

◆ 서울특별시공고 제2024-2450호

도시관리계획[회현 지구단위계획 등 10개 지구단위계획] 결정(변경)(안)
- 고도지구 재정비에 따른 중첩 지구단위계획구역 높이계획 일괄재정비 -
주민열람공고

서울특별시공고 제2024-317호(2024.06.27.)로 고시된 「도시관리계획(용도지구:고도지구, 역사문화특화경관지구) 결정(변경)」의 내용에 따라 고도지구와 중첩되는 서울시 내 지구단위계획구역의 높이계획에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조와 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제6조 규정에 의거 주민 의견을 청취하고자 아래와 같이 열람공고 합니다.

본 도시관리계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 8월 29일
서울특별시 장

1. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)

가. 지구단위계획구역 총괄

연번	구역명	위치	면적(㎡)	비고
1	회현	중구 남창동 187, 회현동1가 194일대	38,600.0	-
2	약수	중구 신당동 360번지 일대	169,609.0	-
3	필동 일대	중구 필동 일대	366,553.9	-
4	이태원로 주변	용산구 이태원동, 한남동 일대	287,412.6	-
5	도봉무수골	도봉구 도봉1동 427, 435번지 일원	82,382.0	-
6	도봉생활권중심	도봉동 600번지 일대	33,620.0	-
7	부암동	종로구 부암동 306-10번지 일대	192,755.6	-
8	회현동 일대	중구 회현동, 명동 일대 남창동, 남대문로5가, 회현동 1·2가, 회현동3가, 남산동1가·2가·3가, 충무로2가, 예장동	412,142.8	-
9	퇴계로변	중구 충무로2가~충무로5가 일대	93,575.0	-
10	경복궁서측	경복궁서측 일대(종로구 체부동 외 14개동)	582,297.0	-

나. 지구단위계획 결정(변경) 조서 및 사유서

■ 회현 지구단위계획 높이결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	용도지역	위 치	계획내용	비 고
				최고높이 규제	
기정	상1,준1	일반상업지역, 준주거지역	퇴계로변, 퇴계로변 이면부 (고도지구 외)	기준 30m이하 최고 36m이하	상업활동촉 도시미관 연속성 확보
변경	상1,준1	일반상업지역, 준주거지역	퇴계로변, 퇴계로변 이면부 (고도지구 외)	50m이하	상업활동촉 도시미관 연속성 확보
기정	준2, 준3	준주거지역	퇴계로변 이면부 (고도지구 외)	30m이하	퇴계로변 고층지역과 배후 저층 주거지역의 완충지역 준2,3필지 중 건축물이 고도지구에 걸치는 경우 20m이하 적용 (국토계획법 제84조제1항)
변경	준2, 준3	준주거지역	퇴계로변 이면부 (고도지구 외)	40m이하	준2,3필지 중 건축물이 고도지구에 걸치는 경우 용도지구 관련법령 및 규정 등에 따름 (국토계획법 제84조제1항)
기정	준4~6	준주거지역	이면부 (고도지구 내)	20m이하 (완화시 28m이하)	남산고도지구 변경결정 고시(서고 제2014-110호, 2014.03.27.)에 의거하여 건축물 규모별 도시계획위원회 심의를 통한 높이 완화)
변경	준4~6	준주거지역	이면부 (고도지구 내)	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름

※ 기 높이초과 건축물 완화기준(신설)
퇴계로변 일반상업지역에서 기존 50m이상 높이초과 건축물 신축시 기존높이까지 완화 가능
※ 기준높이 완화기준 삭제

■ 회현 지구단위계획 높이결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
회현 지구단위계획구역	- 퇴계로변·퇴계로변 이면부(고도지구 외) 높이기준 변경 및 기준높이 완화기준 삭제 (기준 30m이하, 최고 36m이하 → 50m이하) - 퇴계로변 이면부(고도지구 외) 높이기준 변경 (30m이하 → 40m이하(건축물이 고도지구에 걸치는 경우 용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름)) - 고도지구 중첩지역 높이기준 변경 (이면부(고도지구 내) 20m이하(완화시 28m이하) → 용도 지구 관련 법령 및 규정 등에 따름) - 일반상업지역 내 기 높이초과 건축물 완화기준 신설	- 서울도심 기본계획을 고려하여 회현 지구단위계획구역 내 퇴계로변 간선부 및 이면부 높이계획 반영 - 간선부 높이 완화에 따른 이면부 높이완화 - 기준높이 및 완화높이 삭제에 대해 대한 기준높이 완화기 준 삭제 - 용도지구(고도지구) 변경 내용을 반영한 높이 계획 변경 - 퇴계로변 일반상업지역에서 50m이상 높이초과 건축물 신 축시 기존높이까지 완화 가능

