

## ◆ 서울특별시고시 제2019-28호

## 도시관리계획[회현동 일대 지구단위계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 중구 회현동 일대에 대하여 2018년 제11차 서울특별시 도시·건축공동위원회 (2018.7.25.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(회현동 일대 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 의거 지형도면을 고시합니다.

2019년 1월 17일

서울특별시장

## I. 결정(변경) 취지

「역사도심기본계획」(2015)에 따라 남산 북측 자락에 위치한 회현동 일대의 역사적 가치와 장소성 회복 등 현재, 회현동 지역 특성의 유지·보전 방안 마련을 마련하고, 「서울역 일대 도시재생활성화계획」과 연계한 민간부문 관리방안 구체화를 위한 지구단위계획을 수립함

## II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)사항

## 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

## ■ 지구단위계획구역 결정조서

| 구분 | 구역명              | 위치                                                                          | 면적(㎡) |             |           | 비고 |
|----|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------|----|
|    |                  |                                                                             | 기정    | 변경          | 변경후       |    |
| 신설 | 회현동 일대 지구단위 계획구역 | 중구 회현동, 명동 일대<br>남창동, 남대문로5가, 회현동1·2가,<br>회현동3가, 남산동1가·2가·3가,<br>충무로2가, 예장동 | -     | 증)412,142.8 | 412,142.8 | -  |

## 2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

## 1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

## 가. 용도지역

## ■ 용도지역 결정조서 (변경없음)

| 구분   |                 | 면적(㎡)     |    |           | 구성비(%) | 비고 |
|------|-----------------|-----------|----|-----------|--------|----|
|      |                 | 기정        | 변경 | 변경후       |        |    |
| 합계   |                 | 412,142.8 | -  | 412,142.8 | 100.0  | -  |
| 주거지역 | 제1종일반주거지역       | 255,082.4 | -  | 255,082.4 | 61.9   | -  |
|      | 제2종일반주거지역(7층이하) | 118,803.5 | -  | 118,803.5 | 28.8   | -  |
|      | 제2종일반주거지역       | 1,508.9   | -  | 1,508.9   | 0.4    | -  |
|      | 제3종일반주거지역       | 14,766.6  | -  | 14,766.6  | 3.6    | -  |
| 상업지역 | 일반상업지역          | 21,981.4  | -  | 21,981.4  | 5.3    | -  |

## 나. 용도지구

## ■ 경관지구 결정조서 (변경없음)

| 구분 | 도 면 표시번호 | 지구명  | 지구의 세분  | 위치                  | 면적(㎡)              | 연장(m) | 폭원(m) | 최초결정일                   | 비고         |
|----|----------|------|---------|---------------------|--------------------|-------|-------|-------------------------|------------|
| 기정 | ①        | 남산지구 | 자연경관 지구 | 필동, 남산, 이태원, 장충동 일대 | 969,571 (79,478.9) | -     | -     | 77.12.03. (건설부고시 제235호) | 3층, 12m 이하 |

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

## ■ 미관지구 결정조서 (변경없음)

| 구분 | 도 면 표시번호 | 지구명  | 지구의 세분    | 위치                       | 면적(㎡)              | 연장(m)         | 폭원(m) | 최초결정일                     | 비고 |
|----|----------|------|-----------|--------------------------|--------------------|---------------|-------|---------------------------|----|
| 기정 | ①        | 미관지구 | 중심지 미관지구  | 남대문로터리 ~ 남대문 어린이놀이터      | 11,100 (1,818.4)   | 370 (127.8)   | 12    | 82.04.22. (서울특별시고시 제164호) | -  |
| 기정 | ②        | 미관지구 | 중심지 미관지구  | 서울역 ~ 광희동로터리             | 76,800 (5,966.1)   | 3,200 (490.6) | 12    | 82.04.22. (서울특별시고시 제164호) | -  |
| 기정 | ③        | 미관지구 | 역사문화 미관지구 | 회현동 ~ 장충동일대              | 700,000 (58,339.1) | -             | 집단    | 82.04.22. (서울특별시고시 제164호) | -  |
| 기정 | ④        | 미관지구 | 조망가로 미관지구 | 회현동1가 20-5 ~ 회현동1가 145-6 | 9,480 (10,081.7)   | 395           | 양측 12 | 77.05.19. (서울특별시고시 제156호) | -  |

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

## ■ 고도지구 결정조서 (변경없음)

| 구분 | 도 면 표시번호 | 지구명   | 지구의 세분   | 위치                                                                                              | 고도제한 내 용             | 면적(㎡)                 | 최초결정일                    | 비고                                                                                                                                                              |
|----|----------|-------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기정 | ⑤        | 남산 주변 | 최고 고도 지구 | 중구 남창동, 회현동 1가 일대                                                                               | 도로면 이하               | 14,400                | 95.04.06 (서울특별시 고시 제93호) | -                                                                                                                                                               |
| 기정 | ⑥        | 남산 주변 | 최고 고도 지구 | 중구 회현동1·2가, 예상동, 남산동2·3가, 필동2·3가, 장충동2가, 신당동 일대, 용산구 후암동, 이태원동, 용산2가동, 한남동 일대                   | 12m이하<br>*완화 시 16m이하 | 1,014,112 (132,283.7) | 95.04.06 (서울특별시 고시 제93호) | ※관련 고시문에 따름.<br>① <완화시 기준><br>도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별첨도면)<br>②지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하<br>되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위 내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) |
| 기정 | ⑦        | 남산 주변 | 최고 고도 지구 | 중구 남창동, 회현동 1·2·3가, 남산동1·2가, 추자동, 남학동, 목정동, 필동2·3가, 장충동2가, 신당동 일대, 용산구 후암동, 이태원동, 용산2가동, 한남동 일대 | 20m이하<br>*완화 시 28m이하 | 1,434,427 (121,151.0) | 95.04.06 (서울특별시 고시 제93호) | ※관련 고시문에 따름.<br>① <완화시 기준><br>도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별첨도면)<br>②지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하<br>되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위 내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) |

