

◆ 서울특별시공고 제2025-2299호
도시관리계획(가로수길 등 244개 지구단위계획) 결정(변경)(안) 재열람공고

[제2종·제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화]

서울특별시 공고 제2025-1858호(2025.06.19.)로 열람공고한 ‘도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안) 가로수길 지구단위계획구역 등 246개 지구단위계획구역’에 대하여 2025년 서울특별시 도시·건축공동위원회 제3차 수권분과위원회(2025.07.15.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조 및 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 주민 및 이해관계인의 의견 청취하고자 아래와 같이 재열람 공고하오니, 본 지구단위계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 7월 31일

서울특별시 장

1. 열람기간 : 열람공고일 다음날로부터 14일간

2. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)

① 지구단위계획 변경 대상 구역

○ 서울특별시 지구단위계획구역 중 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역을 포함하는 가로수길 지구단위계획구역 등 244개 구역

자치구	구역명
강남구 (21개소)	가로수길, 강남세브란스병원, 개포택지개발지구, 논현지구, 대치지구, 대치택지개발지구, 삼성 아파트지구, 서울강남보금자리주택지구(서울강남공공주택지구), 수서택지개발지구, 아랫반고개마을, 압구정로변, 압구정아파트지구, 양재중심지구(구양재지구중심/강남), 역삼·도곡아파트지구, 역삼지구, 청담아파트지구, 청담지구, 테헤란로, 한국과학기술회관, 국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대★), 926정거장 주변
강동구 (7개소)	강동구청 주변, 고덕택지, 둔촌동역 주변, 성내지구, 천호지구, 강일2택지개발지구, 강일 도시개발구역
강북구 (5개소)	4.19사거리, 가오리역, 미아사거리역 주변, 삼양지구(구.삼양사거리), 수유·번동 지구
강서구 (11개소)	공항지구중심, 까치산역지구중심, 목동사거리생활권중심, 발산택지개발지구, 방화1택지개발지구, 방화2택지개발지구, 서울등촌택지개발사업지구, 화곡아파트지구, 화곡역 지구중심, 강서지구중심, 국회대로 주변(★)

자치구	구역명
관악구 (9개소)	낙성대 (낙성대 주변+낙성대생활권), 난곡사거리지구중심, 난곡생활권중심, 남부순환로(시흥IC) 주변, 대림 지역중심, 미림지구중심 및 주변지역, 봉천지역중심, 신림지구중심, 은천생활권중심
광진구 (10개소)	건대입구역지구, 광나루역, 구의사거리, 군자역지구, 동일로지구, 아차산역지구, 자양지구, 중곡역지구, 화양1지구, 화양2지구
구로구 (8개소)	개봉역, 개봉3동 주거환경관리사업, 구로동 주민참여형 재생사업/구로동 111번지 일대, 구로디지털단지, 구로역 및 신도림역세권, 궁동 108-1 일대, 온수동 주민참여형 재생사업, 온수역 일대
금천구 (7개소)	가산, 가산 237번지 일대, 금천구심, 독산역 주변, 석수역세권, 시흥 박미사랑마을, 시흥 박미사랑마을(2단계)
노원구 (16개소)	공릉1택지 지구단위계획구역, 공릉2택지 지구단위계획구역, 광운대 주변, 상계1,2단계 택지개발지구, 상계2택지개발지구, 상계3택지개발지구, 상계역주변, 수락지구중심, 월계1택지, 월계2택지, 월계3택지, 월계4택지, 월계5택지, 월계6택지, 중계, 중계2택지
도봉구 (6개소)	도봉무수골, 도봉역세권, 방학역세권, 쌍문생활권중심, 쌍문지구중심, 도봉택지개발사업구역
동대문구 (8개소)	경희대앞, 배봉생활권중심, 서울시립대 주변지역, 신설, 신이문생활권중심, 전농2지구중심, 청량리역 전면부, 휘경동주거환경관리사업
동작구 (3개소)	남성역세권, 대림지구, 보라매지구
마포구 (8개소)	대흥지구, 마포지구, 상수역세권, 아현1지구, 아현2지구, 연남동, 홍대앞, 신촌지구일대(★)
서대문구 (5개소)	서대문구청주변, 서울 휴먼타운(북가좌동), 천연역세권, 충정, 충현
서초구 (9개소)	내방역 일대, 반포아파트지구, 서초구역(꽃마을지역), 서초동 1342 일대, 서초로, 서초아파트지구, 양재택지, 이수아파트지구, 사당·이수(★)
성동구 (9개소)	금호지구중심, 마장역세권, 마장축산물시장 일대, 성수 IT 산업·유통 개발진흥지구, 신금호역세권, 한양대학교 주변지역, 왕십리광역중심, 뚝섬주변지역, 장안평 일대(★)

