 물길 등 역사자산이 있는 경우에는<br>기존 도시조직 유지<br>• 옛 길, 옛 물길 및 기존 골목길이 포함된<br>공동개발 시 길의 형태를 고려하여 건축물<br>배치 | -                                                                                                                                                |
|    | 기존 지형 및<br>수목 고려  | 지구단위계획 구역 전체 |                | • 기존 지형과 수목의 훼손을 최소화하도록<br>건축물을 배치                                                                     | -                                                                                                                                                |
|    | 건축<br>한계선         | 간선도로변 (퇴계로변) |                | 3~4m                                                                                                   | • 퇴계로변 필지 중 건축한계선(3m~ 4m)<br>적용 시 지구단위계획에서 정한 건폐율<br>도달이 불가능한 경우로서,<br>보행 유효폭 확보가 가능하다고 구<br>건축위원회 심의에서 인정받은 경우<br>건축한계선을 최대 1m까지 조정할 수<br>있도록 함 |
|    |                   | 이면부          |                | 1~4m                                                                                                   | • 건축법상 최소도로(4m) 확보를 위한<br>건축한계선 지정<br>※ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 참고                                                                                    |
|    | 저층부 벽면<br>지정선     | 남학동<br>13-2  | 소로 4~11호       | 도로중심선에서부터<br>저층부 벽면지정선 3m                                                                              | -                                                                                                                                                |
|    |                   |              | 폭 2~3m 도로변(서측) |                                                                                                        |                                                                                                                                                  |
|    |                   |              | 폭 2m 도로변(남측)   |                                                                                                        |                                                                                                                                                  |
|    | 고층부 벽면<br>한계선     | 한옥마을 진입로변    |                | 5m                                                                                                     | • 건축물의 높이가 18m 이상인 부분부터<br>건축한계선으로부터 5m 후퇴                                                                                                       |

※ 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있어 서로 다른 계획을 적용받는 경우 국토계획 제84조(둘 이상의 용도지역 용도지구 용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준)를 따름.

## (나) 대지 내 공지계획

## ■ 대지 내 공지 및 통로 등(기정)

- 특별계획구역 2 폐지에 따른 대지 안의 공지에 관한 계획 수립
- 대지내 공지 확보를 통하여 가로환경 개선과 이용자의 휴게공간 확보
- 이면도로에서의 보행자의 편의 증진
- 지역내 부족한 오픈스페이스의 확보로 쾌적한 도시공간 조성

| 구분       |             | 계획내용                                                                                                                                                                         | 적용기준          | 비고       |
|----------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| 전면<br>공지 | 간선<br>도로변   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선을 통한 전면공지 확보</li> <li>• 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보</li> <li>• 접하는 보도와 단차를 없애고 통행이 가능한 구조로 설치</li> <li>• 주차장, 통행방해물의 설치 금지</li> </ul> | 건축한계선<br>3~4m | 규제<br>사항 |
|          | 이면<br>도로변   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 보·차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량, 보행자 통행이 원활한 구조로 설치</li> <li>• 주차장, 통행방해물 설치 금지</li> <li>• 건축한계선을 통한 전면공지 확보</li> </ul>                     | 건축한계선<br>1~4m | 규제<br>사항 |
| 공개<br>공지 | 공개공지의<br>위치 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 공개공지 조성</li> <li>• 공개공지 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요 보행결절점 및 전면도로 가각부, 전면도로변에 설치</li> </ul>            | 위치준수          | 규제<br>사항 |
|          | 공개공지의<br>조성 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공개공지는 건축법시행령 제113조 및 서울특별시건축조례 제22조의 규정에 적합하게 조성</li> <li>• 공개공지는 소공원(쌈지공원)의 형태로 조성토록 권장</li> </ul>                                 | -             | 규제<br>사항 |
| 통로       | 보행자<br>우선가로 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량보다 보행자가 우선하여 통행할 수 있도록 지정</li> </ul>                                                                                              | 폭 6m          | 규제<br>사항 |
|          | 공공<br>보행통로  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 이면 필지의 접근성 향상과 전면도로에서의 진출입해소를 위하여 일반에게 24시간 개방되어 이용할 수 있도록 대지내에 공공보행통로 계획</li> </ul>                                                | 폭 4~6m        | 규제<br>사항 |

■ 대지 내 공지 및 통로 등(변경)

| 구분       |             | 계획내용                                                                                                                                                                         | 적용기준          |
|----------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 전면<br>공지 | 간선<br>도로변   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축한계선을 통한 전면공지 확보</li> <li>· 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보</li> <li>· 접하는 보도와 단차를 없애고 통행이 가능한 구조로 설치</li> <li>· 주차장, 통행방해물의 설치 금지</li> </ul> | 건축한계선<br>3~4m |
|          | 이면<br>도로변   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 보 · 차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량, 보행자 통행이 원활한 구조로 설치</li> <li>· 주차장, 통행방해물의 설치 금지</li> <li>· 건축한계선을 통한 전면공지 확보</li> </ul>                  | 건축한계선<br>1~4m |
| 공개<br>공지 | 공개공지의<br>위치 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 공개공지 조성</li> <li>· 공개공지 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요 보행결절점 및 전면도로 가각부, 전면도로변에 설치</li> </ul>            | 위치준수          |
|          | 공개공지의<br>조성 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공개공지는 건축법시행령 제113조 및 서울특별시 건축조례 제22조의 규정에 적합하게 설치 조성</li> <li>· 공개공지는 소공원(쌈지공원)의 형태로 조성토록 권장</li> </ul>                             | -             |
| 통로       | 보행자<br>우선도로 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 차량보다 보행자가 우선하여 통행할 수 있도록 지정</li> </ul>                                                                                              | 폭 6m          |
|          | 공공<br>보행통로  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 이면 필지의 접근성 향상과 전면도로에서의 진출입해소를 위하여 일반에게 24시간 개방되어 이용할 수 있도록 대지내에 공공보행통로 계획</li> </ul>                                                | 폭 4~6m        |
|          | 보차혼용<br>통로  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 24시간 개방되어 일반인 및 차량이 통행할 수 있도록 대지내에 보차혼용통로 계획</li> </ul>                                                                             | 폭 4m          |

## (2) 건축물의 형태 및 색채에 관한 결정조서

## ■ 건축물의 형태 및 색채, 외관 등(기정)

- 연속성 및 통일성, 조화를 이루는 가로경관 구성
- 간선도로변 가로경관의 향상과 장소성 부여를 위한 기준 설정
- 이면도로변 저층부 입면계획으로 가로변 연속성 및 활성화 유도
- 야간경관조명 설치계획으로 야간경관의 향상과 야간 보행활동의 활성화 유도
- 옥외광고물의 정비 등으로 보행환경의 쾌적성 및 도시미관의 증진

| 구분        |                  | 계획내용                                                                                                                            | 비고   |
|-----------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 건축물<br>형태 | 탑상형<br>건축물       | • 간선 가각부 및 간선도로변은 탑상형 건축 유도                                                                                                     | 권장사항 |
| 건축물<br>외관 | 투시벽 및 투시형<br>서터  | • 퇴계로변 건축물 1층 전면벽면의 50% 이상을 투시벽 처리<br>• 퇴계로변 건축물 투시형 서터를 사용                                                                     | 규제사항 |
|           | 1층 바닥높이          | • 퇴계로변에 도로와 접하는 건축물 1층 바닥높이는 일반인 및 장애인의 진출입에 불편이 없도록 계획                                                                         | 규제사항 |
|           | 개구부 없는 외벽면<br>처리 | • 폭 12m 이상의 도로에 면한 건축물은 개구부 없는 벽면 가로 노출 불가<br>• 단, 장식적 처리를 하여 허가권자가 인정하는 경우 가능                                                  | 규제사항 |
|           | 측면공지 차폐          | • 퇴계로변 건축물의 획지 측면경계선과 건물사이 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여 차폐                                     | 규제사항 |
| 기타<br>사항  | 옥외광고물            | • 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외광고물에 대한 사항<br>• 통합간판 설치유도<br>• 서울시 옥외광고물 관리조례 적용                                                 | 권장사항 |
|           | 야간조명             | • 공공이 민간의 적극적인 조명시설 설치를 선도하고 민간도 퇴계로, 필동길, 서애길, 남산한옥마을진입로변의 10층이상 건물은 건물외벽 및 주변환경 (조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투시하여 야간 경관을 제고할 수 있도록 유도 | 권장사항 |

■ 건축물의 형태 및 색채, 외관 등(변경)

| 구분     |              | 적용지역                 | 계획내용                                                                                             | 비고 |
|--------|--------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축물 형태 | 탑상형 건축물      | 구역 전체                | • 간선가각부 및 간선도로변 탑상형 건축 유도                                                                        | 권장 |
|        | 투시형 셔터       | 구역 전체                | • 퇴계로변 건축물 투시형 셔터 사용                                                                             | 규제 |
|        | 투시벽          | 구역 전체                | • 퇴계로변 건축물 1층 전면벽면의 50% 이상을 투시벽 처리                                                               | 규제 |
|        | 1층 바닥높이      | 구역 전체                | • 퇴계로변에 도로와 접하는 건축물의 1층 바닥 높이는 일반인 및 장애인의 진출입에 불편이 없도록 계획                                        | 규제 |
| 건축물 외관 | 외벽면의 통일성     | 구역 전체                | • 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지 필요 / 원색 사용 불가                                                         | 권장 |
|        |              | 필동로<br>퇴계로34길<br>퇴계로 | • 자연재료의 사용 및 '서울색 정립 및 체계화(2008)' 자연녹지경관 권장색채 적용                                                 |    |
|        | 외벽면 및 진입구 처리 | 구역 전체                | • 폭 12m 이상의 도로에 면한 건축물은 개구부 없는 벽면 가로 노출 불가<br>• 단, 장식적 처리를 하여 허가권자가 인정하는 경우 가능                   | 규제 |
|        |              | 필동로                  | • 옛 물길 변으로 1층 점포의 주출입구 조성                                                                        |    |
|        |              | 퇴계로34길               | • 진입로에 면해 1층 점포의 주출입구 조성                                                                         |    |
|        |              | 퇴계로                  | • 1층 개방형 입면 조성                                                                                   |    |
|        | 측면공지 차폐      | 구역 전체                | • 퇴계로변 건축물의 경우 획지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여 차폐 | 권장 |
|        | 건축설비의 노출     | 구역 전체                | • 건축설비 시설은 도로변에 노출을 금지하며, 부득이 노출시 건축물 외관과 일체화된 디자인요소로 차폐해야 함                                     | 권장 |
| 옥외광고물  |              | 구역 전체                | • 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 경우 통합간판 유도<br>• 서울시 옥외광고물 관리조례 적용                                   | 권장 |
| 야간조명   |              | 구역 전체                | • 퇴계로, 필동길, 서애길, 남산한옥마을진입로변의 10층 이상 건물은 건물외벽 및 주변환경에 조명 투시, 야간 경관 제고 유도                          | 권장 |

