

◆ 서울특별시공고 제2025-3177호

도시관리계획(필동 일대 지구단위계획 및 장충동2가 191일대 특별계획구역 지정 및 세부개발계획) 결정(변경)(안) 열람공고

1. 서울특별시고시 제2021-532호(2021.9.23.)로 지구단위계획 결정된 필동 일대지구단위계획 구역 내 장충동2가 191 일대에 대한 도시관리계획(필동 일대 지구단위계획 및 장충동2가 191 특별계획구역 지정 및 세부개발계획) 결정(변경)(안)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제6조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 아래와 같이 열람공고 합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있으시면 열람 기간 내 의견서를 열람 장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 11월 13일

서울특별시

1. 열람기간 : 공고일 다음날부터 14일간
2. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8374)
중구청 도심정비과(☎ 02-3396-5726)
3. 열람내용

I. 결정(변경)취지

- 필동 일대 지구단위계획구역 내 장충동2가 191일대 유희부지를 활용한 관광숙박시설 건립으로 관광진흥 및 효율적인 토지이용을 위하여 도시관리계획(필동 일대 지구단위계획 및 장충동2가 191 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립)을 결정(변경)하는 사항임

II. 필동 일대 지구단위계획 결정(변경)(안)

Ⅰ 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정

(1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최조결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
기정	필동 일대 지구단위계획구역	중구 필동 일대	366,553.9	-	366,553.9 (10,430.8)	2021.09.23. (서울시고시 제2021-532호)	-

※ 면적의 ()는 장충동2가 191 특별계획구역 면적임

㉔ 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정

가. 용도지역 결정조서

(1) 용도지역 결정조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		366,533.9	-	366,553.9	100.0	
주거 지역	소 계	362,549.8	-	362,549.8	98.9	
	제1종일반주거지역	174,705.4	-	174,705.4	47.7	
	제2종일반주거지역(7층)	187,800.3	감) 9,364.3	178,436.0	48.7	
	제3종일반주거지역	44.1	-	44.1	0.0	
	준주거지역	-	증) 9,364.3	9,364.3	2.6	
상업 지역	소 계	4,004.1	-	4,004.1	1.1	
	일반상업지역	4,004.1	-	4,004.1	1.1	

나. 용도지구 결정조서

1) 경관지구

(1) 경관지구 결정조서 : 변경없음

(2) 고도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	고도제한 내용	최초 결정일	비고
기정	①	남산 주변	고도지구	중구 남산동2가 49-49, 예장동 1-1, 용산구 후암동 402-3 일대	343,461 (139,385)	20m 이하	건설부 고시 제174호 ('72.5.8.)	① 건축물 높이 산정 기준 별도참조 ② <완화시 기준> 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 완화 (별도참조)
기정	②	남산 주변	고도지구	중구 회현동1가 143-4, 남산동2가 32-3, 필동2가 85-1, 신당동 432-106 일대, 용산구 후암동 244-79, 이태원동 729, 한남동 일대	1,021,831 (214,544)	28m 이하		

※ 고도제한 완화사항은 '도시관리계획(용도지구:고도지구, 역사문화특화경관지구) 결정(변경) 고시(서울시고시 제2024-317호)'에 따름

※ 면적의 ()는 필동 일대 지구단위구역내 사항임

① 건축물 높이산정 기준

- 지표면으로부터 건물 최상단까지의 높이[단, 지표면 산정방법은 건축법령을 따르되, 건물 옥상돌출부, 옥상돌출물 및 필로티는 높이에 포함하며, 옥상에 설치되는 높이 3m 이내의 승강기탑·계단탑 및 난간벽(투시형 또는 그 벽면적의 2분의1 이상이 공간으로 되고 높이 1.5m 미만인 것에 한정)은 제외]

② 고도지구 완화기준

- 지형차에 의한 높이완화기준
 - 적용대상 : 북한산 주변, 남산 주변, 구기·평창 고도지구
 - 완화범위 : 대상지가 인접대지보다 낮은 지역에 대해 완화
(12m, 16m지역 → 최대20m이하까지 완화 / 20m, 24m지역 → 최대28m이하까지 완화)
 - 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 도시의 경관보호에 지장이 없다고 인정하는 경우 완화
- 정비사업 등 추진 시 경관관리 가이드라인을 통한 높이완화기준
 - 적용대상 : 북한산 주변, 남산 주변, 구기·평창 고도지구
 - 완화범위 : 정비사업 등 추진 시 경관관리 가이드라인을 준수하여 市 도시계획 관련 위원회 심의(자문)를 거쳐 최대 45m 범위 등 내에서 완화 가능
 - ※ 완화적용 방법, 세부운영기준 등 북한산 주변, 남산 주변, 구기·평창 고도지구 경관관리 가이드라인은 서울특별시장이 별도로 정함
- 높이 초과 아파트(공동주택)에 대해 주택법에 따른 리모델링 추진 시 높이기준 완화 가능(신설)
 - 적용대상 : 북한산 주변, 남산 주변, 구기·평창 고도지구
- 고도지구 지정 이전 건축으로 높이초과된 관광숙박시설(관광진흥법 시행령 제2조 1항2호 가, 다목에 따른 호텔업에 한함)의 경우 기존높이까지 완화 가능(신설)
 - 적용대상 : 남산 주변 고도지구