자치구	구역명
성북구 (8개소)	동덕여대 주변지역, 동소문동2가, 성북동(舊성북동 역사문화지구), 성신여대주변지역, 장월택지개발지구, 정릉동 372-2번지 일대 정릉동 주거환경관리사업구역, 정릉생활권중심, 종암지구중심
송파구 (21개소)	가락아파트지구, 개롱, 거여지구, 거여택지개발지구, 문정 택지지구, 방이, 삼전, 서울마천, 석촌고분, 송파나루, 송파대로 제1지구, 송파대로 제2지구, 아시아선수촌아파트지구, 오금지구중심, 위례성길, 위례택지개발지구, 잠실광역중심제1지구, 잠실광역중심제2지구, 잠실아파트지구, 장지택지개발사업지구, 풍납
양천구 (11개소)	김포가도(양천), 목동오거리, 서울 목동지구 택지개발사업, 신탄리택지개발지구, 신정4 보금자리주택지구, 신월생활권중심, 신정2택지개발지구, 신정3국민임대주택단지, 신정네거리, 신정생활권중심, 신정택지개발지구
영등포구 (10개소)	대림2동 1027-1번지일대 주거환경관리개선사업, 대림광역중심, 메나골, 선유도역 주변, 신길6생활권, 신길, 신길지구중심, 신흥지구, 여의도 금융중심, 여의도아파트지구
용산구 (6개소)	서빙고아파트지구, 숙명여대주변, 용산공원 동측권역, 이촌아파트지구, 이태원로 주변, 한남
은평구 (13개소)	구산생활권, 구청생활권, 독바위, 불광, 산골마을 주거환경관리사업, 서울혁신파크, 신사생활권중심, 역촌역세권, 연서로, 연신내, 응암로, 응암역생활권, 수색·DMC 주변지역(★)
종로구 (16개소)	경복궁서측, 대학로, 동대문, 부암동, 북촌, 성균관대주변, 송인2, 율곡로, 이화동 일대, 종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업, 혜화명륜동, 명륜마을, 혜화마을, 창의원백악마을, 창의원인왕마을, 충신아랫마을
중구 (11개소)	신당·청구 역세권일대, 약수, 장충동 일대, 퇴계로변, 필동 일대, 회현, 회현동 일대, 광희마을, 장충마을, 신당A마을, 정동일대(★)
종로구 (6개소)	망우동 83번지 일대(소규모 단절토지), 면목·상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구, 목동지구중심, 신내2 택지개발지구, 신내택지개발지구(신내1), 중화촌치관리구역

주1) 두 개 이상 자치구가 포함된 지구단위계획구역(★) : 국제교류복합지구(강남구, 송파구), 국회대로 주변(강서구, 양천구), 신촌지구일대(서대문구, 마포구), 사당·이수(서초구, 관악구), 장안평 일대(성동구, 동대문구), 수색·DMC역 주변지역(은평구, 마포구), 정동 일대(중구, 종로구)

② 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)

■ 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화 (신설)

○ 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다.

－ 대 상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

※ 용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함

※ 택지개발지구 및 도시개발구역의 경우, 준공일로부터 5년이 경과한 지역에 한함.

－ 경미한 변경 범위 내 추가 높이 완화 가능

(단, 고도지구 등 별도의 높이 규제가 있는 경우 준수 필요)

－ 완화량 : 50%p 이내.

※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용

※ 용적률 체계개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령용적률 범위안에서 적용 가능

<적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%>

· 허용용적률 + 한시적 용적률 완화

= 275% + 50% = 325% → 300% 적용(∵ 시행령용적률 300%)

○ 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

3. 관계도서 : 생략 (열람장소 비치)

4. 열람장소 및 의견제출 기관 : 서울특별시 도시관리과(☎2133-8373), 강남구 도시계획과(☎3423-6112), 강동구 도시계획과(☎3425-6032), 강북구 도시계획과(☎901-6873), 강서구 도시계획과(☎2600-6544), 관악구 도시계획과(☎879-6361), 광진구 도시계획과(☎450-7683), 구로구 도시계획과(☎860-2956), 금천구 도시계획과(☎2627-2063), 노원구 도시관리과(☎2116-3866), 도봉구 도시계획과(☎2091-3564), 동대문구 도시계획과(☎2127-4947), 동작구 도시계획과(☎820-9665), 마포구 도시계획과(☎3153-9372), 서대문구 도시계획과(☎330-1386), 서초구 도시계획과(☎2155-6792), 성동구 도시계획과(☎2286-5560), 성북구 도시계획과(☎2241-2683), 송파구 도시계획과(☎2147-3002), 양천구 도시계획과(☎2620-3517), 영등포구 도시계획과(☎2670-3533), 용산구 도시계획과(☎2199-7415), 은평구 도시계획과(☎351-7413), 종로구 건축과(☎2148-2813), 중구 도시정비과(☎3396-5784), 중랑구 도시계획과(☎2094-2185)

※ 서울시 홈페이지(<http://www.seoul.go.kr>)→서울소식→공고→도시관리계획안 열람공고에 서도 확인 가능