■ 건축자산 등 역사문화자원 관리지침 결정조서

| 구분                        | 적용지역  | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 비고 |
|---------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 한옥 등 건축자산<br>(한옥 등 건축자산법) | 구역 전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조에서 정의하고 있는 대상</li> <li>• 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 진흥구역 지정 또는 우수건축자산 등록 시 특례 및 지원사항은 당해 법령에 따라 관리</li> <li>• 한옥 신축 및 개보수 시 완화 계획(주차장완화 등) 적용</li> <li>• 한옥 건축 시 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제26조 한옥에 대한 관계 법령의 특례에 따라 완화 적용</li> <li>• 한옥 신축 및 수선 시 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따라 지원 적용</li> <li>• 건축자산의 보존·활용 시 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 정하는 완화항목(주차장완화 등)적용 (구 도시건축공동위원회 심의를 통해 건축자산의 가치보전을 인정받은 경우)</li> </ul> | 권장 |
| 역사문화자원<br>(서울도심기본계획)      | 구역 전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「서울도심 기본계획」(2023)에 따른 근현대건축, 일식주택 및 문화주택을 대상으로 적용</li> <li>• 보존방법 및 범위 등은 「서울도심 기본계획」(2023)에 따름</li> <li>※ 본 계획 결정 당시 「서울도심 기본계획」(2023)의 역사문화자원을 대상으로 하며, 추후 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제5조에 따른 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 수립·시행 시에는 해당 계획을 적용함</li> </ul>                                                                                                                                                                                             | 권장 |

마. 특별계획구역에 관한 계획

■ 특별계획구역 결정조서

| 구분 | 구역명                    | 위치                    | 면적(㎡)  |           |         | 비고                                           |
|----|------------------------|-----------------------|--------|-----------|---------|----------------------------------------------|
|    |                        |                       | 기정     | 변경        | 변경후     |                                              |
| 기정 | 특별계획구역1<br>(동국대부지)     | 중구 필동2가<br>82-1 일대    | 5,818  | -         | 5,818   | -                                            |
| 변경 | 특별계획구역1<br>(동국대부지)     | 중구 필동2가<br>82-1 일대    | 5,818  | 증) 26.8   | 5,844.8 | 면적 변경<br>5,818㎡→5,844.8㎡<br>(증 26.8㎡)        |
| 폐지 | 특별계획구역2<br>(녹지축(3축)일대) | 중구 충무로4가<br>125-11 일대 | 17,858 | 감) 17,858 | -       | 세운상가 일대 재정비 촉진계획<br>변경으로 특별계획구역 지정 당위성<br>상실 |

< 이 하 여 백 >

## (1) 특별계획구역1 (동국대부지)

## (가) 개요

- 지정목적 : 동국대부지의 합리적인 토지이용과 남산한옥마을 및 한국의 집 진입로 확장 등을 위한 지정
- 위치 : 서울시 중구 필동2가 82-1 일대
- 면적 : 5,844.8㎡
- 용도지역 : 일반상업지역, 준주거지역

## (나) 동국대부지 특별계획구역 계획지침(안) (기정)

| 위치             | 면적(㎡) | 계획내용      |                                                                                           | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------|-------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 필동2가<br>82-1일대 | 5,818 | 용도지역      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반상업지역</li> <li>• 제2종·제3종일반주거지역→준주거지역</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                |       | 공공<br>시설  | 도로                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설 1개소 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위치 : 한옥마을 진입부</li> <li>- 면적 : 472㎡</li> <li>- 폭 : 5m</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                             |
|                |       |           | 주차장                                                                                       | • 세부개발계획 수립시 도시계획시설 결정고시                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                |       | 공공용지 부담율  |                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로 및 주차장은 총 17%이상</li> <li>- 원인자 부담으로 조성후 기부채납</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |
|                |       | 획지        |                                                                                           | • 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                |       | 건폐율       |                                                                                           | • 60%이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                |       | 용적률       |                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반상업 : 500%/600% 이하</li> <li>• 제3종→준주거 : 250%/350% 이하</li> <li>• 제2종→준주거 : 200%/330% 이하</li> </ul>                                                                                                                                                                      |
|                |       |           |                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률 : 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)</li> <li>※용적률 완화는 본 계획 완화내용 준용</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |
|                |       | 높이        |                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 최고높이 50m이하</li> <li>※높이완화는 본 계획 완화내용 준용</li> <li>• 최고고도지구 : 5층 20m 이하</li> <li>※ 최고고도지구완화는 '남산주변 최고고도지구 완화기준 (서울특별시고시 제2005-270호 2005.09.08.)' 적용</li> </ul>                                                                                                            |
|                |       | 건축물 배치    |                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 남산 한옥마을 진입로변 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1층 벽면한계선 후퇴(폭:3m, 높이:6m)</li> <li>- 고층부(18m이상)벽면한계선 지정 : 1층 벽면한계선으로부터 5m 후퇴</li> </ul> </li> <li>• 한국의집 진입로변 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축한계선 지정</li> <li>- 위치지정된 공개공지 설치·조성</li> </ul> </li> </ul> |
|                |       | 건축물<br>용도 | 지정<br>용도                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 : 연면적 비율의 10%이상</li> <li>※ 지정용도 준수시 권장용도의 용도면적에 따른 용적률 인센티브 적용</li> </ul>                                                                                                                                                                          |
|                |       |           | 불허<br>용도                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 의료시설 중 격리병원, 장례식장(병원부속시설제외)</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소</li> <li>• 숙박시설(관광숙박시설제외) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 위락시설</li> <li>• 공장</li> <li>• 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>• 주상복합(공동주택 포함)</li> </ul> </li> </ul>                                           |
|                |       |           | 권장<br>용도                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 교육연구시설</li> <li>• 노유자시설</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장에 한함</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |

※ 공공시설 주차장 조성은 남산한옥마을 이용객을 위한 주차장확보 방안으로서 구체적인 면적 및 위치는 향후 세부개발계획 수립시 결정



## (다) 동국대부지 특별계획구역 계획지침(안)(변경)

| 위치             | 면적(㎡)                                                                                                                                            | 계획내용        |    | 비고                                                                                                                                           |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 필동2가<br>82-1일대 | 5,844.8                                                                                                                                          | 용도지역        |    | • 일반상업지역<br>• 제2종·제3종일반주거지역→준주거지역                                                                                                            |
|                |                                                                                                                                                  | 공공<br>시설    | 도로 | • 신설 1개소<br>- 위치 : 한옥마을 진입부<br>- 면적 : 472㎡<br>- 폭 : 5m                                                                                       |
|                |                                                                                                                                                  | 공공용지<br>부담율 |    | • 총 17%이상(원인자 부담으로 조성 후 기부채납)<br>※ 부족한 공공용지부담은 추후 세부개발계획 수립 시 결정                                                                             |
|                |                                                                                                                                                  | 획지          |    | • 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정                                                                                                                      |
|                |                                                                                                                                                  | 건폐율         |    | • 60%이하                                                                                                                                      |
|                |                                                                                                                                                  | 용적률         |    | • 일반상업 : 450%/600%이하/법적2배 이하<br>• 제3종→준주거 : 250%/350%/400% 이하<br>• 제2종→준주거 : 200%/330%/400% 이하<br>※ 허용, 상한 용적률 완화는 본 계획 완화내용 준용              |
|                |                                                                                                                                                  | 높이          |    | • 최고높이 50m이하<br>• 고도지구 : 20m 이하<br>※ 고도지구완화는 ‘도시관리계획(고도지구)변경결정(서울특별시고시 제2014-110호(2014.03.27.))’ 적용<br>※ 고도지구 내 높이계획은 당해 고도지구 관리계획에 따름       |
|                |                                                                                                                                                  | 건축물<br>배치   |    | • 남산 한옥마을 진입로변<br>- 1층벽면한계선 후퇴(폭:3m, 높이:6m)<br>- 고층부(18m이상)벽면한계선 지정 : 1층 벽면한계선으로부터 5m 후퇴<br>• 한국의집 진입로변<br>- 건축한계선 지정<br>- 위치 지정된 공개공지 설치·조성 |
|                |                                                                                                                                                  | 건축물 형태      |    | • 남산 경관을 고려한 건축물 형태 계획 수립<br>(남산 조망에 대한 건축물 시뮬레이션 제시)                                                                                        |
|                |                                                                                                                                                  | 건축물<br>용도   |    | 지정<br>용도                                                                                                                                     |
| 불허<br>용도       | • 의료시설 중 격리병원, 장례식장(병원부속시설 제외)<br>• 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소<br>• 숙박시설(관광숙박시설제외)    • 위락시설<br>• 공장    • 창고시설<br>• 위험물 저장 및 처리시설    • 공동주택(기숙사 제외) |             |    |                                                                                                                                              |
| 권장<br>용도       | • 교육연구시설    • 노유자시설<br>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장에 한함                                                                                                |             |    |                                                                                                                                              |

※ 서울도심기본계획에 따른 근현대건축자산 지정으로 인해 공개공지 등 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일부 계획이 변경 될 수 있음. 보전방법 등은 「서울도심기본계획」 및 「서울시 건축자산 진흥 시행계획」의 내용에 따름

4. 기타사항에 관한 결정(변경)조서  
 가. 교통처리에 관한 결정(변경)조서  
 (1) 교통처리계획(변경)  
 (가) 차량동선 및 주차계획  
 ■ 차량출입불허구간(기정)

| 구분       | 계획내용              | 비고 |
|----------|-------------------|----|
| 차량출입불허구간 | · 퇴계로변에서의 차량출입 제한 | -  |