■ 약수 지구단위계획 높이결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	용도지역	위 치	계획내용	비 고
				최고높이 규제	
기정	R1	제3종 일반주거지역	다산로 이면부	30m이하	-
변경	D1, D7~10	제3종 일반주거지역	다산로 이면부	30m이하	도면표시번호 변경
기정	R2	제3종 일반주거지역	동호로변 및 이면부	30m이하	-
변경	D11~13	제3종 일반주거지역	동호로변 및 이면부	30m이하	도면표시번호 변경
기정	R3	제3종 일반주거지역	동호로 및 다산로 이면부	30m이하	-
변경	C6~9	제3종 일반주거지역	동호로 및 다산로 이면부	30m이하	도면표시번호 변경
기정	RC1	준주거지역	동호로 및 다산로변 중 약수교차로 모퉁이 부분	60m이하	-
변경	A8, D5, D6, C1, C2, C10	준주거지역	동호로 및 다산로변 중 약수교차로 모퉁이 부분	60m이하	도면표시번호 변경
기정	RC2	준주거지역	동호로 및 다산로변	60m이하	-
변경	A7~9, C3, D1~4	준주거지역	동호로 및 다산로변	60m이하	도면표시번호 변경
기정	RC3	준주거지역	동호로변	40m이하	-
변경	A1~2	준주거지역	동호로변	50m이하	간선변/이면부 차등적 높이체계를 반영한 높이계획 반영
기정	RC4	준주거지역	동호로 이면부	30m이하	-
변경	D2~4	준주거지역	동호로 이면부	40m이하	동호로 이면부 준주거지역 용도지역별 형평성을 고려하여 동일한 용도지역 높이 반영
기정	RC5	준주거지역	다산로 이면부	40m이하	-
변경	D5, C2, C4, C5, C10	준주거지역	다산로 이면부	40m이하	도면표시번호 변경
기정	RC6	준주거지역	동호로 및 다산로 이면부	30m이하	-
변경	A7	준주거지역	동호로 및 다산로 이면부	40m이하	동호로 이면부 준주거지역 용도지역별 형평성을 고려하여 동일한 용도지역 높이 반영

구분	도면표시번호	용도지역	위 치	계획내용	비 고
				최고높이 규제	
기정	RC7	준주거지역	동호로 및 다산로 이면부	30m이하	-
변경	A3~6	준주거지역	동호로 및 다산로 이면부	40m이하	동호로 이면부 준주거지역 용도지역별 형평성을 고려하여 동일한 용도지역 높이 반영
기정	RC8~10	준주거지역	동호로, 다산로변 및 이면부 (고도지구)	20m이하	완화시, 28m이하
변경	B1~10	준주거지역	동호로, 다산로변 및 이면부 (고도지구)	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
기정	RC11	준주거지역	약수시장블록	40m이하	-
변경	C11	준주거지역	약수시장블록	40m이하	도면표시번호 변경

■ 약수 지구단위계획 높이결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
약수 지구단위계획구역	- 준주거지역 동호로변 일부지역 높이기준 변경 (40m이하 → 50m이하) - 동호로 및 다산로 이면부 높이기준 변경 (30m이하 → 40m이하) - 고도지구 중첩지역 높이기준 변경 (동호로, 다산로변 및 이면부(고도지구) 20m이하 → 용도지구 법령 및 규정 등에 따름)	- 간선변/이면부 차등적 높이체계를 반영한 높이계획 반영 - 동호로 이면부 준주거지역 용도지역별 형평성을 고려하여 동일한 용도지역 높이 반영 - 용도지구(고도지구) 변경 내용을 반영한 높이 계획 변경

■ 필동 일대 지구단위계획 높이결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	용도지역	위 치	계획내용	비 고
				최고높이 규제	
기정	H-1	제1종일반주거지역	필동1-1, 필동2-2, 장충1-2	3층이하, 12m이하	자연경관지구 높이기준
변경	H-1	제1종일반주거지역	필동1-1, 필동2-2, 장충1-2	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	자연경관지구 높이기준
기정	H-2	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하)	필동1-2	4층이하	역사문화특화경관지구 높이기준
				12m이하	고도지구 높이기준
변경	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
기정	H-3	제2종일반주거지역 (7층이하)	주자3	12m이하	원형 옛 길 변 높이기준
변경	H-3	제2종일반주거지역 (7층이하)	주자3	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
기정	H-4	제1종일반주거지역	필동1-3	12m이하	고도지구 높이기준
변경	H-4	제1종일반주거지역	필동1-3	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
기정	H-5	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) 일반상업지역	주자1, 주자2, 필동2-1, 필동2-3, 필동3, 가로, 장충1-1, 장충2	20m이하	고도지구 높이기준
변경	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