2. 도시기반시설에 관한 결정

가. 교통시설

- 1) 도로 : 변경없음
- 2) 주차장 : 변경없음

나. 공간시설

1) 공공공지 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공 공지	남학동 25-1	373.8	-	373.8	중구고시 제33호 (2001.5.4.)	
기정	②	공공 공지	필동2가 111-2	358.3	-	358.3	중구고시 제51호 (2002.8.16.)	
신설	③	공공 공지	장충동2가 193-65일대	-	증) 1,030.5	1,030.5	-	인접 공공시설과 공동개발 권장

※ 신설되는 공공공지의 건축물은 인접 공공시설과 공동개발 권장 결정을 통해 통합개발 유도

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공공공지	• 공공공지 신설	• 공공공지 신설 및 인접 공공시설 (장충북합문화센터, 어린이집)과의 공동 개발을 통해 지역주민을 위한 복합 용도의 공공시설 공급

다. 공공·문화체육시설

1) 학교 : 변경없음

2) 문화시설 : 변경없음

(1) 문화시설 결정(변경)조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 가구 및 획지계획 : 변경

■ 기정

구분	계획내용
가구 및 획지	• 본 지구단위계획구역 내에는 역사·문화자원과 옛 도시조직의 유지를 위하여 별도의 가구 및 획지계획은 없음

■ 변경(안)

구분	계획내용
가구 및 획지	• 본 지구단위계획구역 내에는 역사·문화자원과 옛 도시조직의 유지를 위하여 별도의 가구 및 획지계획은 없음 ※ 특별계획구역 제외
	• 장충동2가 191 특별계획구역 - 특별계획구역 면적 : 10,430.8㎡

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	• 특별계획구역 신규 지정에 따른 획지계획 신설	• 합리적 토지이용을 위하여 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따른 가구 및 획지 계획 수립 • 지번 - 장충동2가 191(5,091.9㎡), 장충동2가 191-24(775.0㎡), 장충동2가 191-45(303.8㎡), 장충동2가 193-21(366.9㎡), 장충동2가 193-21(366.9㎡), 장충동2가 193-216(72.4㎡), 장충동2가 193-293(78.8㎡), 장충동2가 193-297(28.5㎡), 장충동2가 193-304(2.3㎡), 장충동2가 193-307(0.3㎡), 장충동2가 193-339(7.0㎡), 장충동2가 193-341(7.8㎡), 장충동2가 193-41(1,273.7㎡), 장충동2가 193-47(310.7㎡), 장충동2가 193-48(209.4㎡), 장충동2가 193-58(90.1㎡), 장충동2가 193-65(693.0㎡), 장충동2가 193-68(288.9㎡), 장충동2가 193-57(74.8㎡), 목정동 21-11(147.4㎡), 장충동2가 193-493(0.2㎡), 장충동2가 193-28(98.4㎡)

나. 최대개발규모 : 변경

■ 지정

구분		최대개발규모		완화기준
		기준	완화	
최대 개발 규모	주자1. 주자2. 주자3. 필동3	200㎡ 이하	300㎡ 이하	권장용도 도입 시 최대개발규모 완화면적 적용
	필동1-1, 필동1-2, 필동 1-3	300㎡ 이하	-	
	필동2-1, 필동2-2, 필동2-3, 가로, 장충1-1, 장충1-2, 장충2	300㎡ 이하	400㎡ 이하	

※ 최대개발규모 적용의 예외

- 공동개발 계획(공동개발 지정 또는 권장)이 수립된 대지
- 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지

※ 건축협정 시 건축협정이 체결된 부지 전체를 최대개발규모 이하로 개발

■ 변경(안)

구분		최대개발규모		완화기준
		기준	완화	
최대 개발 규모	주자1. 주자2. 주자3. 필동3	200㎡ 이하	300㎡ 이하	권장용도 도입 시 최대개발규모 완화면적 적용
	필동1-1, 필동1-2, 필동 1-3	300㎡ 이하	-	
	필동2-1, 필동2-2, 필동2-3, 가로, 장충1-1, 장충1-2, 장충2	300㎡ 이하	400㎡ 이하	

※ 최대개발규모 적용의 예외

- 공동개발 계획(공동개발 지정 또는 권장)이 수립된 대지
- 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지, 특별계획구역

※ 건축협정 시 건축협정이 체결된 부지 전체를 최대개발규모 이하로 개발

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 단서 조항 추가	• 특별계획구역 신설에 따른 특별계획구역 최대개발 규모 적용 예외사항 추가

다. 공동개발 : 변경

■ 기정

구분		계획내용	비고
공동개발 지정	• 단독개발이 불가능한 필지 중 맹지	• 29개소	
공동개발 권장	• 단독개발이 곤란한 필지 중 공동개발 시 최대개발규모를 초과할 것으로 예상되는 부정형필지 및 과소필지	• 9개소	

※ 이미 공동개발이 진행된 대지는 공동개발 계획(지정 또는 권장) 수립 대상에서 제외

■ 변경(안)

구분		계획내용	비고
공동개발 지정	• 단독개발이 불가능한 필지 중 맹지	• 28개소	
공동개발 권장	• 단독개발이 곤란한 필지 중 공동개발 시 최대개발규모를 초과할 것으로 예상되는 부정형필지 및 과소필지 • 공공시설 및 공공시설용지 중 서로 연결하여 공동개발을 통해 지역 주민을 위한 통합 공공시설이 조성가능한 공공시설용지	• 9개소	