■ 차량출입불허구간(변경)

| 구분               | 적용구역                                                                            | 완화계획                                                                     | 비고                                  |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 차량출입<br>불허구간     | 간선도로변<br>(퇴계로, 동호로, 삼일대로)                                                       | · 간선도로에서 대지 안으로 차량출입을 원칙적으로 금지, 이면도로에 주차출입구 설치                           | 해당 부분<br>도면표기                       |
|                  | 퇴계로변<br>(이면도로에 주차출입구 설치가 불가능한 경우)                                               | · 간선도로에서 대지 안으로 차량출입을 금지하되 주차장 설치기준 완화구역 지정을 통한 주차차량 수요 원천배제             | 해당 부분 도면표기<br>주차장 설치기준<br>완화구역①과 연계 |
| 제한적 차량출입<br>불허구간 | 차량진입이 가능한 옛 길 변<br>(퇴계로28길, 퇴계로30길, 퇴계로42길,<br>퇴계로44길, 서애로, 서애로1길, 퇴계로<br>내부골목) | · 차량진입이 가능한 생활가로(옛 길 변)을 대상으로 보행의 연속성 확보 및 보행친화가로 조성을 위해 제한적 차량출입불허구간 지정 | 해당 부분 도면표기<br>주차장 설치기준<br>완화구역②과 연계 |

■ 주차장 설치기준 완화구역(기정)

| 구분               | 계획내용                                                                                                                             | 비고                            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 주차장 설치의무<br>면제지역 | · 동국대 주변 걷고 싶은 거리 조성을 위한 주차장 설치 의무면제지역 설정                                                                                        | -                             |
| 주차장<br>설치비용 납부   | · 주차장 설치 의무면제지역은 주차장 설치 비용납부를 통해 주차장 설치를 면제 받을 수 있음<br>- 노외주차장 무상사용권 부여 시 : 주차장 설치비용 납부<br>- 노외주차장 무상사용권 미부여 시 : 주차장 설치비용 50% 감액 | · 중구 주차장 설치 및<br>관리조례 제18조의 2 |

※ 주차장법 제19조 제5항 동법 시행령 제8조 제1항에 의해 주차장 설치의무가 면제되는 시설물에 한함

■ 주차장 설치기준 완화구역(변경)

| 구분                  | 적용구역                                                                | 계획내용                                            |          | 비고             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------|----------------|
|                     |                                                                     | 완화조건                                            | 완화내용     |                |
| 제한적<br>차량출입<br>불허구간 | 주차장 설치기준<br>완화구역①<br>(이면도로에 주차출입구 설치가<br>불가능한 경우)                   | •권장용도 도입 시(지상층 연면적의 50% 이상, 주차장 면적 제외)          | • 50% 완화 | -              |
|                     | 주차장 설치기준<br>완화구역②<br>(차량진입이 가능한<br>옛 길 변 및 서예문화길 견고 싶은<br>거리 조성 구역) | •권장용도 도입 시(지상층 연면적의 50% 이상, 주차장 면적 제외)          | • 50% 완화 | 건축물<br>용도      |
|                     |                                                                     | • 옛 길, 옛 물길 복원 및 재현 등 구 도시·건축<br>공동위원회에서 인정한 경우 | • 50% 완화 | 역사<br>문화<br>자원 |

※ 완화조건을 충족할 경우 완화계획 중복적용 가능(두 가지 조건 충족 시 100% 완화)

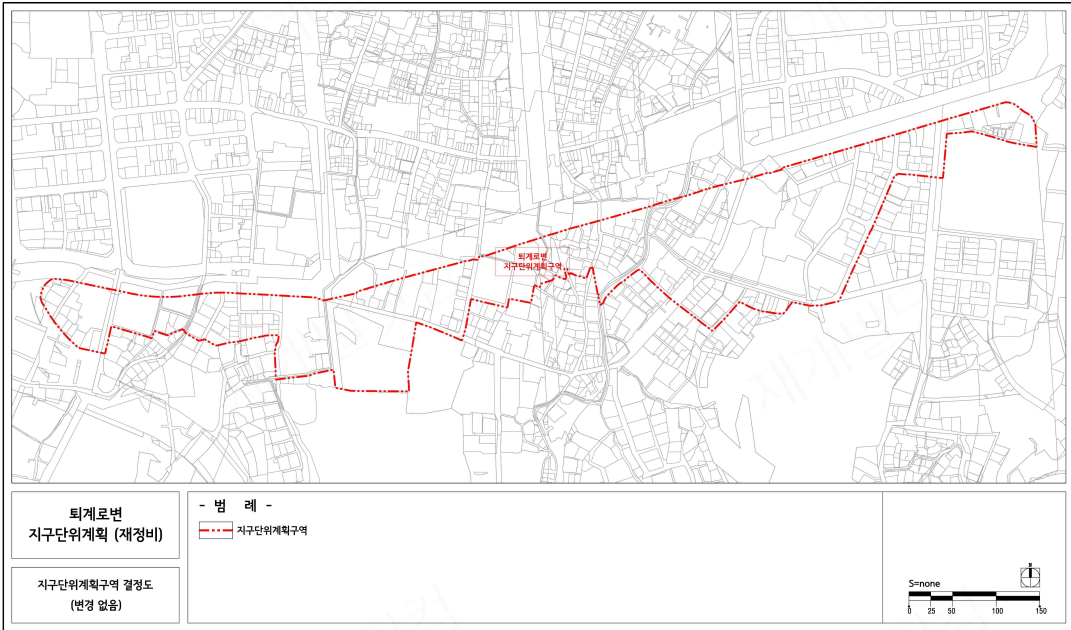
※ 허용용역을 인센티브 중복적용 가능

※ 미완화분은 주차장 설치조례에 따라 납부

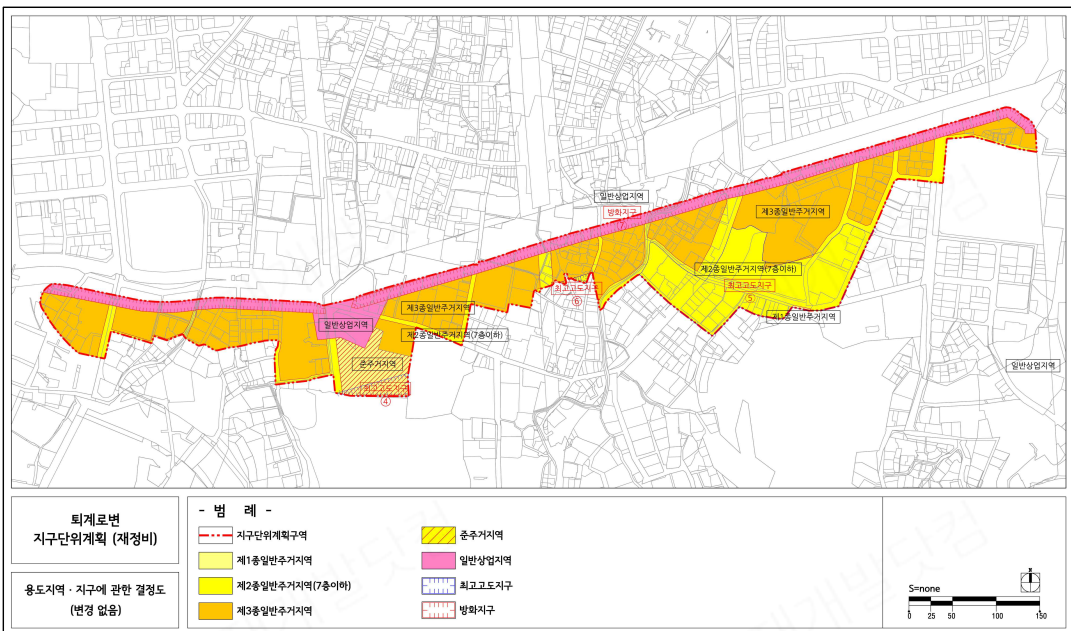
5. 경미한 사항에 관한 계획

| 계획지침                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 비고 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <p>① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리 계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.</p> <p>② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공개공지의 위치 및 조성방법의 변경</li> <li>2. 공공보행통로, 보행자우선가로, 보차혼용통로의 위치 및 조성방식의 변경(신설, 폐지 포함)</li> <li>3. 최대개발규모의 10퍼센트 이내에서 초과하는 경우</li> </ol> |    |

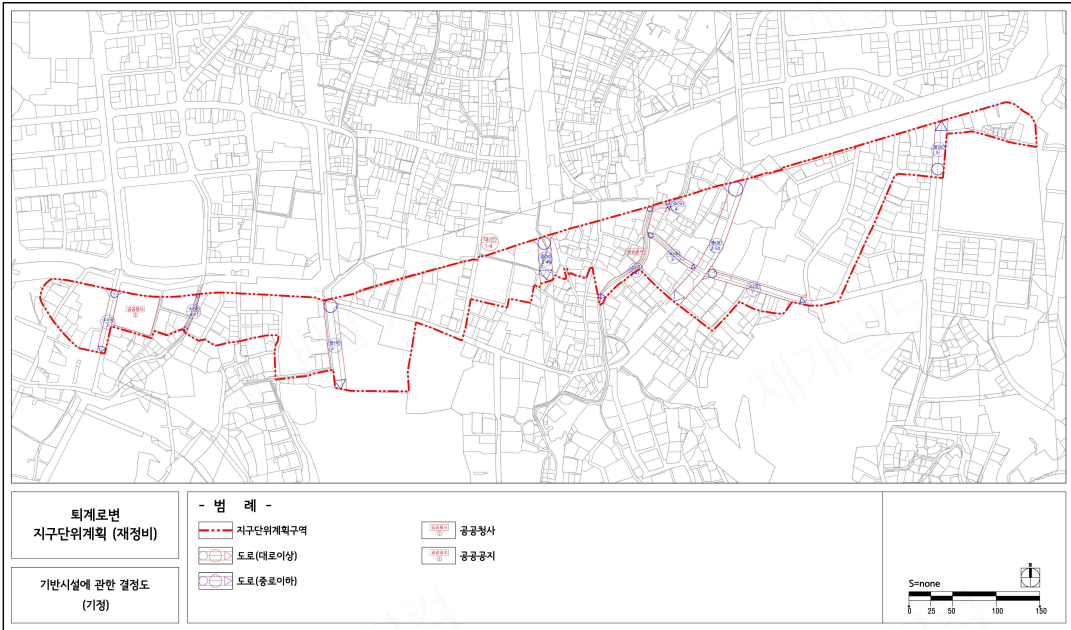
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