■ 필동 일대 지구단위계획 높이결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
필동 일대 지구단위계획구역	고도지구 중첩지역 높이기준 변경 (고도지구 내 12m이하, 20m이하 → 용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름)	용도지구(고도지구) 변경 내용을 반영한 높이 계획 변경

■ 이태원로 주변 지구단위계획 높이결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	용도지역	위 치	계획내용	비 고
				최고높이 규제	
기정	1	일반상업지역	이태원동 119-25, 127-7일대	28m이하	지표면(건축법령 적용)으로 부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) ※ 도면표시번호 4, 5, 6원화 시 기준 - 구 도시·건축공동위원회 심의 거쳐 완화
변경	1	일반상업지역	이태원동 119-25, 127-7일대	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
기정	2	준주거지역	이태원동 57-35, 124-7, 56-13일대 한남동 736-42, 737-27, 732-1, 732-16일대	20m이하	지표면(건축법령 적용)으로 부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) ※ 도면표시번호 4, 5, 6원화 시 기준 - 구 도시·건축공동위원회 심의 거쳐 완화
변경	2	준주거지역	이태원동 57-35, 124-7, 56-13일대 한남동 736-42, 732-1, 732-16일대	20m이하	- 지표면(건축법령 적용)으로 부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) ※ 도면표시번호 4, 5, 6 원화 시 기준 - 구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 완화 - 건축물이 고도지구에 걸치는 경우 용도지구 관련법령 및 규정 등에 따름
기정	3	제2종일반주거지역	이태원동 57-1, 124-13일대 한남동 737-60일대	15m이하	지표면(건축법령 적용)으로 부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이

구분	도면표시번호	용도지역	위 치	계획내용	비 고
				최고높이 규제	
					3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) ※ 도면표시번호 4, 5, 6원화 시 기준 - 구 도시·건축공동위원회 심의 거쳐 원화
변경	3	제2종일반주거지역	이태원동 57-1, 124-13일대 한남동 737-60일대	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	• 용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
기정	4	제1종일반주거지역	이태원동 454-1일대	12m이하 (완화시 16m이하)	• 지표면(건축법령 적용)으로 부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) ※ 도면표시번호 4, 5, 6원화 시 기준 - 구 도시·건축공동위원회 심의 거쳐 원화
변경	4	제1종일반주거지역	이태원동 454-1일대	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	• 용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
기정	5	제1종일반주거지역	이태원동 552일대, 116-1일대	12m이하 (완화시 16m이하)	• 지표면(건축법령 적용)으로 부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) ※ 도면표시번호 4, 5, 6원화 시 기준 - 구 도시·건축공동위원회 심의 거쳐 원화
변경	5	제1종일반주거지역	이태원동 552일대, 116-1일대	12m이하 (완화시 16m이하)	• 지표면(건축법령 적용)으로 부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) ※ 도면표시번호 4, 5, 6 원화 시 기준 - 구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 원화 • 건축물이 고도지구에 걸치는 경우 용도지구 관련법령 및 규정 등에 따름
기정	6	제2종일반주거지역 준주거지역	한남동 739-17일대	20m이하 (완화시 28m이하)	• 지표면(건축법령 적용)으로 부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내

구분	도면표시번호	용도지역	위 치	계획내용	비 고
				최고높이 규제	
					의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) ※ 도면표시번호 4, 5, 6원화 시 기준 - 구 도시·건축공동위원회 심의 거쳐 원화
변경	6	제2종일반주거지역 준주거지역	한남동 739-17일대	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	• 용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
기정	7	준주거지역	한남동 683-132일대	20m이하	• 지표면(건축법령 적용)으로 부터 건물 최상단까지의 높이(단, 플로 티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내 의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) ※ 도면표시번호 4, 5, 6원화 시 기준 - 구 도시·건축공동위원회 심의 거쳐 원화
변경	7	준주거지역	한남동 683-132일대	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	• 용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
기정	8	제2종일반주거지역	한남동 732-21, 732-169	25m이하 (사원 첩탈제외)	• 지표면(건축법령 적용)으로 부터 건물 최상단까지의 높이(단, 플로 티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내 의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) ※ 도면표시번호 4, 5, 6원화 시 기준 - 구 도시·건축공동위원회 심의를 거 쳐 원화