※ 이미 공동개발이 진행된 대지는 공동개발 계획(지정 또는 권장) 수립 대상에서 제외

1) 공동개발에 관한 결정조서

■ 기정

가구번호	구분	위 치	면 적(㎡)		비고
-	공동개발 지정	목정동 21-13	33.1	726.1	
		장충동2가 193-65	693.0		
-	공동개발 권장	장충동2가 191-76	1.0	404.1	
		장충동2가 191-78	358.2		
		장충동2가 191-75	25.0		
		장충동2가 191-77	19.9		

※ 금회 변경되는 사항만 명기

■ 변경(안)

가구번호	구분	위 치	면 적(㎡)		비고
-	공동개발 권장	목정동 21-4	237.6	3,008.7	총무 어린이집
		목정동 22-1	199.1		장충 공영주차장
		장충동2가 193-39	1,541.5		장충 공영주차장
		장충동2가 193-65 일원	1,030.5		⑨ 공공공지

※ 금회 변경되는 사항만 명기

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
폐지	• 공동개발 지정, 권장 폐지	• 특별계획구역 지정에 따라 기 결정된 공동개발 지정(묵정동 21-13, 장충동2가 193-65), 공동개발 권장(장충동2가 191-76, 191-78, 191-75, 191-77) 폐지
신설	• 공동개발 권장 신설	• 지역주민을 위한 복합용도의 공공시설 공급을 위한 인접 공공시설(장충복합문화센터, 어린이집), 신규 공공공지 공동개발 권장 결정

2. 건축물에 관한 결정

가. 건축물 용도계획

- 본 지구단위계획구역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령 및 「서울특별시 도시계획조례」에 따라 각 용도지역·지구별로 도입 가능한 용도 규정에도 불구하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조, 같은 법 시행령 제71조 및 「서울특별시 도시계획조례」에서 정하는 용도지역·지구 안에서 허용할 수 있는 용도 범위 내에서 적용구역 또는 부지 별로 입지 가능한 용도를 별도로 정함
- 자연경관지구, 역사문화특화경관지구로 결정되어 있거나 「교육환경 보호에 관한 법률」에 별도의 규정이 있는 경우 해당 기준에 부합하여야 함

1) 불허용도 : 변경없음

- 불허용도가 계획된 대지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계법령에 의거 각 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며 관계법령에 의해 도입 가능한 용도인 경우에도 아래 불허용도로 제시된 용도의 입지는 불허함

구분	적용구역	건축법상 용도분류		비고
		대분류	소분류	
불허4	장충1-1	제1종근린생활시설	변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등	
		제2종근린생활시설	서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 유사한 것	
			자동차영업소	
			총포판매소	
			장의사, 그 밖에 이와 유사한 것	
			실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설	
			단란주점	
			안마시술소	
		문화 및 집회시설	집회장	
			동·식물원	
		판매시설	도매시장	
			소매시장	
			청소년게임제공업의 시설, 일반게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설,	

구 분	적용구역	건축법상 용도분류		비고
		대분류	소분류	
			복합유통계엄재공업의 시설	
		의료시설	병원 중 정신병원	
		자동차 관련 시설	세차장, 차고	
		수련시설, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 동물 및 식물 관련 시설, 교정 및 군사 시설, 방송통신시설, 발전시설		

※ 장충동2가 191 특별계획구역에 해당하는 적용구역(장충1-1)만 명기

2) 권장용도 : 변경

- 권장용도가 적용된 구역에서 다음의 용도 도입을 권장함

■ 기정

구 분	적용구역	건축법상 용도분류		비고
		대분류	소분류	
권장4 (전층)	장충1-1	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택	
		공동주택	다세대주택	「주택법」 제2조에 따른 도시형 생활주택 중 원룸형 주택에 한함
			기숙사	
		문화 및 집회시설	공연장 중 극장, 연예장, 음악당	
			전시장	
		노유자 시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설	

※ 장충동2가 191 특별계획구역에 해당하는 적용구역(장충1-1)만 명기

※ 전층 권장용도는 해당 용도가 1층을 포함하여 연면적(용적률 산정용)의 50% 이상 도입 시 인정

※ 1층 권장용도는 1층 가로변 벽면길이 및 1층 바닥면적(주차장제외)의 50% 이상 설치 시 권장용도가 수용된 것으로 봄

■ 변경(안)

구 분	적용구역	건축법상 용도분류		비고
		대분류	소분류	
권장4 (전층)	장충1-1	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택	
		공동주택	다세대주택	「주택법」 제2조에 따른 도시형 생활주택 중 원룸형 주택에 한함
			기숙사	
		문화 및 집회시설	공연장 중 극장, 연예장, 음악당	
			전시장	
		노유자 시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및	

구 분	적용구역	건축법상 용도분류		비고
		대분류	소분류	
			근로복지시설	
	장충동2가 191 특별계획구역	해당 특별계획구역 계획지침을 따름		

- ※ 장충동2가 191 특별계획구역에 해당하는 적용구역(장충1-1)만 명기
 ※ 전층 권장용도는 해당 용도가 1층을 포함하여 연면적(용적률 산정용)의 50% 이상 도입 시 인정
 ※ 1층 권장용도는 1층 가로변 벽면길이 및 1층 바닥면적(주차장제외)의 50% 이상 설치 시 권장용도가 수용된 것으로 봄