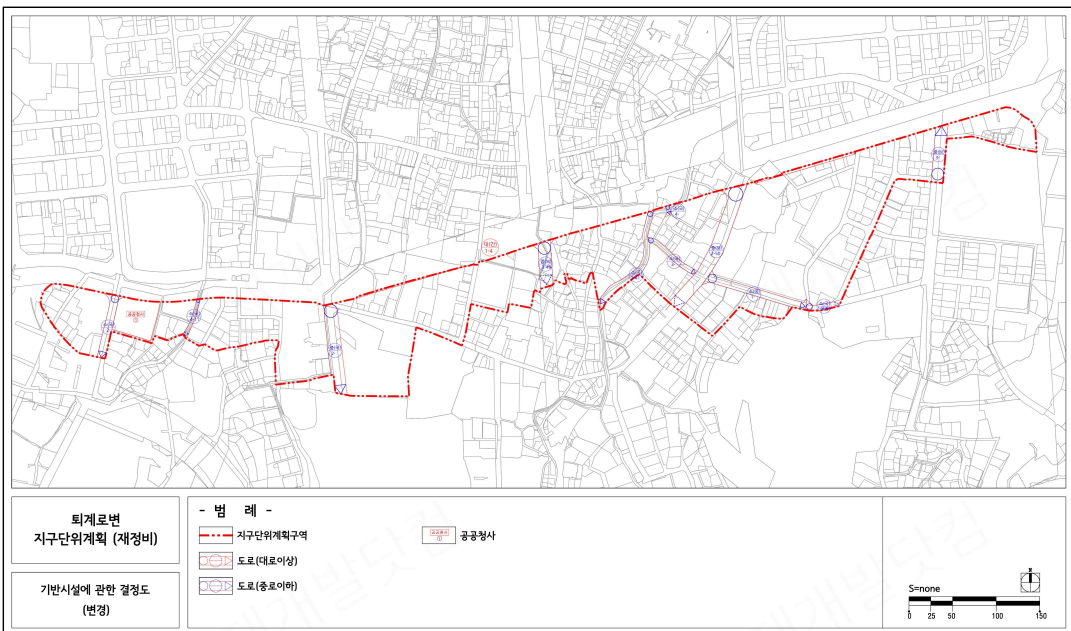
■ 용도지역·지구에 관한 결정도 (변경없음)



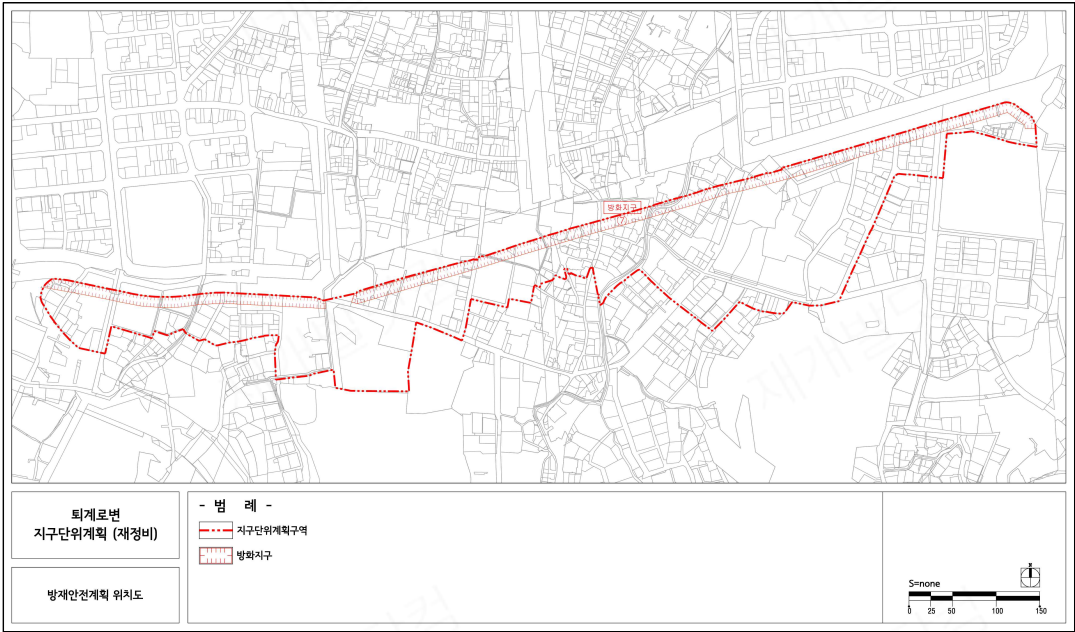
■ 기반시설에 관한 결정도 (기정)



■ 기반시설에 관한 결정도 (변경)

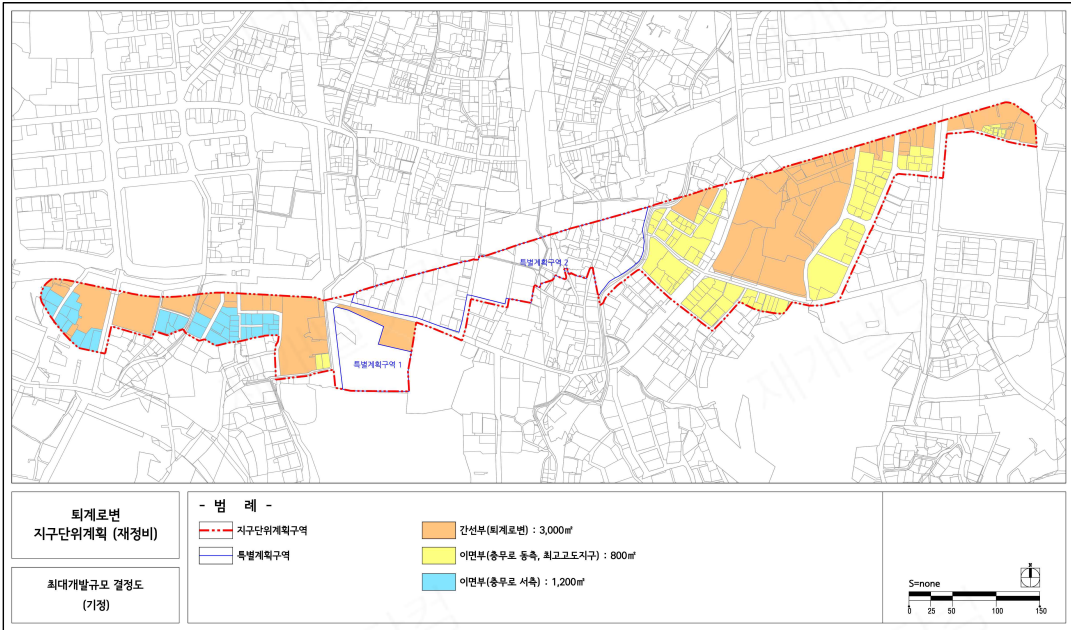


■ 방재안전계획 위치도

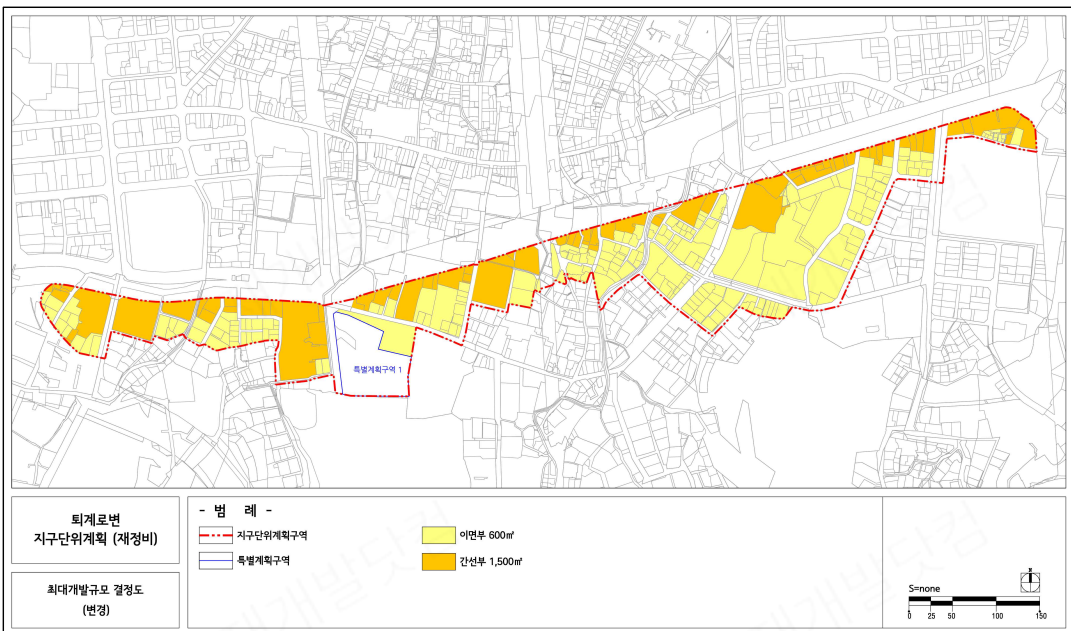




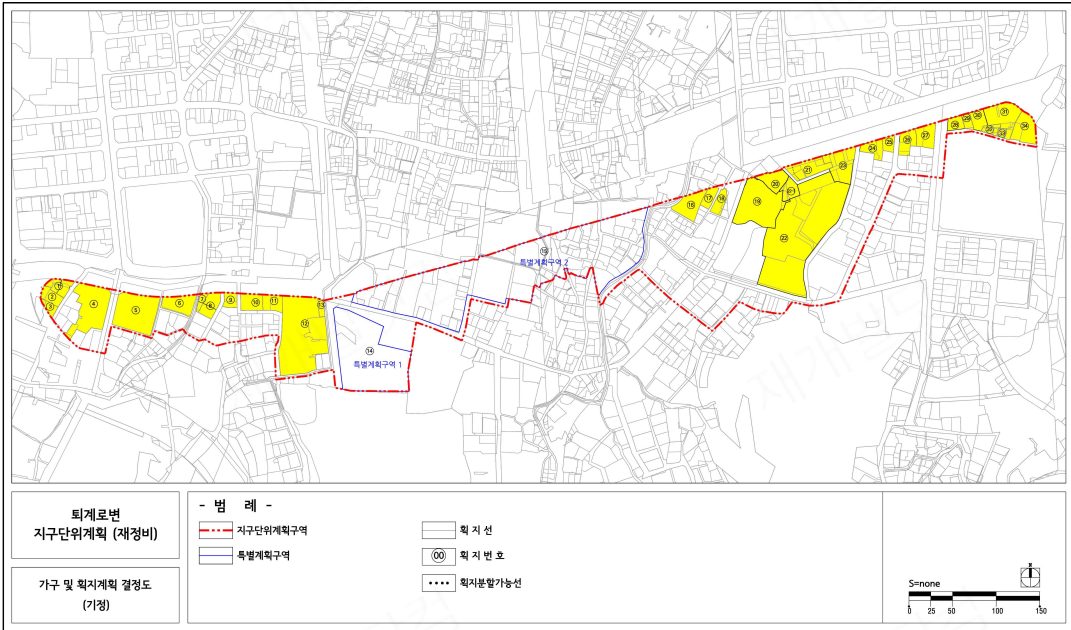
### ■ 최대개발규모 결정도 (기정)