■ 이태원로 주변 지구단위계획 높이결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
이태원로주변 지구단위계획구역	고도지구 중첩지역 높이기준 변경 (고도지구 내 16m이하(원화시20m이하), 24m이하(원화시28m이하) → 용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름)	용도지구(고도지구) 변경 내용을 반영한 높이 계획 변경

■ 도봉무수골 지구단위계획 높이결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	용도지역	위 치	계획내용	비 고
				최고높이 규제	
기정	-	제1종일반주거지역	도봉동 431-8 일원	3층이하 12m이하	-
기정	-	제1종일반주거지역	도봉동 437-3 일원	4층이하 15m이하	필로티구조 포함하여 4층이하
기정	-	제2종일반주거지역 (7층이하)	도봉동 588-6 일원	20m이하 (완화시 28m이하)	최고고도지구 변경 내용 반영 (서고 제2014-110호)
변경	-	제2종일반주거지역 (7층이하)	도봉동 588-6 일원	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
기정	-	자연녹지지역	도봉동 산66-15 일원	3층(12m)이하 (단, 공공기여 비율 30%이상 시 4층(15m)이하)	용도지역 변경 유보필지에 대한 계획지침에 따름

■ 도봉무수골 지구단위계획 높이결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
도봉무수골 지구단위계획구역	고도지구 중첩지역 높이기준 변경 (고도지구 내 20m이하(완화시 28m)이하 → 용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름)	용도지구(고도지구) 변경 내용을 반영한 높이 계획 변경

■ 도봉생활권중심 지구단위계획 높이결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	용도지역	위 치	계획내용	비 고
				최고높이 규제	
기정	-	준주거지역	도봉동 600번지 일대	5층(20m이하)	역사문화미관지구내 건축물의 높이는 서울시 도시계획조례 제45조(건축물의 높이)에 따라 4층이하로 한다
변경	-	준주거지역	도봉동 600번지 일대	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름

■ 도봉생활권중심 지구단위계획 높이결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
도봉생활권중심 지구단위계획구역	고도지구 중첩지역 높이기준 변경 (고도지구 내 20m이하(완화시 28m이하) → 용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름)	용도지구(고도지구) 변경 내용을 반영한 높이 계획 변경

■ 부암동 지구단위계획 높이결정(변경) 조서

구분	도면표시번호		용도지역	위 치	계획내용	비 고
					최고높이 규제	
기정	인양 구역	A	제1종전용주거지역	대상지 내부	2층이하로서 8m이하 ※ 전시장 용도 준수 시 최고높이 2층(11m)이하적용 (단, 전시장 용도 외 복합된 건축물은 제외) ※ 주거형 건축물 중 지붕의 경사가 3:10이상의 건축물은 최고높이 2층(11m)이하 적용	-
기정		B	제1종전용주거지역	창의문로, 자하문로변		-
기정		C	제1종일반주거지역	최고고도지구	20m이하	-
				자연경관지구	3층(12m)이하	-
변경		C	제1종일반주거지역	고도지구 폐지구역	20m이하	-
			제1종일반주거지역	자연경관지구	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(자연경관지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
기정	백악 구역	D	제1종일반주거지역	최고고도지구	20m이하	-
			자연경관지구	3층(12m)이하	-	
변경		D	제1종일반주거지역	고도지구	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
			제1종일반주거지역	자연경관지구	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(자연경관지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름

구분	도면표시번호		용도지역	위 치	계획내용	비 고
					최고높이 규제	
기정		E	제2종일반주거지역	최고고도지구	20m이하	-
변경		E	제2종일반주거지역	고도지구	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름

■ 부암동 지구단위계획 높이결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
부암동 지구단위계획구역	- 제1종일반주거지역 고도지구 폐지지역 → 고도지구(20m이하) → 20m이하 - 고도지구 중첩지역 높이기준 변경 (고도지구(20m이하) → 용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름)	- 고도지구 폐지지역 일대 용도지역을 고려한 높이계획 설정 - 용도지구(고도지구) 변경 내용을 반영한 높이 계획 변경