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	• 적용구역 및 내용 신설	• 장충동2가 191 특별계획구역 신규 지정에 따른 내용 신설

3) 용도 완화계획 : 변경없음

나. 건축물 밀도계획

1) 건폐율 계획 : 변경

■ 기정

구분	건폐율	비고
자연경관지구	30% 이하	서울특별시 도시계획조례 제34조
제1종일반주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제44조
제2종일반주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	
일반상업지역	60% 이하	

- ※ 자연경관지구 내 건폐율 완화 사항은 관련 법령 및 조례에 따름

■ 변경 (안)

구분	건폐율	비고
자연경관지구	30% 이하	서울특별시 도시계획조례 제34조
제1종일반주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제44조
제2종일반주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	
준주거지역	60% 이하	
일반상업지역	60% 이하	

※ 자연경관지구 내 건폐율 완화 사항은 관련 법령 및 조례에 따름

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	• 준주거지역 건폐율 기준 신설	• 장충동2가 191 특별계획구역 신규 지정 및 용도지역 변경(제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역)에 따른 건폐율 기준 명기

2) 용적률 계획

(1) 용적률 계획 : 변경

■ 기정

구분	건폐율			비고
	기준	허용	상한	
제1종일반주거지역 / 자연경관지구	150% 이하	150% 이하	법적용적률의 2배 이하	
제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하		
제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하		
일반상업지역	600% 이하	800% 이하		

※ 상업지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 지상부 용적률의 10% 이상으로 함(단, 서울시고시 제2025-248호(2025.5.1.)에 따라 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있으며, 도시계획조례에 따른 비주거비율은 해당 규정에 따름 등 상세내용은 해당 고시문의 결정 사항 참조)

※ 자연경관지구는 용적률 계획에도 불구하고 「서울특별시 도시계획조례」를 따름

■ 변경(안)

구분	건폐율			비고
	기준	허용	상한	
제1종일반주거지역 / 자연경관지구	150% 이하	150% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하		
제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하		
준주거지역	200% 이하	330% 이하	400% 이하	변경
일반상업지역	600% 이하	800% 이하	법적용적률의 2배이하	-

※ 상업지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 지상부 용적률의 10% 이상으로 함(단, 서울시고시 제2025-248호(2025.5.1.)에 따라 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있으며, 도시계획조례에 따른 비주거비율은 해당 규정에 따름 등 상세내용은 해당 고시문의 결정 사항 참조)

※ 자연경관지구는 용적률 계획에도 불구하고 「서울특별시 도시계획조례」를 따름

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	• 준주거지역 용적률 기준 신설	• 장충동2가 191 특별계획구역 신규 지정 및 용도지역 변경(제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역)에 따른 용적률 기준 명기

(2) 허용용적률 인센티브 계획 : 변경

■ 일반상업지역 : 변경없음

■ 장충동2가 191 특별계획구역 : 특별계획구역 지침에 따름

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	• 허용용적률 인센티브 계획 신설	• 장충동2가 191 특별계획구역 신규 지정에 따른 허용용적률 계획 신설

(3) 상한용적률 완화 : 변경없음

다. 건축물 높이계획 : 변경

■ 기정

- 역사도심기본계획 최고높이계획기준에 따라 자연경관지구, 역사문화특화경관지구, 고도지구의 현행 높이기준을 그대로 적용하고, 원형 옛 길변(퇴계로28길)은 「원형 옛 길 변 건축물의 높이기준」 적용
- 고도지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 따라 수립된 고도지구 계획(서울시고시 제2024-317호(2024.06.27.))에 따름.
- 지구단위계획구역 내 「문화재보호법」에 의한 역사문화환경보존지역(문화재보존영향 검토대상구역)은 문화재보호법에서 정한 절차와 기준을 동시에 적용

도면표시	적용구역	위치	최고높이	비고
H-1	제1종일반주거지역	필동1-1, 필동2-2, 장충1-2	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	자연경관지구 높이기준
H-2	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하)	필동1-2	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	역사문화특화경관지구 높이기준 용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
H-3	제2종일반주거지역 (7층이하)	주자3	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
H-4	제1종일반주거지역	필동1-3	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
H-5	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) 일반상업지역	주자1, 주자2, 필동2-1, 필동2-3, 필동3, 가로, 장충1-1, 장충2	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름

■ 변경(안)

- 역사도심기본계획 최고높이계획기준에 따라 자연경관지구, 역사문화특화경관지구, 고도지구의 현행 높이기준을 그대로 적용하고, 원형 옛 길변(퇴계로28길)은 「원형 옛 길 변 건축물의 높이기준」 적용
- 고도지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 따라 수립된 고도지구 계획(서울시고시 제2024-317호(2024.06.27.))에 따름.
- 지구단위계획구역 내 「문화재보호법」에 의한 역사문화환경보존지역(문화재보존영향 검토대상구역)은 문화재보호법에서 정한 절차와 기준을 동시에 적용

도면표시	적용구역	위치	최고높이	비고
H-1	제1종일반주거지역	필동1-1, 필동2-2, 장충1-2	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	자연경관지구 높이기준
H-2	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하)	필동1-2	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	역사문화특화경관지구 높이기준 용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
H-3	제2종일반주거지역 (7층이하)	주자3	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름