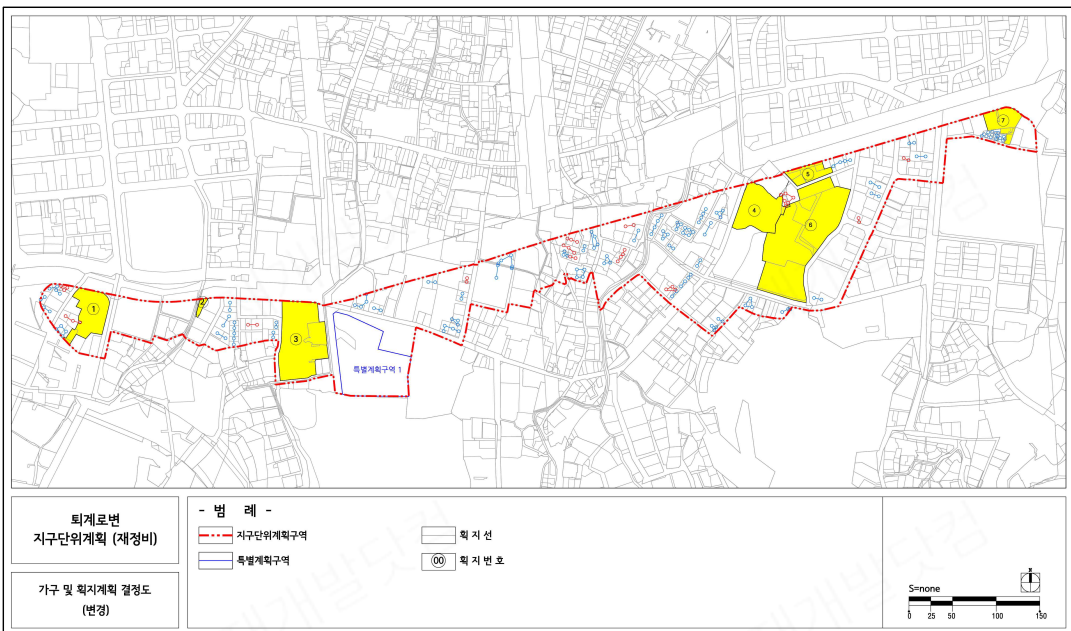
### ■ 최대개발규모 결정도 (변경)



■ 가구 및 획지계획 결정도(기정)

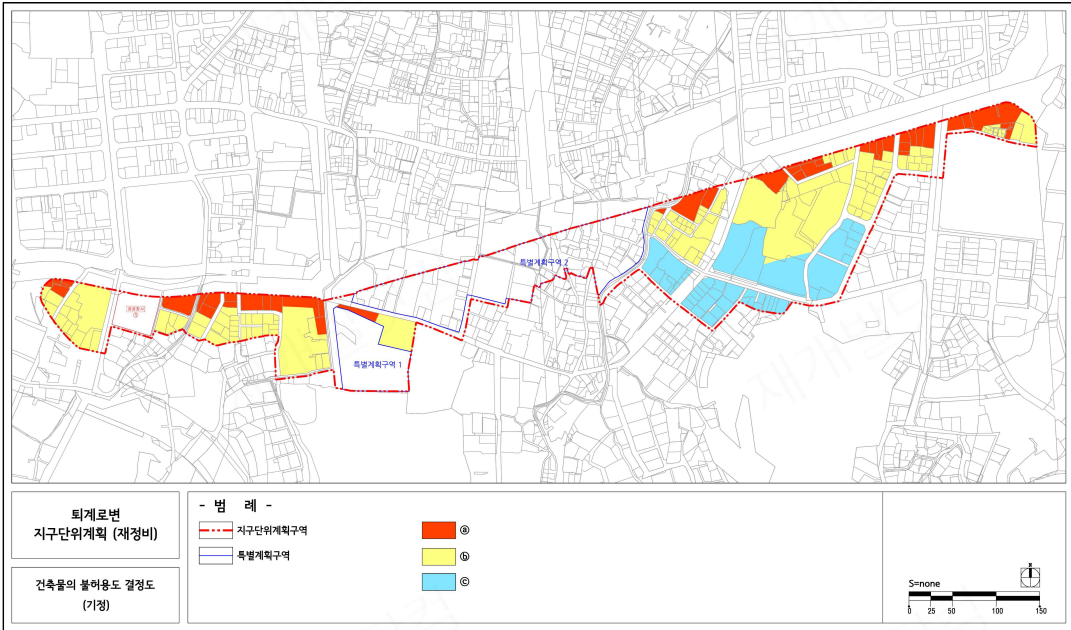


■ 가구 및 획지계획 결정도(변경)

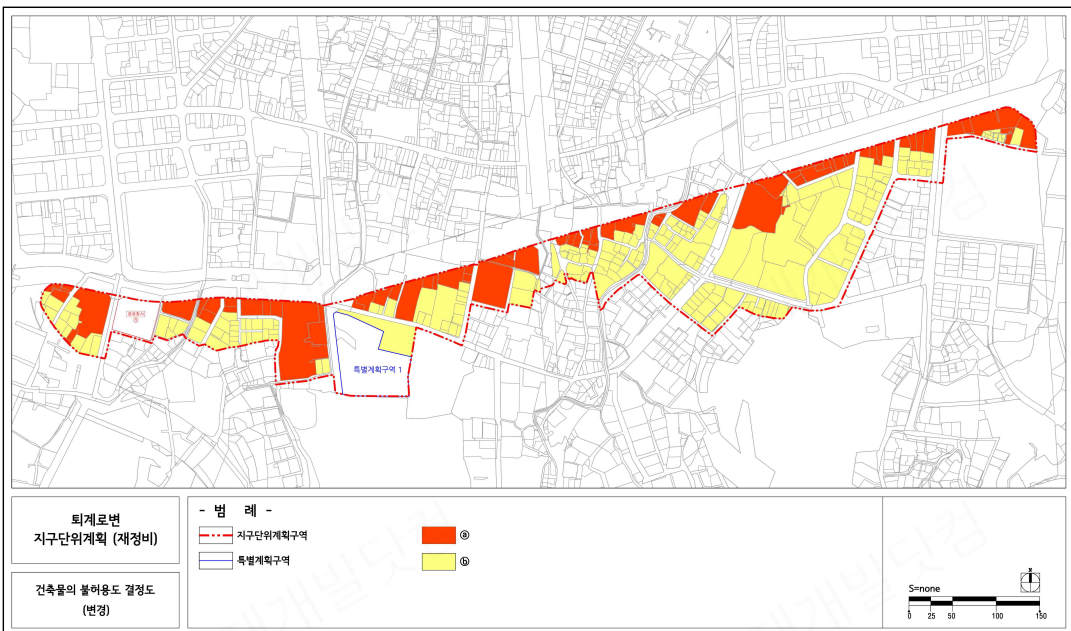




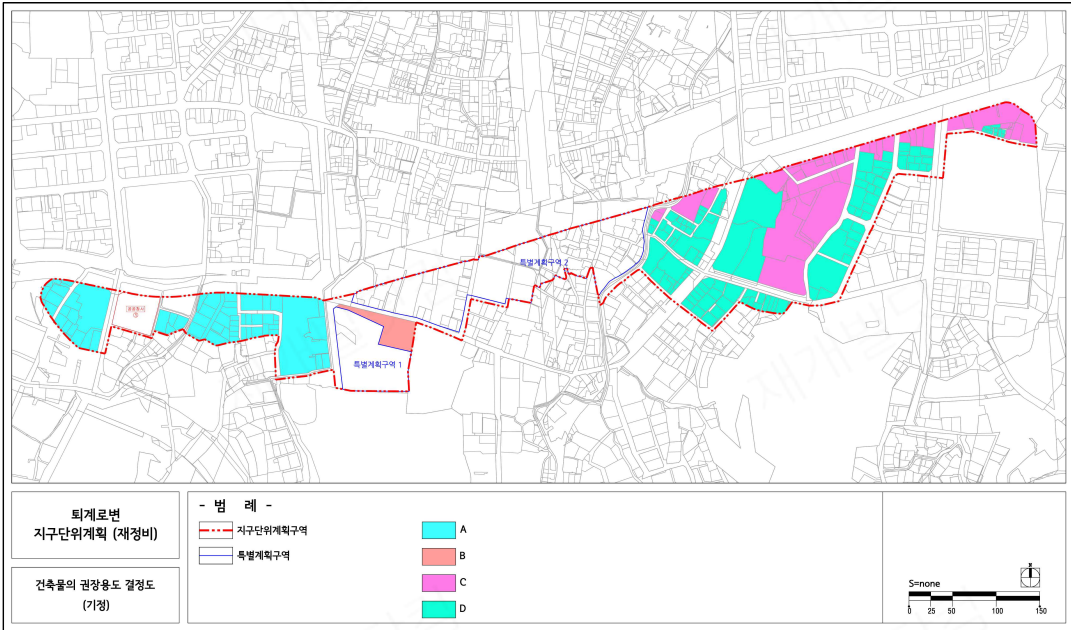
■ 건축물의 불허용도 결정도(기정)