■ 회현동 일대 지구단위계획 높이결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	용도지역	위 치	계획내용	비 고
				최고높이 규제	
기정	H1	일반상업지역	회현동1가 11~3일원, 남창동 169~2일원	기준 높이 : 30m이하 최고 높이 : 36m이하	- 방화지구 - 중심지미관지구
변경	H1	일반상업지역	회현동1가 11~3일원, 남창동 169~2일원	50m이하	방화지구
기정	H2	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) 제3종일반주거지역	중구 남창동 209~5일원, 회현동3가 1~12 일원	20m이하	-
변경	H2	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) 제3종일반주거지역	중구 남창동 209~5일원, 회현동3가 1~12 일원	36m이하	-
기정	H3	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하)	중구 남산동2가 26~6 일원, 예장동 8~3 일원	해당 용도지역·지구 허용 높이	- 최고고도지구 - 자연경관지구 - 역사문화미관지구 - 조망가로미관지구
※ 기 높이초과 건축물 완화기준(신설) 퇴계로변 일반상업지역에서 기존 50m이상 높이초과 건축물 신축시 기존높이까지 완화 가능 ※ 기존높이 완화기준 삭제					

■ 회현동 일대 지구단위계획 높이결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
회현동일대 지구단위계획구역	- 퇴계로변 간선가로 일대(일반상업) 높이기준 변경 및 기존 높이 완화기준 삭제 (30m이하, 최고36m이하 → 50m이하) - 퇴계로변 간선가로 일대(2종,3종일반) 높이기준 변경 (20m이하 → 36m이하) - 기 높이초과 건축물 완화기준 신설	- 서울도심 기본계획을 고려하여 회현동일대 지구단위계획 구역 내 퇴계로변 간선부 및 이면부 높이계획 반영 - 간선변 높이 완화에 따른 이면부 높이완화 - 기준높이 및 완화높이 삭제에 대한 기존높이 완화기준 삭제 - 퇴계로변 일반상업지역에서 50m이상 높이초과 건축물 신축시 기존높이까지 완화 가능

■ 퇴계로변 지구단위계획 높이결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	용도지역	위 치	계획내용	비 고
				최고높이 규제	
기정	-	일반상업지역	퇴계로 및 삼일로 변에 면한 지역 (일반상업지역)	기준 높이 : 30m이하 최고 높이 : 50m이하	서울도심 기본계획 여건 변화를 고려하여 퇴계로변 일반상업지역 내 건축물 높이 기준 완화 - 녹지 등 공공공간 확보, 지역 특성 강화 시 완화
변경	-	일반상업지역	퇴계로 및 삼일로 변에 면한 지역 (일반상업지역)	50m이하	서울도심 기본계획 여건 변화를 고려하여 퇴계로변 일반상업지역 내 건축물 높이 기준 변경
기정	-	제3종일반주거지역	퇴계로변 이면부 주거지역	기준 높이 : 28m이하 최고 높이 : 40m이하	관련계획 (남산 고도지구 높이완화) 여건 변화를 고려하여 제3종일반주거지역 내 건축물 높이 기준 완화
변경	-	제3종일반주거지역	퇴계로변 이면부 주거지역	40m이하	관련계획 (남산 고도지구 높이완화) 여건 변화를 고려하여 제3종일반주거지역 내 건축물 높이 기준 완화
기정	-	제2종일반주거지역 (7층이하)	고도지구 해당지역	20m이하 (28m 이하까지 완화)	고도지구 관련결정사항 변경시 해당 기준에 따름
변경	-	제2종일반주거지역 (7층이하)	고도지구 해당지역	용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름	용도지구(고도지구)에 해당하는 경우에는 관련법령 및 규정 등에 따름
※ 기 높이초과 건축물 완화기준(신설) 퇴계로변 일반상업지역에서 기존 50m이상 높이초과 건축물 신축시 기존높이까지 완화 가능 ※ 기준높이 완화기준 삭제					

■ 퇴계로변 지구단위계획 높이결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
퇴계로변 지구단위계획구역	- 퇴계로변 및 삼일로 변에 면한 지역(일반상업지역) 높이기준 변경 및 기준높이 완화기준 삭제 (30m이하, 최고36m이하 → 50m이하) - 퇴계로변 이면부 주거지역(고도지구 외) 높이기준 변경 및 기준높이 완화기준 삭제 (28m이하, 최고40m이하 → 40m이하) - 고도지구 중첩지역 높이기준 변경 및 기준높이 완화기준 삭제 (고도지구 내 20m이하(완화시 28m이하) → 용도지구 관련 법령 및 규정 등에 따름) - 기 높이초과 건축물 완화기준 신설	- 서울도심 기본계획을 고려하여 퇴계로변 지구단위계획구역 내 퇴계로변 간선부 및 이면부 높이계획 반영 - 간선부 높이 완화에 따른 이면부 높이완화 - 기준높이 및 완화높이 삭제에 대한 기준높이 완화기준 삭제 - 용도지구(고도지구) 변경 내용을 반영한 높이 계획 변경 - 퇴계로변 일반상업지역에서 50m이상 높이초과 건축물 신축시 기존높이까지 완화 가능