H-4	제1종일반주거지역	필동1-3		용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
H-5	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) 일반상업지역	주자1, 주자2, 필동2-1, 필동2-3, 필동3, 가로, 장충1-1, 장충2	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
H-6	준주거지역	장충동2가 191 특별계획구역	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	건축물 높이기준 신설	- 장충동2가 191 특별계획구역 신규 지정 및 용도지역 변경(제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역)에 따른 높이기준 신설 - 도시관리계획(용도지구:고도지구, 역사문화특화경관지구) 결정(변경)(서고시 제2024-317호) 적용

라. 건축물 배치 및 형태에 관한 계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획 : 변경

- 건축물의 방향성 및 배치 : 변경없음
- 건축선 지정 : 변경

■ 기정

구분	계획내용		비고
	위치	제어기준	
건축선지정선	퇴계로28길변	- 대지경계선을 기준으로 지정 - 건축물의 외벽면이 대지전면 폭원의 1/2이상 접해야 함	주요원형옛길 형태보존
건축한계선	필동로변, 서애로변, 퇴계로50길변	주요가로에 면한 대지경계선을 기준으로 1m 후퇴	보도부속형 전면공지확보
	동호로변	주요가로에 면한 대지경계선을 기준으로 3m 후퇴	

■ 변경(안)

구분	계획내용		비고
	위치	제어기준	
건축선지정선	퇴계로28길변	- 대지경계선을 기준으로 지정 - 건축물의 외벽면이 대지전면 폭원의 1/2이상 접해야 함	주요원형옛길 형태보존
건축한계선	필동로변, 서애로변, 퇴계로50길변	주요가로에 면한 대지경계선을 기준으로 1m 후퇴	보도부속형 전면공지확보
	동호로변	주요가로에 면한 대지경계선을 기준으로 3m 후퇴	
	동호로25길	주요가로에 면한 대지경계선을 기준으로 2m 후퇴	
	동호로27길	주요가로에 면한 대지경계선을 기준으로 7~9m 후퇴	차도·보도부속형 전면공지 확보

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
건축한계선	건축한계선 : 2m	동호로25길의 교통 흐름과 보행환경 개선을 위한 건축한계선 2m
	건축한계선 : 7~9m	동호로27길의 원활한 교통흐름을 위한 건축한계선 7~9m

2) 건축물 형태 및 색채, 외관 등에 관한 계획 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 계획: 변경

■ 기정

구분	계획내용		비고
	위치	제어기준	
전면공지	동호로변, 필동로변, 서여로변, 퇴계로50길변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 보도부속형 전면공지로 조성 - 전면공지는 접하는 보도 또는 차도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 전면공지 내 주차장, 통행장애물의 설치 금지	규제
공개공지	구역전체	- 공개공지 설치대상 건축물 및 조성 등에 관한 규정은 「건축법 시행령」 및 「서울특별시 건축조례」의 규정에 적합하게 설치 조성 - 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에 설치 - 다만, 인접부지에 공원, 광장, 쌈지형공지, 공개공지 등의 오픈 스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치	규제
대지안의 조경	구역전체	- 대지안의 조경의 위치는 전면도로에 인접하여 조성 권장 - 건축선 후퇴 부분에 인접하여 풍성한 조경식재와 인접 담장면의 녹화 권장	권장

■ 변경(안)

구분	계획내용		비고
	위치	제어기준	
전면공지	동호로변, 동호로27길, 동호로25길 필동로변, 서여로변, 퇴계로50길변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 보도부속형 전면공지로 조성 - 전면공지는 접하는 보도 또는 차도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 전면공지 내 주차장, 통행장애물의 설치 금지	규제
공개공지	구역전체	- 공개공지 설치대상 건축물 및 조성 등에 관한 규정은 「건축법 시행령」 및 「서울특별시 건축조례」의 규정에 적합하게 설치 조성 - 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에 설치 - 다만, 인접부지에 공원, 광장, 쌈지형공지, 공개공지 등의 오픈 스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치	규제
대지안의 조경	구역전체	- 대지안의 조경의 위치는 전면도로에 인접하여 조성 권장 - 건축선 후퇴 부분에 인접하여 풍성한 조경식재와 인접 담장면의 녹화 권장	권장
공공보행통로	장충동2가 191 특별계획구역	기존 지역주민의 통행로 기능 유지 및 인접한 공공시설 이용 활성화를 위한 공공보행통로 설치	권장

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
전면공지	• 전면공지 위치 추가	• 동호로27길 건축한계선을 통해 차량 및 보도부속형 전면공지 설치 • 동호로25길 건축한계선을 통해 보도부속형 전면공지 설치
공공보행 통로	• 공공보행통로 신설 : 6m	• 공공보행통로 조성을 통해 기존 지역주민 통행로 유지 (동호로~퇴계로50길 연계), 저층부 보행 활성화 및 공공시설 이용 활성화

나. 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

다. 경관에 관한 계획 : 변경없음

라. 환경친화적인 요소에 관한 계획 : 변경없음

4. 적용의 완화에 관한 사항 결정 : 변경없음

5. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경(신설)

가. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정

1) 특별계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	장충동2가 191 특별계획구역	장충동2가 191번지 일원	-	증) 10,430.8	10,430.8	-

■ 특별계획구역 결정 사유서

구역명	변경내용	변경사유
장충동2가 191 특별계획구역	• 특별계획구역 신설 : 10,430.8㎡	• 유희부지 개발계획 수립 및 관광숙박시설 도입을 통해 남산주변(장충동, 필동 일대)의 관광중심 지로의 기능 활성화 • 지역 일대 노후화된 지역 개발을 통해 지역 중심성 강화 및 활성화를 위하여 특별계획구역 지정