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 방화지구 결정조서 (변경없음)

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 지구명  | 지구의<br>세분 | 위치            | 면적(㎡)               | 최초결정일                      | 비고 |
|----|------------|------|-----------|---------------|---------------------|----------------------------|----|
| 기정 | ①          | 방화지구 | -         | 서울역 앞 ~ 광희동 간 | 55,464<br>(5,951.9) | 63.12.13.<br>(건설부고시 제727호) | -  |

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

2) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로

■ 도로 총괄표

| 구분 | 합계  |           |           | 1류  |           |           | 2류  |           |           | 3류  |           |           |
|----|-----|-----------|-----------|-----|-----------|-----------|-----|-----------|-----------|-----|-----------|-----------|
|    | 노선수 | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) | 노선수 | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) | 노선수 | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) | 노선수 | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) |
| 합계 | 26  | 6,109     | 86,951.8  | 4   | 2,210     | 61,662.3  | 4   | 255       | 2,076.7   | 18  | 3,644     | 23,212.9  |
| 광로 | 1   | 168       | 4,918.5   | -   | -         | -         | -   | -         | -         | 1   | 168       | 4,918.5   |
| 대로 | 2   | 891       | 26,329.5  | 2   | 891       | 26,329.5  | -   | -         | -         | -   | -         | -         |
| 중로 | 3   | 2,274     | 36,695.8  | 2   | 2,210     | 35,332.8  | -   | -         | -         | 1   | 64        | 1,363.0   |
| 소로 | 20  | 2,776     | 19,008.1  | -   | -         | -         | 4   | 255       | 2,076.7   | 16  | 2,521     | 16,931.5  |

■ 도로 결정(변경)조서

| 구분 | 규모 |    |    |           | 기능       | 연장<br>(m)      | 기점            | 종점                    | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최 초<br>결정일                    | 비 고                   |
|----|----|----|----|-----------|----------|----------------|---------------|-----------------------|----------|-----------|-------------------------------|-----------------------|
|    | 등급 | 구분 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |                |               |                       |          |           |                               |                       |
| 기정 | 광로 | 3  | 60 | 40        | 주<br>간선  | 700<br>(168)   | 남대문<br>광장20   | 도동2가                  | 일반<br>도로 | -         | 60.06.24.<br>(내무부고시<br>제516호) | 소월로                   |
| 기정 | 대로 | 1  | 4  | 35~37     | 주<br>간선  | 3,500<br>(522) | 서울역 앞<br>광장   | 신당동 광장                | 일반<br>도로 | -         | 36.12.23.<br>(총독부고시<br>제772호) | 퇴계로                   |
| 기정 | 대로 | 1  | 35 | 35        | 주<br>간선  | 550<br>(369)   | 회현동2가<br>78-2 | 회현동1가                 | 일반<br>도로 | -         | 76.01.21.<br>(건설부고시 제8호)      | 소공로<br>(남산3호터널<br>입구) |
| 기정 | 중로 | 1  | 28 | 20        | 보조<br>간선 | 33             | 회현동1가<br>74-3 | 회현동1가<br>76-27        | 일반<br>도로 | -         | 62.12.08.<br>(건설부고시<br>제177호) | 퇴계로12길                |
| 기정 | 중로 | 1  | 38 | 8~20      | 국지<br>도로 | 2,177          | 남산동3가<br>6-3  | 남산광장<br>(주자동<br>6-12) | 일반<br>도로 | -         | 60.06.24.<br>(내무부고시<br>516호)  | 소파로                   |
| 기정 | 중로 | 3  | A  | 12        | 집산<br>도로 | 45             | 남산동2가 5       | 남산동2가<br>3-1          | 일반<br>도로 | -         | 71.05.07.<br>(건설부고시<br>제252호) | 퇴계로18길                |