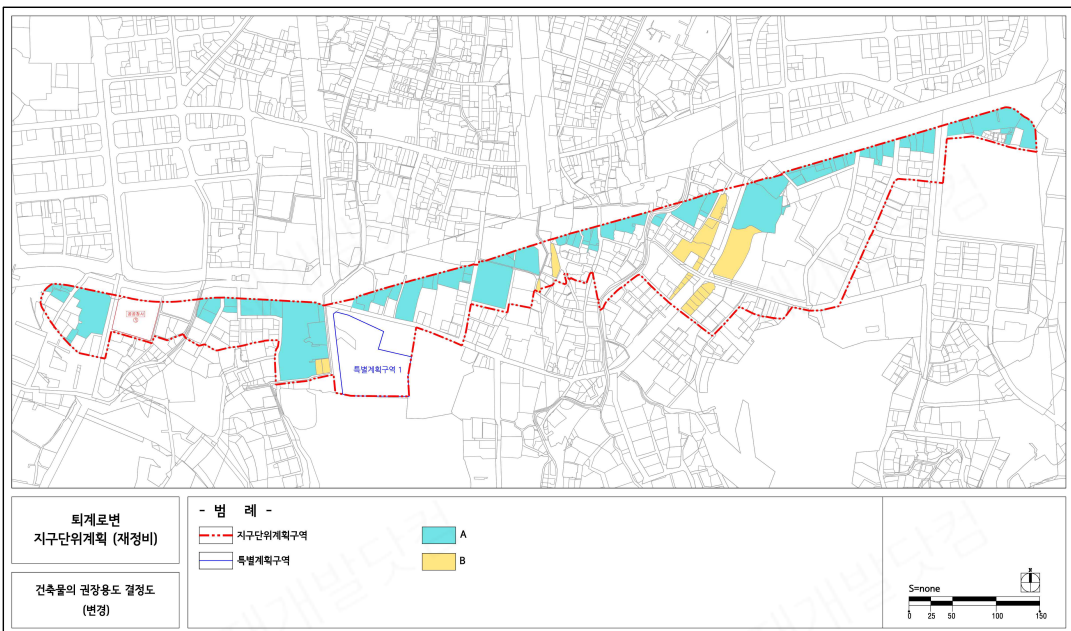
■ 건축물의 불허용도 결정도(변경)



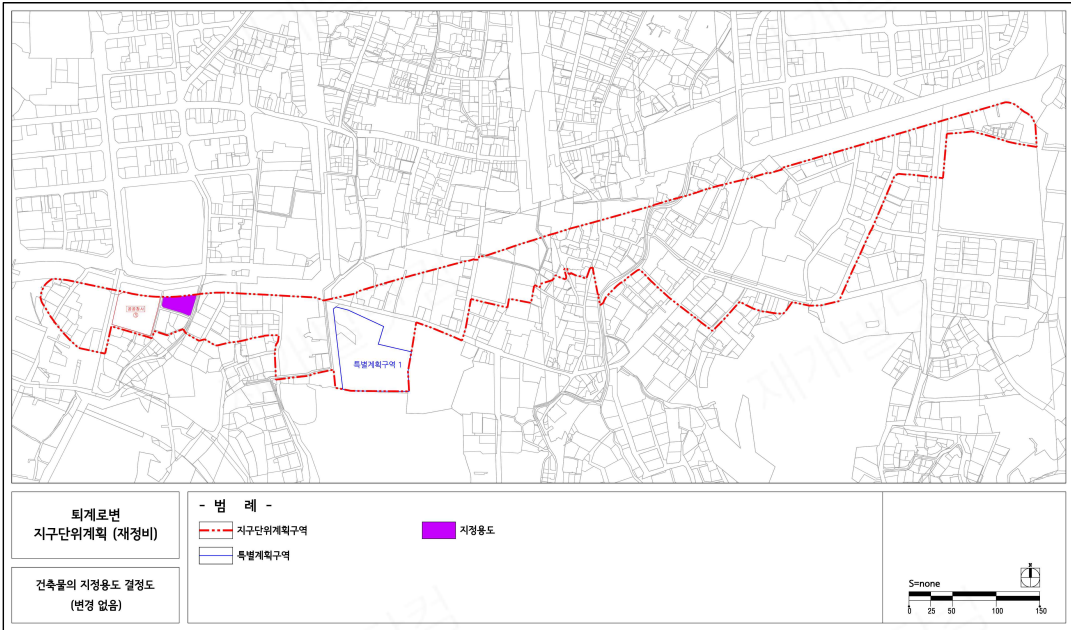
■ 건축물의 권장용도 결정도(기정)



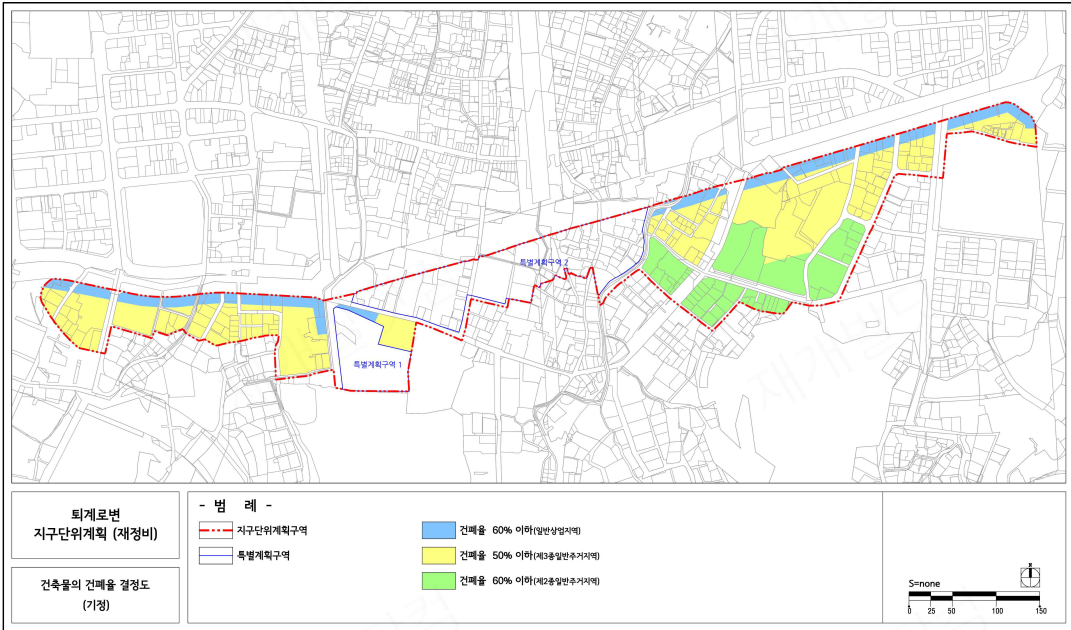
■ 건축물의 권장용도 결정도(변경)



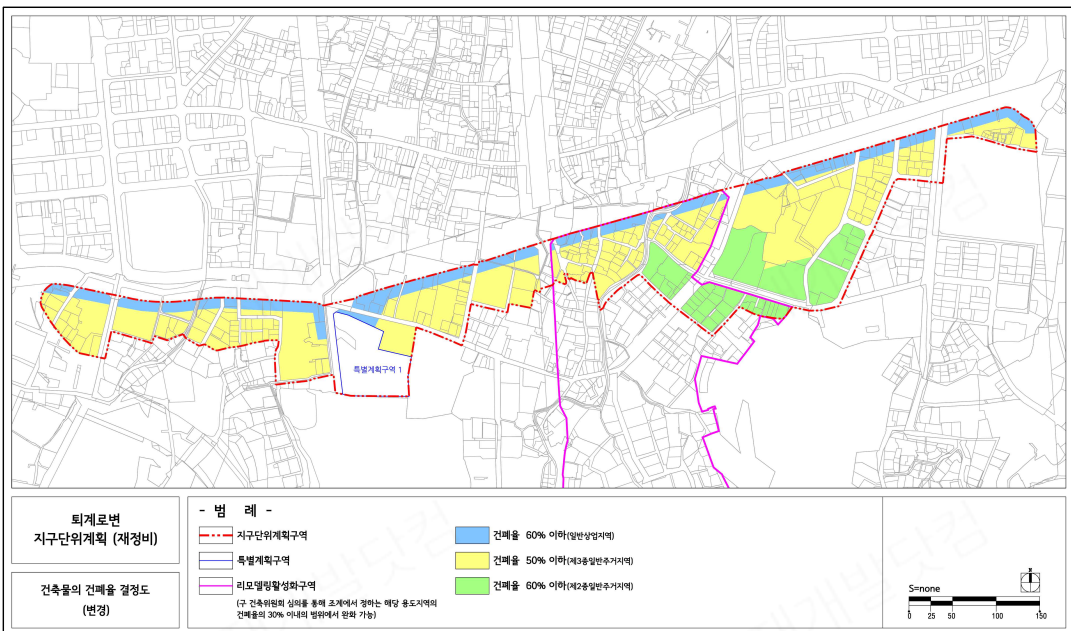
■ 건축물의 지정용도 결정도 (변경없음)