2) 특별계획구역 계획지침

■ 장충동2가 191 주차장부지 특별계획구역(신설)

구 분		특별계획구역 계획지침	비 고
위 치		• 장충동2가 191번지 일원	-
구역면적		• 10,430.8㎡	-
획지면적		• 9,364.3㎡	-
용도지역·지구		• 준주거지역 / 고도지구	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률	기준	• 200% 이하	서울특별시 지구단위계획 수립기준 (25.01.16) 상한용적률 적용체계 반영
	허용	• 330% 이하	
	상한	• 400% 이하 • 상한용적률 완화 산식 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × α건축물 + 1.0 × α현금) ※ 가중치 : 공공시설 제공 부지 용적률/ 사업부지 용적률 ※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적/ 공공시설(토지) 제공 후 대지면적 ※ α건축물 : 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적/ 공공시설(토지) 제공 후 대지면적 ※ α현금 : 공공시설 등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적/ 공공시설(토지) 제공 후 대지면적	
높이		• 최고높이 45m 이하 ※ 고도지구 높이기준 및 완화기준 적용	통합개발을 위한 높이계획 재산정
용도	불허용 도	전층 [불허4]	-
	권장용 도	전층 • 관광숙박시설 ※ 연면적의 50% 이상 계획	-
건축한계선		• 동호로 : 3m • 동호로25길 : 2m • 동호로27길 : 7~9m	-
대지내 공지	공개공지	• 동호로변, 공공보행통로변 공개공지 위치 지정	공개공지 2개소 신설
	전면공지	• 동호로27길 : 7~9m - 차도부속형 전면공지 : 6m - 보도부속형 전면공지 : 1~3m • 동호로25길 : 2m - 보도부속형 전면공지 : 2m	결정도 참조
	공공보행통로	• 동호로27길-퇴계로50길 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 지정	-
교통처리계획		• 동호로변 차량출입금지구간 지정	결정도 참조

공공기여에 관한 사항	• 순부담률 25% 이상	-
기타지침	• 인근 호텔과 연계한 지상, 지하 연결통로 조성(도로점용)	-

※ 권장용도는 해당 용도가 연면적의 50% 이상 도입시 인정

④ 경미한 사항에 관한 결정 : 변경없음

III. 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)

① 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경(신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신설	①	장충동2가 191 특별계획구역	장충동2가 191번지 일원	-	증) 10,430.8	10,430.8	-

■ 특별계획구역 결정 사유서

구역명	변경내용	변경사유
장충동2가 191 특별계획구역	• 특별계획구역 신설 : 10,430.8㎡	- 유흥부지 개발계획 수립 및 관광숙박시설 도입을 통해 남산주변(장충동, 필동 일대)의 관광중심지로의 기능 활성화 - 지역 일대 노후화된 지역 개발을 통해 지역 중심성 강화 및 활성화를 위하여 특별계획구역 지정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정

가. 용도지역 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		10,430.8	-	10,430.8	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	10,430.8	감) 9,364.3	1,066.5	10.2	
	준주거지역	-	증) 9,364.3	9,364.3	89.8	

나. 용도지구 : 변경없음

1) 경관지구

(1) 경관지구 결정조서 : 변경없음

(2) 고도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	고도제한 내용	최초 결정일	비고
기정	②	남산 주변	고도지구	중구 회현동1가 143-4, 남산동2가 32-3, 필동2가 85-1, 신당동 432-106 일대, 용산구 후암동 244-79, 이태원동 729, 한남동 일대	1,021,831 (10,430.8)	28m 이하	건설부 고시 제174호 ('72.5.8.)	① 건축물 높이 산정 기준 별도참조 ② <완화시 기준> 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 완화 (별도참조)

※ 고도제한 완화사항은 '도시관리계획(용도지구·고도지구, 역사문화특화경관지구) 결정(변경) 고시(서울시고시 제2024-317호)'에 따름

※ ()는 특별계획구역 세부개발계획 수립을 통해 완화되는 '장충동2가 191 주차장부지 특별계획구역' 면적임

① 건축물 높이산정 기준

• 지표면으로부터 건물 최상단까지의 높이[단, 지표면 산정방법은 건축법령을 따르되, 건물 옥상돌출부, 옥상돌출물 및 필로티는 높이에 포함하며, 옥상에 설치되는 높이 3m 이내의 승강기탑·계단탑 및 난간벽(투시형 또는 그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되고 높이 1.5m 미만인 것에 한정)은 제외]