|    |    |   |    |       |      |             |               |              |                 |   |                                   |                              |
|----|----|---|----|-------|------|-------------|---------------|--------------|-----------------|---|-----------------------------------|------------------------------|
| 변경 | 중로 | 3 | A  | 12~19 | 집산도로 | 64          | 남산동1가 4-1     | 남산동2가 8-1    | 일반도로            | - | 71.05.07.<br>(서울특별시고시 제237호)      | 퇴계로18길                       |
| 기정 | 소로 | 2 | A  | 7~10  | 특수도로 | 32          | 남산동3가 6-3     | 남산동3가 6-3    | 보행<br>자전거<br>도로 | - | 16.12.08.<br>(서울특별시고시 제2016-394호) | 소파로                          |
| 기정 | 소로 | 2 | B  | 5~9   | 국지도로 | 76          | 남산동3가 5-9     | 남산동3가 5-9    | 일반도로            | - | 16.12.08.<br>(서울특별시고시 제2016-394호) | 퇴계로24길                       |
| 기정 | 소로 | 2 | C  | 8     | 국지도로 | 137         | 회현동1가 76-6    | 회현동1가11 5-3  | 일반도로            | - | 98.07.13.<br>(서울특별시고시 제1998-237호) | 퇴계로12길                       |
| 기정 | 소로 | 2 | -  | 4~6   | 국지도로 | 152<br>(10) | 회현동1가 93-3    | 회현동 60-7     | 일반도로            | - | 02.06.21.<br>(서울특별시고시 제232호)      | 퇴계로10길                       |
| 기정 | 소로 | 3 | 7  | 6     | 국지도로 | 210         | 남창동 64-1      | 남창동 205-122  | 일반도로            | - | 63.07.01.<br>(건설부고시 제432호)        | 퇴계로2길                        |
| 기정 | 소로 | 3 | 3  | 6     | 국지도로 | 150         | 남창동 191-1     | 남창동 205-96   | 일반도로            | - | 63.07.01.<br>(건설부고시 제432호)        | 퇴계로6가길                       |
| 기정 | 소로 | 3 | 4  | 6     | 국지도로 | 163         | 남창동 190-3     | 회현동 100-49   | 일반도로            | - | 63.07.01.<br>(건설부고시 제432호)        | 퇴계로6길                        |
| 기정 | 소로 | 3 | 8  | 6     | 국지도로 | 340         | 회현동1가 100-121 | 회현동1가 117-2  | 일반도로            | - | 63.07.01.<br>(건설부고시 제432호)        | 퇴계로8길<br>퇴계로12가길             |
| 변경 | 소로 | 3 | 8  | 6     | 국지도로 | 369         | 회현동1가 100-121 | 회현동1가 117-2  | 일반도로            | - | 63.07.01.<br>(건설부고시 제432호)        |                              |
| 기정 | 소로 | 3 | B  | 6~10  | 국지도로 | 189         | 회현동1가 147-17  | 회현동1가 147-20 | 일반도로            | - | 87.06.17.<br>(서울특별시고시 제416호)      | 퇴계로8길<br>회현<br>제2시민<br>아파트 앞 |
| 변경 | 소로 | 3 | B  | 6~10  | 국지도로 | 251         | 회현동1가10 0-132 | 회현동1가 147-20 | 일반도로            | - | 87.06.17.<br>(서울특별시고시 제416호)      |                              |
| 기정 | 소로 | 3 | A  | 6     | 국지도로 | 50          | 회현동2가 48-55   | 회현동1가 144-40 | 일반도로            | - | 63.07.01.<br>(건설부고시 제432호)        | 소공로6가길                       |
| 기정 | 소로 | 3 | C  | 4     | 국지도로 | 62          | 회현동1가 144-39  | 회현동1가 144-24 | 일반도로            | - | 03.12.26.<br>(서울시중구고시 제2003-97)   | 소공로6가길                       |
| 기정 | 소로 | 3 | 24 | 6     | 국지도로 | 193         | 회현동2가 18-1    | 남산동2가50 -8   | 일반도로            | - | 63.07.01.<br>(건설부고시 제432호)        | 퇴계로18길                       |
| 기정 | 소로 | 3 | 20 | 6     | 국지도로 | 225         | 회현동2가 35-2    | 남산동2가 43-1   | 일반도로            | - | 63.07.01.<br>(건설부고시 제432호)        | 소공로6길                        |
| 기정 | 소로 | 3 | 18 | 5~6   | 국지도로 | 217         | 회현동3가 8-2     | 회현동2가 31-4   | 일반도로            | - | 63.07.01.<br>(건설부고시 제432호)        | 소공로6길                        |
| 기정 | 소로 | 3 | E  | 6~7   | 국지도로 | 190         | 회현동3가 1-5     | 회현동3가 8      | 일반도로            | - | 03.01.30.<br>(서울시중구고시 제2013-5호)   | 퇴계로16길                       |

|    |    |   |    |   |          |     |                |                |          |   |                                     |         |
|----|----|---|----|---|----------|-----|----------------|----------------|----------|---|-------------------------------------|---------|
| 기정 | 소로 | 3 | 19 | 6 | 국지<br>도로 | 180 | 남산동1가<br>6-8   | 남산동1가 15       | 일반<br>도로 | - | 63.07.01.<br>(건설부고시<br>제432호)       | 퇴계로18길  |
| 기정 | 소로 | 4 | 9  | 4 | 국지<br>도로 | 85  | 남산동2가<br>49-14 | 남산동2가<br>49-25 | 일반<br>도로 | - | 63.07.01.<br>(건설부고시<br>제432호)       | 퇴계로20나길 |
| 변경 | 소로 | 3 | 9  | 4 | 국지<br>도로 | 85  | 남산동2가<br>49-14 | 남산동2가<br>49-25 | 일반<br>도로 | - | 63.07.01.<br>(건설부고시<br>제432호)       |         |
| 기정 | 소로 | 3 | F  | 6 | 국지<br>도로 | 14  | 남산동2가<br>49-3  | 남산동2가<br>49-27 | 일반<br>도로 | - | 95.12.14.<br>(서울시중구고시<br>제1995-50호) | 퇴계로20나길 |
| 기정 | 소로 | 3 | G  | 6 | 국지<br>도로 | 144 | 남산동2가<br>31-1  | 남산동2가<br>18-3  | 일반<br>도로 | - | 99.04.22.<br>(서울시중구고시<br>제1999-21호) | 퇴계로20길  |
| 기정 | 소로 | 3 | H  | - | -        | -   | 남산동2가<br>21-5  | 남산동2가<br>21-1  | 일반<br>도로 | - | -                                   | 퇴계로20길  |