■ 경복궁서측 지구단위계획 높이결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	용도지역	위 치	계획내용	비 고
				최고높이 규제	
기정	A	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) 제2종일반주거지역	한옥지정구역	1층	• 1층 : 4+0.65A(2층 : 7+0.65A) [민간 부분 시행지침 제12조 참조]
기정	B	제2종일반주거지역 (7층이하) 제2종일반주거지역	한옥권장구역-1	2층 이하	• 한옥지정구역에 연접한 경우 원형 옛 길 (4m 미만)에 연접한 경우(역사도심기본 계획 기준 적용)
기정	C	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하)	한옥권장구역-2	3층 이하	• 한옥지정구역과 연접하지 않은 경우 적 용(단, 8m 이상 도로에 연접하고 ‘원화 조건’ 이행시 4층 가능)
기정	D	제2종일반주거지역 (7층이하) 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	일반관리구역	3층 이하 20m이하	• ‘원화조건’ 이행 시 4층이 가능하나, 자연경관지구에 해당할 경우 미적용 ▶ 한옥보전구역 내 한옥지정구역과 연접 한 경우, 당해 한옥지정구역 대지경계선 에서 직각방향으로 4m 이상 건축물 이 격 배치 요건도 충족하여야 함 • 자하문로 동측 일반관리구역은 ‘권장용 도’ 도입만으로 4층 가능 • 일반관리구역 중 제3종 일반주거지역은 별도 조건없이 20m 이하로 함
기정	E	제2종일반주거지역 (7층이하) 제2종일반주거지역	필운대로구역	3층이하	
기정	F	제2종일반주거지역 (7층이하) 제2종일반주거지역	물길영향구역	3층이하	
기정	G	제2종일반주거지역 (7층이하) 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	자하문로구역	4층 이하	• ‘자하문로구역’은 ‘원화조건’ 이행 시 5층 가능(한옥보전구역 내 한옥지정 구역과 연접한 경우 적용 제외) • 한옥보전구역 내 한옥지정구역과 연접한 경우, 3층 이하로 적용하되, 당해 한옥지정구역 대지경계선에서 직각 방 향으로 4m 이상 건축물 이격 배치 시 4층 허용
기정	H	제2종일반주거지역 (7층이하)	효자로구역		
기정	I	일반상업지역 2종일반주거지역 (7층이하)	사직로구역	30m이하	• 최고고도지구에 해당할 경우 당해 최고 고도지구 높이기준 적용(15·16·18m)
변경	I	일반상업지역 2종일반주거지역 (7층이하)	사직로구역	30m이하	• 고도지구에 해당할 경우 당해 고도지구 높이기준 적용(15·18m)

■ 경복궁서측 지구단위계획 높이결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
경복궁서측 지구단위계획구역	고도지구 중첩지역 높이기준 변경 (고도지구 내 최고고도지구에 해당할 경우 당해 최고고도지구 높이기준 적용(15·16·18m) → 고도지구에 해당할 경우 당해 고도지구 높이기준 적용(15·18m))	용도지구(고도지구) 변경 내용을 반영한 높이 계획 변경

2. 관계도서 : 게재생략(열람장소 비치도서 참조)

3. 열람기간 : 열람공고일 다음날부터 14일간(2024. 8.30.~ 2024. 9.13.)

4. 열람장소 및 의견제출 기관 : 서울특별시 도시관리과(☎2133-8390), 서울특별시 한옥건축자
산과(02-2133-5577), 중구 도심정비과(02-3396-5953), 종로구 건축과(02-2148
-2813), 용산구 도시계획과(02-2199-7415), 도봉구 도시계획과(02-2091-3562)

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

5. 기타사항

- 자세한 사항은 열람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 열람내용은 확정된 안이 아니
므로 추후 도시관리계획 결정 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.
- 기타 자세한 사항은 서울특별시 도시관리과(☎2133-8390) 및 해당 자치구로 문의하시기
바랍니다.