② 고도지구 완화기준

- 지형차에 의한 높이완화기준
 - 적용대상 : 북한산 주변, 남산 주변, 구기·평창 고도지구
 - 완화범위 : 대상지가 인접대지보다 낮은 지역에 대해 완화
(12m, 16m지역 → 최대20m이하까지 완화 / 20m, 24m지역 → 최대28m이하까지 완화)
 - 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 도시의 경관보호에 지장이 없다고 인정하는 경우 완화
- 정비사업 등 추진 시 경관관리 가이드라인을 통한 높이완화기준
 - 적용대상 : 북한산 주변, 남산 주변, 구기·평창 고도지구
 - 완화범위 : 정비사업 등 추진 시 경관관리 가이드라인을 준수하여 市 도시계획 관련 위원회 심의(자문)를 거쳐 최대 45m 범위 등 내에서 완화 가능
 - ※ 완화적용 방법, 세부운영기준 등 북한산 주변, 남산 주변, 구기·평창 고도지구 경관관리 가이드라인은 서울특별시장이 별도로 정함
- 높이 초과 아파트(공동주택)에 대해 주택법에 따른 리모델링 추진 시 높이기준 완화 가능(신설)
 - 적용대상 : 북한산 주변, 남산 주변, 구기·평창 고도지구
- 고도지구 지정 이전 건축으로 높이초과된 관광숙박시설(관광진흥법 시행령 제2조 1항2호 가,다목에 따른 호텔업에 한함)의 경우 기존높이까지 완화 가능(신설)
 - 적용대상 : 남산 주변 고도지구

2. 도시기반시설에 관한 결정

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설

1) 공공공지 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공 공지	남학동 25-1	373.8	-	373.8	중구고시 제33호 (2001.5.4.)	
기정	②	공공 공지	필동2가 111-2	358.3	-	358.3	중구고시 제51호 (2002.8.16.)	
신설	③	공공 공지	장충동2가 193-65 일대	-	증) 1,030.5	1,030.5	-	인접 공공시설과 공동개발 권장

※ 신설되는 공공공지의 건축물은 인접 공공시설과 공동개발 권장 결정을 통해 통합개발 유도

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
③	공공공지	• 공공공지 신설	• 공공공지 신설 및 인접 공공시설 (장충복합문화센터, 어린이집)과의 공동 개발을 통해 다양한 계층의 지역주민을 위한 쾌적한 공공시설 공급

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지 결정조서

가구		획지			비고
도면표시	면적(㎡)	획지 번호	위 치	면적(㎡)	
장충동2가 191 특별계획구역	10,430.8	1	장충동2가 191, 장충동2가 191-24, 장충동2가 191-45, 장충동2가 193-21, 장충동2가 193-21, 장충동2가 193-293, 장충동2가 193-297, 장충동2가 193-304, 장충동2가 193-307, 장충동2가 193-339, 장충동2가 193-341, 장충동2가 193-41, 장충동2가 193-47, 장충동2가 193-48, 장충동2가 193-58, 장충동2가 193-68, 장충동2가 193-57, 목정동 21-11, 장충동2가 193-493, 장충동2가 193-28	9,364.3	

가 구		획 지			비 고
도면표시	면적(㎡)	획지 번호	위 치	면적(㎡)	
		2	묵정동 21-11, 묵정동 21-13, 장충동2가 193-56, 장충동2가 193-65, 장충동2가 193-216	1,030.5	공공공지

※ 장충동2가 191 특별계획구역(10,430.8㎡) 중 도로면적(36.0㎡)은 표기제외

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도계획

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)
건축물용 도	불허용도	- 제1종근린생활시설 중 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등 - 제2종근린생활시설 중 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 유사한 것 / 자동차영업소, 총포판매소, 장의사, 그 밖에 이와 유사한 것 / 실내낚시터, 골프연습장 놀이형시설, 단란주점, 안마시술소 - 문화 및 집회시설 중 집회장, 등·식물원 - 판매시설 중 도매시장, 소매시장, 청소년게임제공업의 시설, 일반게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게 임시설제공업의 시설, 복합유통게임제공업의 시설 - 의료시설 중 정신병원 - 자동차관련시설 중 세차장, 차고 - 수련시설, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 동물 및 식물 관련시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시 설, 발전시설	좌동
	권장용도	관광숙박시설 ※ 연면적의 50% 이상 계획	좌동

※ 권장용도는 해당 용도가 연면적의 50% 이상 도입시 인정

나. 건축물 밀도계획

1) 건폐율 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건폐율	• 60% 이하	좌동	-

2) 용적률 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
용 적 륜	기준 • 200% 이하	좌동	-
	허용 • 330% 이하	좌동	

상한	• 400% 이하 • 상한용적률 완화 산식 : $\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{건축물} + 1.0 \times \alpha \text{현금})$ ※ 가중치 : 공공시설 제공 부지 용적률/ 사업부지 용적률 ※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적/ 공공시설(토지) 제공 후 대지면적 ※ α건축물 : 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적/ 공공시설(토지) 제공 후 대지면적 ※ α현금 : 공공시설 등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적/ 공공시설(토지) 제공 후 대지면적	400% 이하
----	--	---------

■ 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용(신설)

구분	세부항목		산정식
탄소중립	신재생에너지	서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방침 연동 적용)	기준용적률 x (설치(연)면적 ÷ 전체(연)면적) x 0.04
녹지생태도시	개방형 공간 조성	시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이상 조성하는 경우 (미공공보행통로는 통행을 목적으로 하는 지역권을 설정하는 경우)	기준용적률 x (설치(연)면적 ÷ 전체(연)면적) x 3.0
지역맞춤형	전선지중화	가로지장물 · 지상 전주 · 전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우	기준용적률 x 0.2
건축물용도	지정 · 권장용도	• 20% 이상 설치 시 (주차장, 기전실 제외)	기준용적률 x (지정 · 권장용도면적/연면적) x 0.25
물환경	빗물이용시설	• 빗물저류 · 이용시설 용량 (ton) 및 빗물침투시설 침투량 m^3 (ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 x0.05 또는 대지면적 x0.02 이상 설치	기준용적률 x 0.04
	중수도	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시	기준용적률 x 0.04
	자연지반	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시	기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2
	옥상녹화	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용	기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1