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경내용                       | 변경사유                                                                             |
|------------|------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 중로 3-A     | 중로 3-A     | ◦ 기·종점 변경<br>◦ 도로선형, 연장 변경 | ◦ 도시계획도로로 결정되어 있지 않은 명동역 앞 현황도로에 대해 기존 중로3-A(집산)의 노선변경을 통한 도시계획도로 결정             |
| 소로 3-8     | 소로 3-8     | ◦ 기·종점 변경<br>◦ 도로선형, 연장 변경 | ◦ 남산옛길 조성사업 구간 중 도시계획도로로 결정되어 있지 않은 현황도로에 대해 기존 소로3-8(국지도로)의 노선 변경을 통한 도시계획도로 결정 |
| 소로 3-B     | 소로 3-B     | ◦ 기·종점 변경<br>◦ 도로선형, 연장 변경 | ◦ 남산옛길 조성사업 구간 중 도시계획도로로 결정되어 있지 않은 현황도로에 대해 기존 소로3-B(국지도로)의 노선 변경을 통한 도시계획도로 결정 |
| 소로 4-9     | 소로 3-9     | ◦ 규모(류) 변경                 | ◦ 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제9조 2호의 기준에 따라 규모(류) 변경                          |

(2) 지하도로

■ 지하도로 결정(변경)조서 (변경없음)

| 구 분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위 치                         | 면적<br>(㎡)      | 최초<br>결정일                       | 비고                                               |
|-----|------------|-----|-----------|-----------------------------|----------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| 기정  | ①          | 도로  | 지하<br>도로  | 충무로1가<br>26-1번지 일대<br>(퇴계로) | 2,245<br>(952) | 79.12.26.<br>(서울특별시고시<br>제528호) | ◦ 통로: 1,119.2㎡<br>◦ 상가점용: 856㎡<br>◦ 부대시설: 225.8㎡ |

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

## (3) 주차장

## ■ 주차장 결정(변경)조서

| 구 분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명 | 위 치                   | 면적 (㎡) |           |         | 최초<br>결정일                              | 비고           |
|-----|-------------|-----|-----------------------|--------|-----------|---------|----------------------------------------|--------------|
|     |             |     |                       | 기정     | 변경        | 변경후     |                                        |              |
| 기정  | ①           | 주차장 | 남산동2가<br>30-4외<br>1필지 | 967.6  | -         | 967.6   | 07.01.04.<br>(서울특별시중구고<br>시 제2006-86호) | 남산공영<br>주차장  |
| 기정  | ②           | 주차장 | 남산동3가<br>11-8 일대      | 992    | -         | 992     | 78.01.10.<br>(서울특별시고시<br>제6호)          | 한국전력<br>주차장  |
| 기정  | ③           | 주차장 | 남산동3가<br>32번지<br>일대   | 1,377  | -         | 1,377   | 77.01.13.<br>(서울특별시고시<br>제7호)          | 대한적십자<br>주차장 |
| 신설  | ④           | 주차장 | 회현동1가<br>147-27<br>일대 | -      | 증)1,006.5 | 1,006.5 | -                                      | 회현공영<br>주차장  |

## ■ 주차장 변경 사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경내용                                                                                                             | 변경사유                                                                               |
|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ④          | 주차장        | <ul style="list-style-type: none"> <li>주차장 신설</li> <li>위치 : 회현동1가 147-27 외 1필지</li> <li>면적 : 1,006.5㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>회현동 거주민과 방문객의 주차공간 확보를 위한 주차장 신설</li> </ul> |

## 나. 공간시설

## (1) 공원

## ■ 총괄표 (변경없음)

| 구분     | 행정구역 |                         |      |                         | 시가화구역 |                         |      |                         |
|--------|------|-------------------------|------|-------------------------|-------|-------------------------|------|-------------------------|
|        | 기정   |                         | 변경 후 |                         | 기정    |                         | 변경 후 |                         |
|        | 개소   | 면적                      | 개소   | 면적                      | 개소    | 면적                      | 개소   | 면적                      |
| 합계     | 2    | 2,389,261<br>(54,360.1) | 2    | 2,389,261<br>(54,360.1) | 2     | 2,389,261<br>(54,360.1) | 2    | 2,389,261<br>(54,360.1) |
| 도시자연공원 | 1    | 1,785,083<br>(434.2)    | 1    | 1,785,083<br>(434.2)    | 1     | 1,785,083<br>(434.2)    | 1    | 1,785,083<br>(434.2)    |
| 근린공원   | 1    | 604,178<br>(53,925.9)   | 1    | 604,178<br>(53,925.9)   | 1     | 604,178<br>(53,925.9)   | 1    | 604,178<br>(53,925.9)   |

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

## ■ 공원 결정(변경)조서 (변경없음)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 공원명  | 시설의<br>종류      | 위치                     | 면적 (㎡)                |    |                       | 최초결정일                               | 비고 |
|----|-------------|------|----------------|------------------------|-----------------------|----|-----------------------|-------------------------------------|----|
|    |             |      |                |                        | 기정                    | 변경 | 변경 후                  |                                     |    |
| 기정 | ①           | 남산공원 | 도시<br>자연<br>공원 | 중구 회현동1가<br>100-177 일대 | 1,785,083<br>(434.2)  | -  | 1,785,083<br>(434.2)  | 40.03.12.<br>(총독부고시<br>제206호)       | -  |
| 기정 | ②           | (-)  | 근린<br>공원       | 중구 남대문로5가<br>461번지 일대  | 604,178<br>(53,925.9) | -  | 604,178<br>(53,925.9) | 09.01.15.<br>(서울특별시고시<br>제2009-19호) | -  |

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

다. 유통 및 공급시설

(1) 전기공급설비

■ 전기공급설비 결정(변경)조서 (변경없음)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 위치                 | 면적 (㎡) |    |       | 최초결정일                          | 비고  |
|----|-------------|------|--------------------|--------|----|-------|--------------------------------|-----|
|    |             |      |                    | 기정     | 변경 | 변경 후  |                                |     |
| 기정 | ①           | 변전시설 | 남산동3가 11-5번지<br>부근 | 2,050  | -  | 2,050 | 74.07.15.<br>(서울특별시고시<br>제97호) | 변전소 |