### ■ 건축물의 건폐율 결정도(기정)

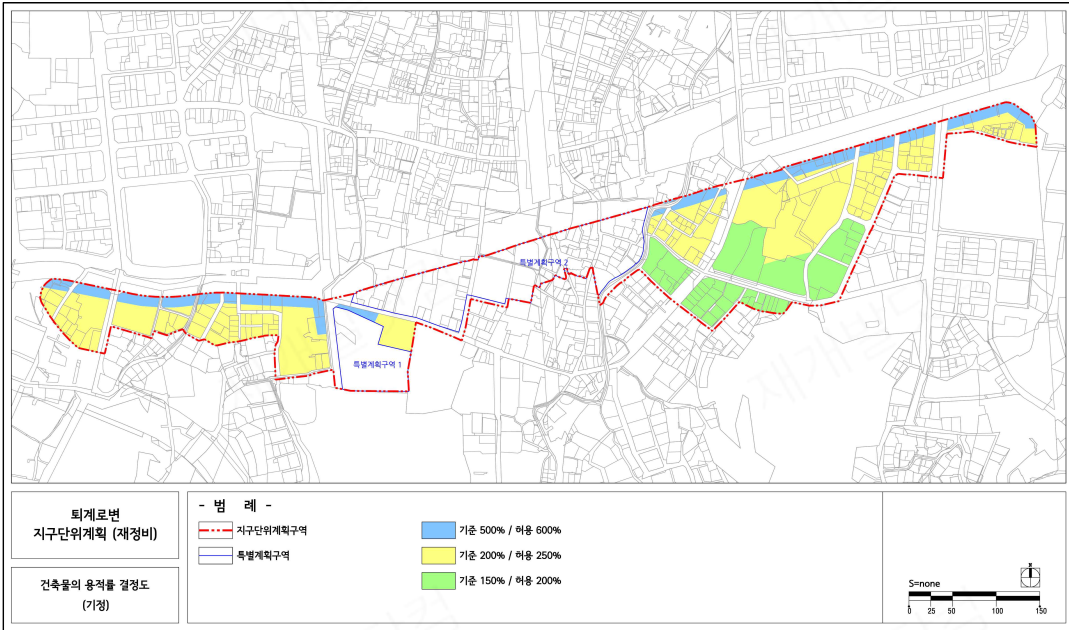


### ■ 건축물의 건폐율 결정도(변경)

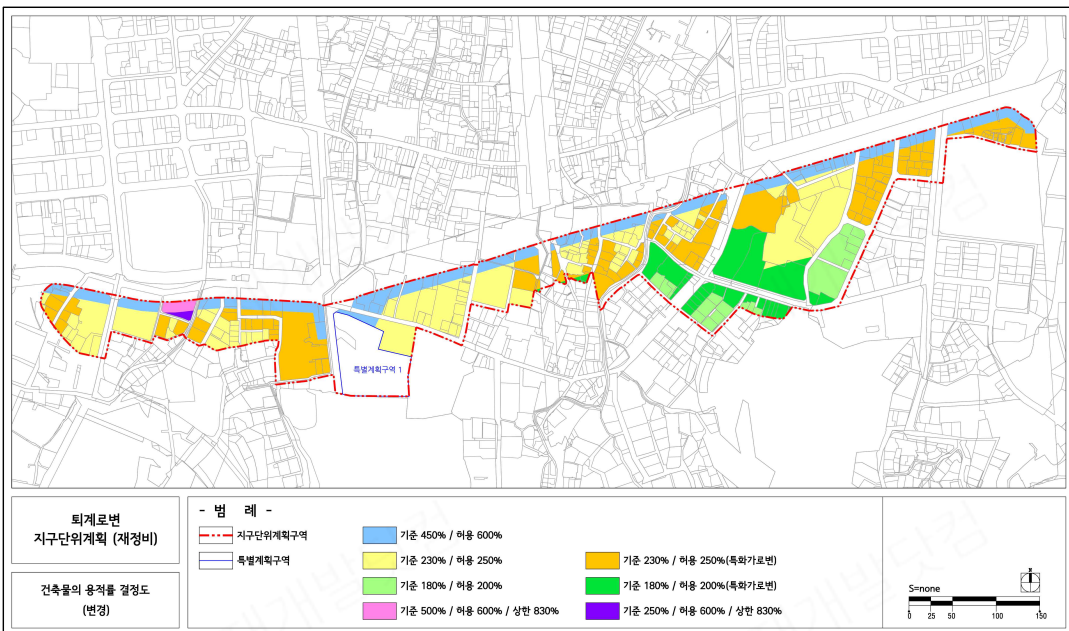




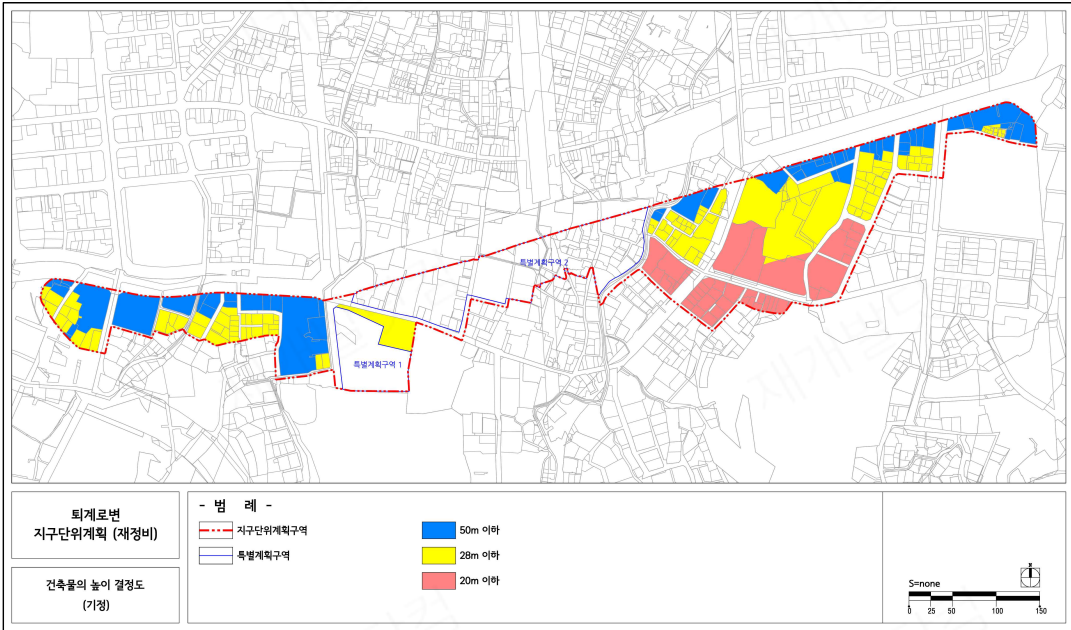
### ■ 건축물의 용적률 결정도(기정)



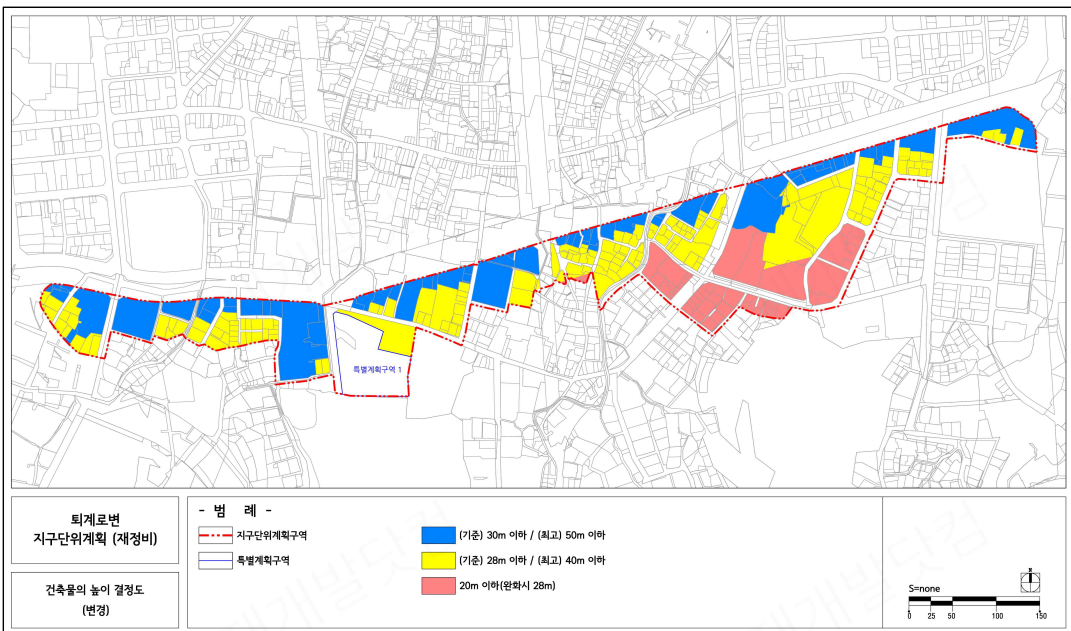
### ■ 건축물의 용적률 결정도(변경)



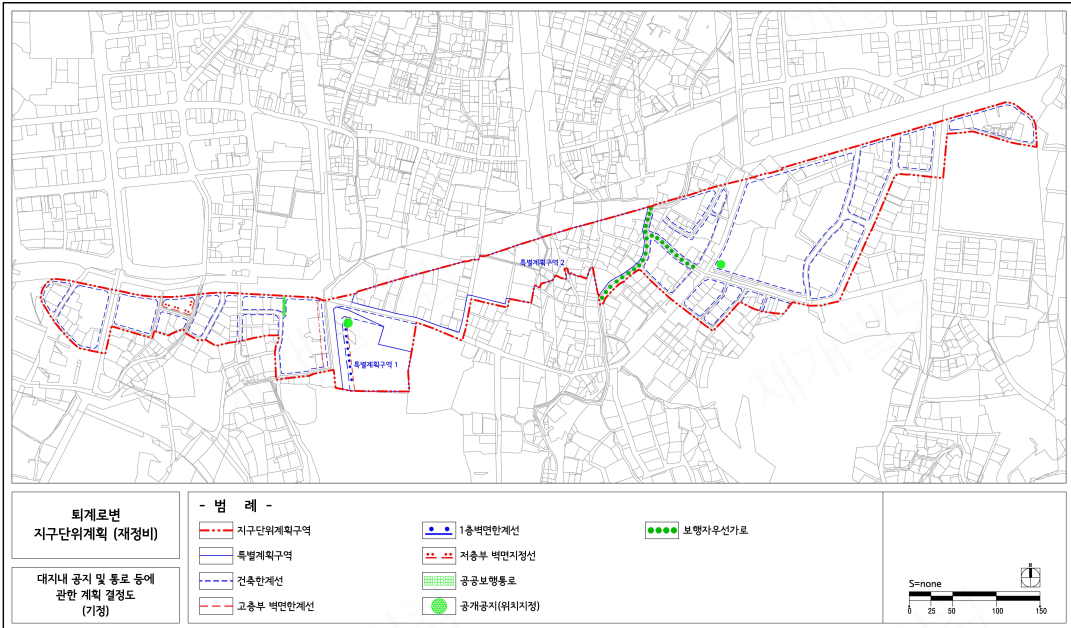
■ 건축물의 높이 결정도(기정)