구분	세부항목	산정식
대기환경	친환경 자동차 [비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외	기준용적률 x 0.04
	녹색건축자재 • 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등 • 사용승인서 자재 사용승인서 제출 • 녹색건축자재란, 환경부에서 인증하는 제품을 의미 ① 환경성선언제품 (EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 • 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가	기준용적률 x 0.04

3) 건축물 높이 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
최고높이	• 45m 이하 ※ 고도지구 높이기준 및 완화기준 적용	45m 이하	-

4) 건축물 배치 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축선한계선	• 동호로 : 3m • 동호로25길 : 2m • 동호로27길 : 7~9m	좌동	-

3. 기타사항에 관한 계획

■ 대지 내 공지 및 통로 계획 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
대지내 공지	공개공지 • 동호로변 공개공지 위치 지정	좌동	-
	전면공지 • 동호로27길 : 7~9m - 차도부속형 전면공지 : 6m - 보도부속형 전면공지 : 1~3m • 동호로25길 : 2m - 보도부속형 전면공지 : 2m	좌동	-
	공공보행통로 • 동호로27길-퇴계로50길 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 지정	• 동호로27길-퇴계로50길 간 개방형 구조 : 폭원 6m 이상	-

■ 교통처리에 관한 결정

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
교통처리계획	• 차량출입불허구간 외 차량출입허용	좌동	결정도 참조

■ 공공기여에 관한 사항

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
공공기여에 관한 사항	• 순부담률 25% 이상	• 공공기여계획 : 2,345.4㎡ (25.0%) • 토지 기부채납 : 1,066.5㎡ (11.4%) - 도 로 : 36.0㎡ (0.4%) - 공공공지 : 1,030.5㎡ (11.0%) • 건축물 기부채납 : 1,278.9㎡ (13.6%) ※ 공공시설 제공 연면적 : 9,026.3㎡	-

※ '공공기여계획'은 토지환산면적으로 작성됨('공공시설 제공 연면적' 제외)

※ 향후 확정측량성과 및 감정평가 등에 따라 기부채납면적은 세부개발계획 결정 범위내에서 협의하여 조정될 수 있음

※ 상가 건축물 기부채납은 장충 공영주차장(노외주차장), 충무 어린이집 및 공공공지를 통합개발(공동개발 권장)하는 연면적과 해당 연면적에 대한 공사비(설계비, 감리비 포함) 환산면적임

4. 특별계획구역 세부개발계획(종합)

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
획지		• 장충동2가 191	좌동	-
면적		• 9,364.3㎡	좌동	-
용도지역 · 지구		• 준주거지역 / 고도지구	좌동	-
건폐율		• 60% 이하	좌동	-
용적률	기준	• 200% 이하	좌동	-
	허용	• 330% 이하	좌동	-
	상한	• 400% 이하 • 상한용적률 완화 산식 : 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0× α건축물+1.0× α현금) ※ 가중치 : 공공시설 제공 부지 용적률/ 사업부지 용적률 ※ α 토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적/ 공공시설(토지) 제 공 후 대지면적 ※ α 건축물 : 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적/공공시설(토지) 제공 후 대지면적 ※ α 현금 : 공공시설 등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적/ 공공시 설(토지) 제공 후 대지면적	좌동	-
높이		• 최고높이 45m 이하 ※ 고도지구 높이기준 및 완화기준 적용	45m 이하	-
용도	전층	[불허4]	좌동	-
	전층	• 관광숙박시설 ※ 연면적의 50% 이상 계획	좌동	-
건축한계선		• 동호로 : 3m • 동호로25길 : 2m	좌동	-

		• 동호로27길 : 7~9m		
대지 내 공지	공개공지	• 동호로변 공개공지 위치 지정	공개공지 2개소 설치	-
	전면공지	• 동호로27길 : 7~9m - 차도부속형 전면공지 : 6m - 보도부속형 전면공지 : 1~3m • 동호로25길 : 2m - 보도부속형 전면공지 : 2m	좌동	-
	공공보행통로	• 동호로27길-퇴계로50길 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 지정	• 동호로27길-퇴계로50길 간 개방형 구조 : 폭원 6m 이상	-
교통처리계획		• 차량출입불허구간 외 차량출입허용	좌동	결정도 참조
공공기여에 관한 사항		• 순부담률 25% 이상	• 공공기여계획: 2,345.4㎡ (25.0%) • 토지 기부채납: 1,066.5㎡ (11.4%) - 도 로: 36.0㎡ (0.4%) - 공공공지: 1,030.5㎡ (11.0%) • 건축물 기부채납(토지환산면적: 1,278.9㎡ (13.6%)) ※ 공공시설 제공 연면적: 9,026.3㎡	-
기타지침		• 인근 호텔과 연계한 지상, 지하 연결통로 조성(도로점용)	• 인근 호텔과 연계한 지상, 지하 연결통로 로 각 1개소 조성(도로점용)	-

4. 관계도서 : 생략(열람장소 비치도서 참조)

5. 기타사항

- 열람내용은 확정된 안이 아니므로 추후 도시관리계획 결정 절차 이행중 변경될 수 있습니다.
- 기타 자세한 사항은 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8374)로 문의하시기 바랍니다.