라. 공공·문화체육시설

(1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 시설의<br>종류  | 위치                     | 면적(㎡)   |    |         | 최초<br>결정일                          | 비고                   |
|----|-------------|------|------------|------------------------|---------|----|---------|------------------------------------|----------------------|
|    |             |      |            |                        | 기정      | 변경 | 변경 후    |                                    |                      |
| 기정 | ①           | 공공청사 | 공공의<br>청사  | 중구 회현동2가<br>37-4외 18필지 | 1,440.6 | -  | 1,440.6 | 96.07.22.<br>(서울특별시고시<br>제1996-29) | 종로소방서<br>회현파출소       |
| 기정 | ②           | 공공청사 | 공공업무<br>시설 | 중구 예장동 6-7<br>일대       | 3,856   | -  | 3,856   | 85.12.17.<br>(서울특별시고시<br>제847호)    | 서울소방<br>재난본부<br>(청사) |

■ 건축물의 규모

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 건축물의 규모 |        |       | 비고                         |
|----|-------------|------|---------|--------|-------|----------------------------|
|    |             |      | 건폐율     | 용적률    | 높이    |                            |
| 기정 | ①           | 공공청사 | -       | -      | -     | 제1종일반주거지역<br>최고고도지구(12m이하) |
| 변경 | ①           | 공공청사 | 60%이하   | 150%이하 | 12m이하 |                            |
| 기정 | ②           | 공공청사 | -       | -      | -     | 제1종일반주거지역<br>자연경관지구        |
| 변경 | ②           | 공공청사 | 60%이하   | 150%이하 | 6층이하  |                            |

■ 건축물의 규모 변경사유서

| 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 변경내용            | 변경사유                                                                                                                   |
|-------------|------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①           | 공공청사 | ◦ 건폐율·용적률·높이 결정 | ◦ 현행 용도지역·지구의 기준 및 현황을 고려하여,<br>건축물 규모(건폐율, 용적률, 높이) 결정<br>◦ 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관<br>한 규칙」 제2조 및 제94조·제95조 기준 준용 |
| ②           | 공공청사 | ◦ 건폐율·용적률·높이 결정 |                                                                                                                        |

(2) 학교

■ 학교 결정(변경)조서 (변경없음)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명        | 시설의<br>종류    | 위치            | 면적(㎡)   |    |         | 최초<br>결정일                          | 비고     |
|----|-------------|------------|--------------|---------------|---------|----|---------|------------------------------------|--------|
|    |             |            |              |               | 기정      | 변경 | 변경후     |                                    |        |
| 기정 | ①           | 남산<br>초등학교 | 초등학교         | 남산동2가<br>2일대  | 8,688   | -  | 8,688   | 78.10.25.<br>(서울특별시고시<br>제557호)    | -      |
| 기정 | ②           | 리라<br>초등학교 | 초등학교<br>고등학교 | 중구 예장동<br>8번지 | 3,012.2 | -  | 3,012.2 | 87.02.17.<br>(서울특별시교육위원회<br>고시제5호) | 리라고등학교 |

■ 건축물의 규모

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명        | 건축물의 규모 |         |       | 비고                                   |
|----|-------------|------------|---------|---------|-------|--------------------------------------|
|    |             |            | 건폐율     | 용적률     | 높이    |                                      |
| 기정 | ①           | 남산<br>초등학교 | 30% 이하  | 120% 이하 | 5층 이하 | 제1종일반주거지역<br>최고고도지구(12m이하)<br>자연경관지구 |
| 기정 | ②           | 리라<br>초등학교 | 45% 이하  | 150% 이하 | 4층 이하 |                                      |

(3) 체육시설

■ 체육시설 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 시설의<br>종류                 | 위치                   | 면적(㎡)   |    |         | 최초<br>결정일                           | 비고           |
|----|-------------|------|---------------------------|----------------------|---------|----|---------|-------------------------------------|--------------|
|    |             |      |                           |                      | 기정      | 변경 | 변경후     |                                     |              |
| 기정 | ①           | 체육시설 | 수영장,<br>체력단련장,<br>실외골프연습장 | 회현동1가<br>115번지<br>일대 | 2,829.6 | -  | 2,829.6 | 03.03.10.<br>(서울특별시고시<br>제2003-74호) | 회현시민<br>체육센터 |

■ 건축물의 규모

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 건축물의 규모 |         |                                          | 비고                         |
|----|-------------|------|---------|---------|------------------------------------------|----------------------------|
|    |             |      | 건폐율     | 용적률     | 높이                                       |                            |
| 기정 | ①           | 체육시설 | -       | -       | -                                        | 제1종일반주거지역<br>최고고도지구(12m이하) |
| 변경 | ①           | 체육시설 | 60% 이하  | 150% 이하 | 12m 이하<br>*기존 건축물은 현재 높이인<br>31.8m이하로 인정 |                            |

## ■ 건축물의 규모 변경사유서

| 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 변경내용          | 변경사유                                                                                                                                                                  |
|-------------|------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①           | 체육시설 | 건폐율·용적률·높이 결정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>현행 용도지역·지구의 기존 및 현황을 고려하여, 건축물 규모(건폐율, 용적률, 높이) 결정</li> <li>「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조 및 제100조·제101조 기준 준용</li> </ul> |