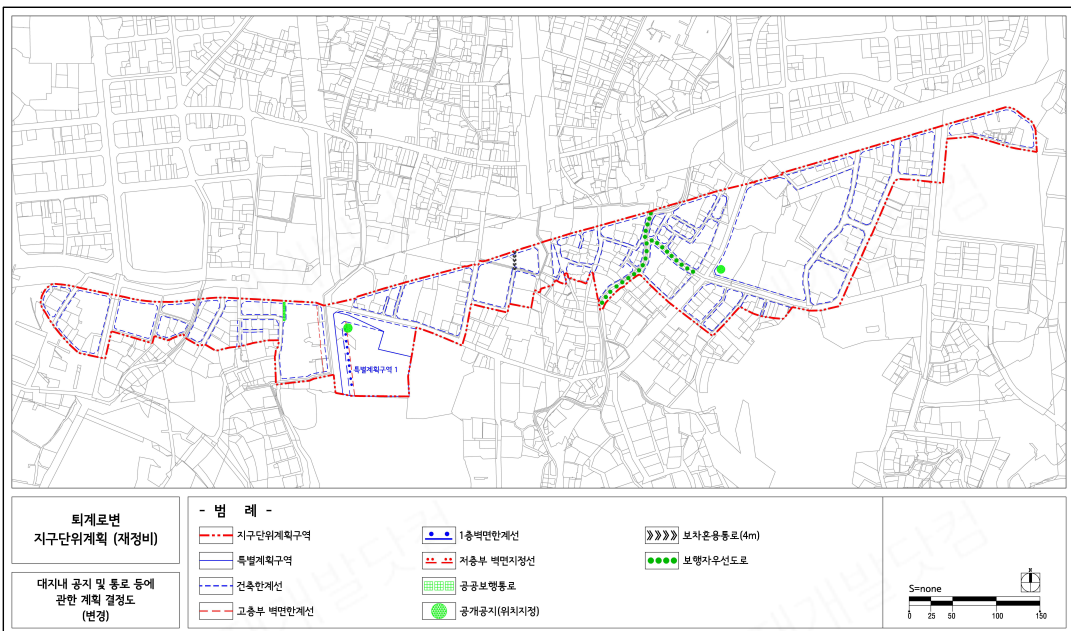
■ 건축물의 높이 결정도(변경)



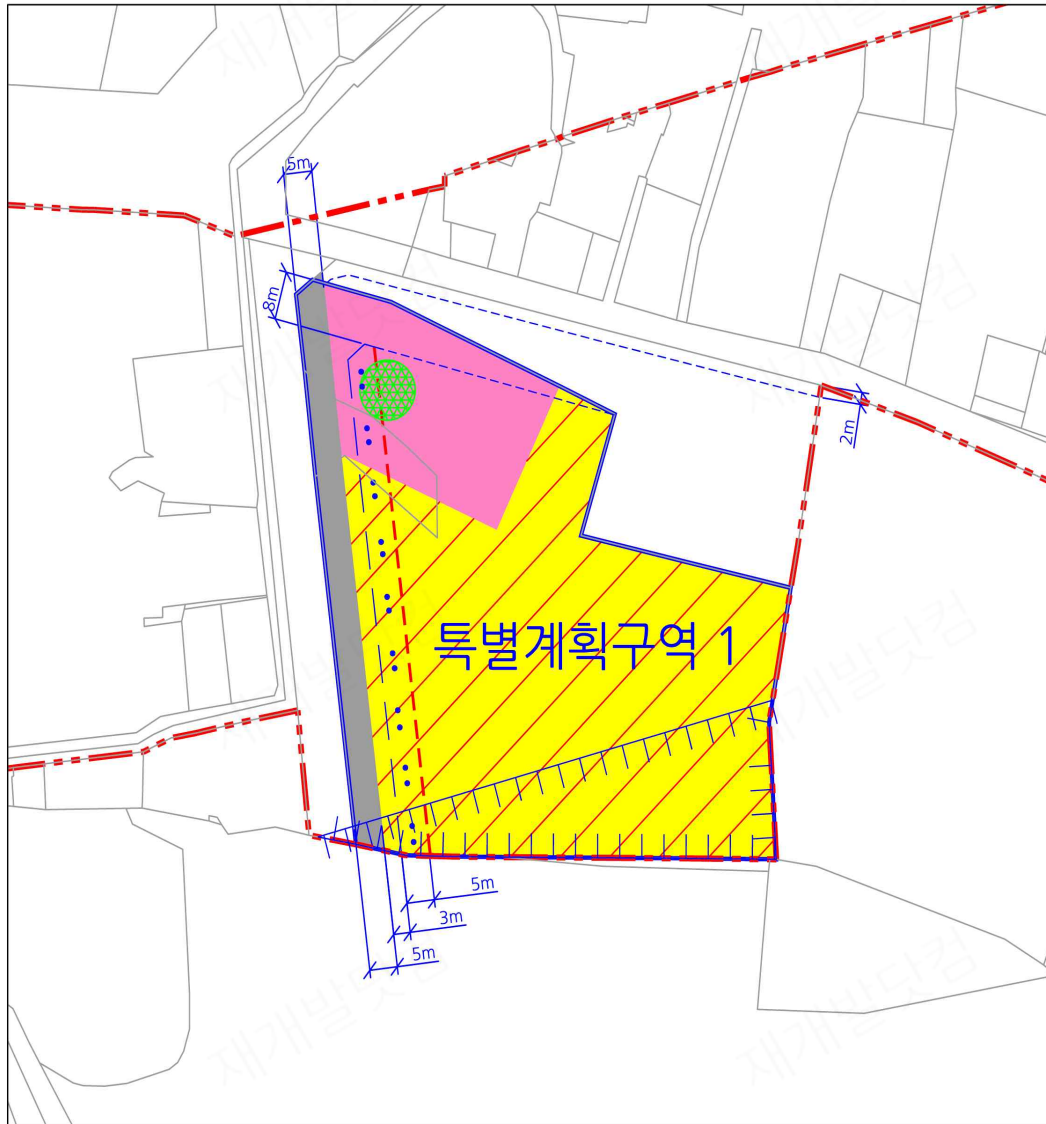
■ 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정도(기정)



■ 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정도(변경)

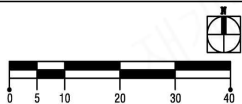


■ 특별계획구역1(동국대부지)에 관한 결정도(변경없음)



퇴계로변  
지구단위계획 (재정비)

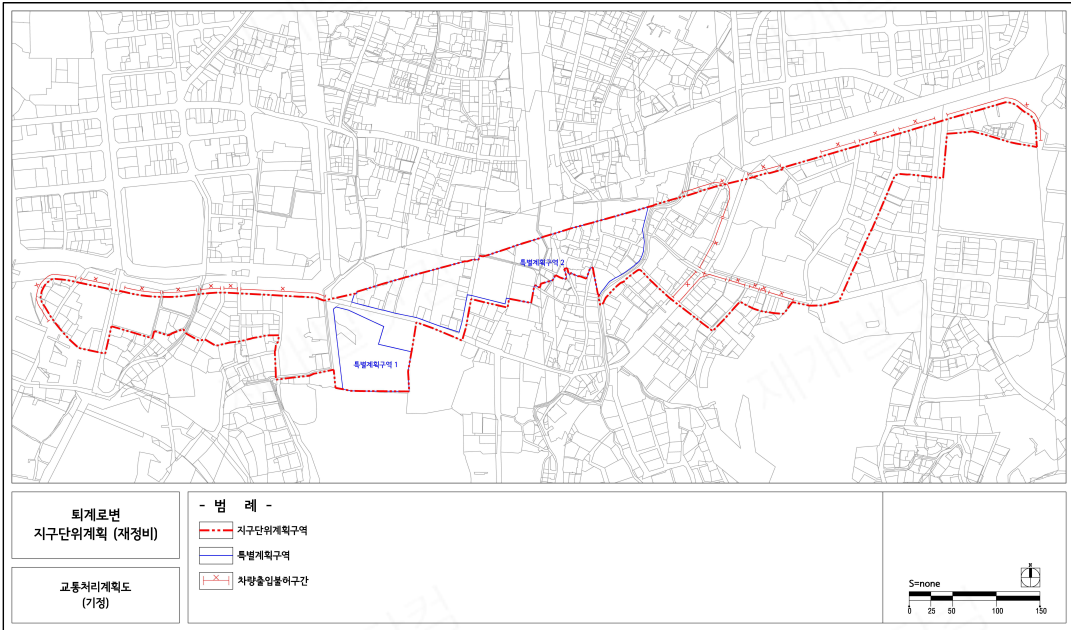
특별계획구역1(동국대부지)에 관한 결정도  
- 변경없음 -



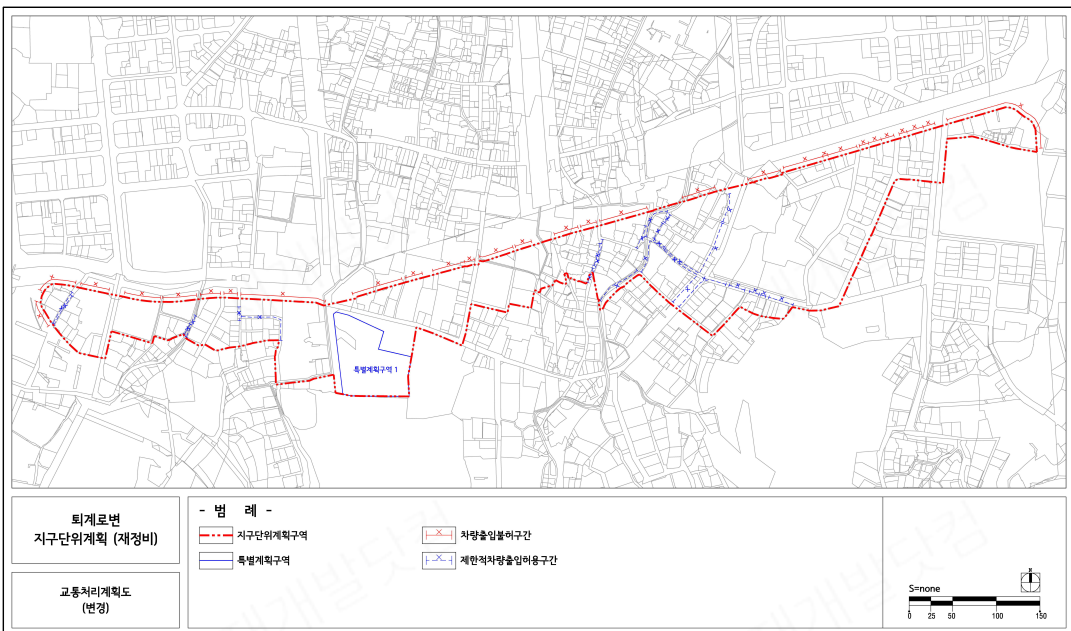
- |               |            |
|---------------|------------|
| 지구단위계획구역      | 준주거지역      |
| 특별계획구역        | 일반상업지역     |
| 최고고도지구(20m이하) | 도로         |
| 건축한계선         | 공개공지(위치지정) |
| 고층부 벽면한계선     |            |
| 1층벽면한계선       |            |



■ 교통처리계획도(기정)



■ 교통처리계획도(변경)



■ 주차장 설치 완화구역 계획도