## 3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

## 1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

## 가. 최대개발규모

## ■ 최대개발규모 결정조서

| 구분     | 적용대상        | 계획내용      | 비 고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|-------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 최대개발규모 | 퇴계로구역       | 2,000㎡ 이하 | <ul style="list-style-type: none"> <li>최대개발규모 적용의 예외</li> <li>- 공동개발계획(지정 또는 권장)이 수립된 대지</li> <li>- 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 대지</li> <li>- 기 공동개발이 진행된 대지 (결정고시 이전 소유자가 동일한 인접 필지는 기 공동개발이 진행된 대지로 인정함)</li> <li>- 별도의 획지계획이 수립되어 있는 경우</li> <li>- 건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시 (※1에 따름)</li> </ul> : 최대개발규모의 30% 범위 이내에서 완화 적용 |
|        | 도심주거구역 A, B | 330㎡ 이하   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

※1 “건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시”란 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」 및 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 공고 및 고시내용을 따르는 경우를 말함

단, 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」 및 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 공고 및 결정고시 전까지는 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따른 서울특별시 건축자산 관련 위원회의 자문을 통해 “건축자산 등 역사문화자원 관리지침의 준수” 여부를 결정하도록 함

※2 최대개발규모의 30% 범위를 초과하여 완화 적용받고자 하는 경우 “건축자산 등 역사문화자원 관리지침의 준수 (※1에 따름)” 이후 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따른 서울특별시 건축자산 관련 위원회의 별도 자문을 이행하여야 함

## 나. 획지

## ■ 획지 결정조서

| 구분 | 적용대상   | 계획내용                                                                                                                                                                             |
|----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 획지 | 특별계획구역 | <ul style="list-style-type: none"> <li>토지이용 및 개발단위를 고려하여 특별계획구역에 대해 획지계획 수립</li> <li>① 한국전력 퇴계로 사옥 특별계획구역 ② 회현제2시민아파트 특별계획구역</li> </ul>                                          |
|    | 계획관리구역 | <ul style="list-style-type: none"> <li>토지이용 및 소유관계를 고려하여 계획관리구역에 대해 획지계획 수립</li> <li>③ 일신교회 계획관리구역 ④ 아일빌딩(구.수산부) 계획관리구역</li> <li>⑤ 리빙티비(구.KBS) 계획관리구역 ⑥ 대한적십자사 계획관리구역</li> </ul> |

## 다. 공동개발

## ■ 공동개발 결정조서

| 구분            | 적용대상    | 계획내용                                                                                                                                                                          |
|---------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공동개발 지정       | 구역 내 맹지 | ◦ 단독개발이 불가능한 필지(맹지) 중 소유자가 동일한 필지                                                                                                                                             |
| 공동개발 권장       | 구역 내 맹지 | ◦ 단독개발이 불가능한 필지(맹지) 중 소유자가 상이한 필지                                                                                                                                             |
| 자율적(선택적) 공동개발 | 구역 전체   | ◦ 최대개발규모 이내의 범위에서 공동개발 허용<br>◦ 다음과 같은 경우 자율적(선택적) 공동개발을 불허함<br>- 자율적(선택적) 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형이거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우<br>- 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지 또는 부정형이 되는 경우 |

## ■ 가구 및 획지 결정조서

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 면적<br>(㎡) | 획지    |          |         | 비고                    | 구역           |
|----------|----------|-----------|-------|----------|---------|-----------------------|--------------|
|          |          |           | 동명    | 지번       | 면적(㎡)   |                       |              |
| ①        | -        | 3,379.3   | 남산동3가 | 11-10대   | 3,339.3 | 한국전력 퇴계로 사옥<br>특별계획구역 | 특별계획<br>구역   |
|          |          |           | 남산동3가 | 12-4대    | 40      |                       |              |
| ②        | -        | 5,106.9   | 회현동1가 | 147-23대  | 3,964.7 | 회현제2시민아파트<br>특별계획구역   | 특별계획<br>구역   |
|          |          |           | 회현동1가 | 148-6대   | 153     |                       |              |
|          |          |           | 회현동1가 | 147-28대  | 939.2   |                       |              |
|          |          |           | 회현동1가 | 147-24대  | 50      |                       |              |
| ③        | -        | 3,616.2   | 남창동   | 192대     | 174     | 일신교회<br>계획관리구역        | 계획관리<br>구역   |
|          |          |           | 남창동   | 202중     | 2,454.5 |                       |              |
|          |          |           | 남창동   | 202-6대   | 987.7   |                       |              |
| ④        | -        | 1,941.2   | 회현동2가 | 49-4대    | 1,414.9 | 아일빌딩(구.수산부)<br>계획관리구역 | 계획관리<br>구역   |
|          |          |           | 회현동2가 | 53-2대    | 314     |                       |              |
|          |          |           | 회현동2가 | 49-16대   | 53.1    |                       |              |
|          |          |           | 회현동2가 | 49-29대   | 14.5    |                       |              |
|          |          |           | 회현동2가 | 49-46대   | 13.2    |                       |              |
|          |          |           | 회현동2가 | 49-6대    | 131.5   |                       |              |
| ⑤        | -        | 5,046.3   | 남산동3가 | 34-5대    | 5,046.3 | 리빙티비(구.KBS)<br>계획관리구역 | 계획관리<br>구역   |
| ⑥        | -        | 3,131.4   | 남산동3가 | 32-2대    | 1,752.2 | 대한적십자사본사<br>계획관리구역    | 계획관리<br>구역   |
|          |          |           | 남산동3가 | 32-6대    | 404.3   |                       |              |
|          |          |           | 남산동3가 | 32-5대    | 216.2   |                       |              |
|          |          |           | 남산동3가 | 32-4대    | 758.7   |                       |              |
| ⑦        | -        | 2,486.9   | 남창동   | 209-5대   | 819     | 공동개발 지정               | 퇴계로 구역       |
|          |          |           | 남창동   | 169-2대   | 1,204.6 |                       |              |
|          |          |           | 남창동   | 244-1차   | 370.3   |                       |              |
|          |          |           | 남창동   | 169-3대   | 78.7    |                       |              |
|          |          |           | 남창동   | 236-34대  | 14.3    |                       |              |
| ⑧        | -        | 32.4      | 남창동   | 205-82대  | 23.1    | 공동개발 지정               | 도심주거<br>구역 B |
|          |          |           | 남창동   | 205-173대 | 9.3     |                       |              |
| ⑨        | -        | 161       | 남창동   | 190-9대   | 131.2   | 공동개발 지정               | 도심주거<br>구역 B |
|          |          |           | 남창동   | 190-23대  | 29.8    |                       |              |
| ⑩        | -        | 813.2     | 남창동   | 205-45대  | 413.9   | 공동개발 지정               | 도심주거<br>구역 B |
|          |          |           | 남창동   | 205-80대  | 160.0   |                       |              |
|          |          |           | 남창동   | 205-79대  | 239.3   |                       |              |

|   |   |         |       |          |       |         |              |
|---|---|---------|-------|----------|-------|---------|--------------|
| ⑪ | - | 116.8   | 남창동   | 205-196대 | 19.6  | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 남창동   | 205-117대 | 97.2  |         |              |
| ⑫ | - | 550.7   | 남창동   | 205-44대  | 261.8 | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 남창동   | 205-66대  | 142.8 |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 205-157대 | 47.6  |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 205-158대 | 55.2  |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 205-138대 | 19.8  |         |              |
| ⑬ | - | 110.3   | 남창동   | 205-137대 | 23.5  | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 남창동   | 205-63대  | 18.8  |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 205-140대 | 18.8  |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 205-141대 | 17.5  |         |              |
| ⑭ | - | 83      | 남창동   | 205-141대 | 17.5  | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 남창동   | 205-139대 | 55.2  |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 205-142대 | 18.8  |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 205-143대 | 9.3   |         |              |
| ⑮ | - | 83      | 남창동   | 205-144대 | 14.2  | 공동개발 권장 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 남창동   | 205-145대 | 40.7  |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 205-90대  | 0.7   |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 190-15대  | 214.9 |         |              |
| ⑯ | - | 2,423.6 | 남창동   | 194대     | 614.9 | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|   |   |         | 남창동   | 205-16대  | 5.6   |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 205-98대  | 202.3 |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 205-99대  | 29.8  |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 205-88대  | 184.8 |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 205-89대  | 108.4 |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 197-1대   | 175.2 |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 192-3대   | 22.7  |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 193-2대   | 138.8 |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 195-2대   | 450.9 |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 205-11대  | 179.5 |         |              |
|   |   |         | 남창동   | 205-96대  | 95.1  |         |              |
| ⑰ | - | 138.8   | 남창동   | 205-71대  | 34.0  | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 남창동   | 205-17대  | 104.8 |         |              |
| ⑱ | - | 323     | 회현동1가 | 100-162대 | 8.0   | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 회현동1가 | 100-100대 | 2.6   |         |              |
|   |   |         | 회현동1가 | 100-133대 | 312.4 |         |              |
| ⑲ | - | 961.2   | 회현동1가 | 100-200대 | 5.6   | 공동개발 권장 | 도심주거<br>구역 B |
|   |   |         | 회현동1가 | 100-191대 | 19.8  |         |              |
|   |   |         | 회현동1가 | 100-83대  | 935.8 |         |              |
| ⑳ | - | 352.2   | 회현동1가 | 106-2대   | 307.4 | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 회현동1가 | 100-173대 | 11.6  |         |              |
|   |   |         | 회현동1가 | 100-165대 | 33.2  |         |              |
| ㉑ | - | 212.5   | 회현동1가 | 100-178대 | 172.9 | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 회현동1가 | 100-189대 | 20.8  |         |              |
|   |   |         | 회현동1가 | 100-179대 | 18.8  |         |              |
| ㉒ | - | 419.6   | 회현동1가 | 120-14대  | 38.7  | 공동개발 권장 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 회현동1가 | 120-16대  | 30.9  |         |              |
|   |   |         | 회현동1가 | 120-5대   | 326.9 |         |              |
|   |   |         | 회현동1가 | 120-2대   | 23.1  |         |              |
| ㉓ | - | 165.3   | 회현동1가 | 118-1대   | 45.0  | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|   |   |         | 회현동1가 | 118-2대   | 73.7  |         |              |
|   |   |         | 회현동1가 | 118-3대   | 46.6  |         |              |

|   |   |         |       |         |         |         |              |
|---|---|---------|-------|---------|---------|---------|--------------|
| ㉓ | - | 245.1   | 회현동1가 | 99-35대  | 8.4     | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|   |   |         | 회현동1가 | 99-27대  | 11.9    |         |              |
|   |   |         | 회현동1가 | 100-40대 | 224.8   |         |              |
| ㉔ | - | 116.7   | 회현동1가 | 82-29대  | 11.6    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 회현동1가 | 82-49대  | 105.1   |         |              |
| ㉕ | - | 238.7   | 회현동1가 | 76-21대  | 223.8   | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 회현동1가 | 76-22대  | 14.9    |         |              |
| ㉖ | - | 151.1   | 회현동1가 | 53-11대  | 108.6   | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|   |   |         | 회현동1가 | 53-30대  | 42.5    |         |              |
| ㉗ | - | 191.8   | 회현동1가 | 46-2대   | 20.8    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|   |   |         | 회현동1가 | 46대     | 55.2    |         |              |
|   |   |         | 회현동1가 | 49대     | 39.7    |         |              |
|   |   |         | 회현동1가 | 50-1대   | 73.1    |         |              |
|   |   |         | 회현동1가 | 50-2대   | 3.0     |         |              |
| ㉘ | - | 520.2   | 회현동2가 | 35-3대   | 1.0     | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|   |   |         | 회현동2가 | 34대     | 333.1   |         |              |
|   |   |         | 회현동2가 | 36-2대   | 15.2    |         |              |
|   |   |         | 회현동2가 | 37-2대   | 82.6    |         |              |
|   |   |         | 회현동2가 | 36-1대   | 88.3    |         |              |
| ㉙ | - | 208.5   | 회현동2가 | 19-5대   | 7.2     | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|   |   |         | 회현동2가 | 20-1대   | 74.4    |         |              |
|   |   |         | 회현동2가 | 20-2대   | 67.8    |         |              |
|   |   |         | 회현동2가 | 19-3대   | 59.1    |         |              |
| ㉚ | - | 91      | 회현동2가 | 31-6대   | 59.5    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|   |   |         | 회현동2가 | 31-7대   | 20.1    |         |              |
|   |   |         | 회현동2가 | 31-5대   | 11.4    |         |              |
| ㉛ | - | 90.2    | 회현동2가 | 39-24대  | 15.5    | 공동개발 권장 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 회현동2가 | 41-4대   | 74.7    |         |              |
| ㉜ | - | 278.4   | 회현동2가 | 48-38대  | 65.8    | 공동개발 권장 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 회현동2가 | 48-11대  | 212.6   |         |              |
| ㉝ | - | 77.6    | 회현동2가 | 48-5대   | 64.4    | 공동개발 권장 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 회현동2가 | 48-3대   | 13.2    |         |              |
| ㉞ | - | 584.1   | 회현동2가 | 48-39대  | 331.9   | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 회현동2가 | 48-20대  | 252.2   |         |              |
| ㉟ | - | 305.6   | 회현동2가 | 48-19대  | 292.9   | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 회현동2가 | 48-60대  | 12.7    |         |              |
| ㊱ | - | 901.6   | 남산동1가 | 19-3대   | 58.5    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|   |   |         | 남산동1가 | 20대     | 635.9   |         |              |
|   |   |         | 남산동1가 | 20-1대   | 59.8    |         |              |
|   |   |         | 남산동1가 | 20-2대   | 7.3     |         |              |
|   |   |         | 남산동1가 | 21-3대   | 19.8    |         |              |
| ㊲ | - | 41.9    | 회현동1가 | 21-2대   | 120.3   | 공동개발 권장 | 도심주거<br>구역 A |
|   |   |         | 회현동1가 | 144-32대 | 15.5    |         |              |
| ㊳ | - | 1,372.9 | 남산동1가 | 144-33대 | 26.4    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|   |   |         | 남산동1가 | 16-4대   | 1,234.2 |         |              |
| ㊴ | - | 1,259.3 | 남산동1가 | 14-9대   | 138.7   | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|   |   |         | 남산동1가 | 8-6대    | 1.1     |         |              |
| ㊵ | - | 178.5   | 회현동3가 | 8-1대    | 1,258.2 | 공동개발 권장 | 도심주거<br>구역 B |
|   |   |         | 회현동3가 | 4-4대    | 105.8   |         |              |
| ㊶ | - | 178.5   | 회현동3가 | 4-3대    | 72.7    | 공동개발 권장 | 도심주거<br>구역 B |
|   |   |         | 회현동3가 | 4-3대    | 72.7    |         |              |

|    |   |         |       |        |         |         |              |
|----|---|---------|-------|--------|---------|---------|--------------|
| 41 | - | 1,888.7 | 회현동3가 | 1-11대  | 637.0   | 공동개발 지정 | 퇴계로<br>구역    |
|    |   |         | 회현동3가 | 1-12대  | 1,250.4 |         |              |
|    |   |         | 회현동3가 | 2-19대  | 1.3     |         |              |
| 42 | - | 220.1   | 회현동3가 | 2-6대   | 219.3   | 공동개발 권장 | 퇴계로<br>구역    |
|    |   |         | 회현동3가 | 1-13대  | 0.8     |         |              |
| 43 | - | 1,445.9 | 남산동1가 | 6-1대   | 1,334.2 | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 남산동1가 | 7-6대   | 111.7   |         |              |
| 44 | - | 3,355.5 | 남산동2가 | 31-1대  | 2,735.1 | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 남산동2가 | 30-8대  | 42      |         |              |
|    |   |         | 남산동2가 | 30-7대  | 59.5    |         |              |
|    |   |         | 남산동2가 | 32-10대 | 76      |         |              |
|    |   |         | 남산동2가 | 32-11대 | 128.9   |         |              |
|    |   |         | 남산동2가 | 32-12대 | 115.7   |         |              |
|    |   |         | 남산동2가 | 32-2대  | 191.7   |         |              |
| 45 | - | 397.6   | 남산동2가 | 32-5대  | 6.6     | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 남산동2가 | 32-14대 | 91.1    |         |              |
|    |   |         | 남산동2가 | 32-15대 | 91.6    |         |              |
| 46 | - | 266.4   | 남산동2가 | 32-13대 | 214.9   | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 남산동2가 | 27-12대 | 133.2   |         |              |
| 47 | - | 536.8   | 남산동2가 | 27-21대 | 133.2   | 공동개발 권장 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 남산동2가 | 26-12대 | 177.8   |         |              |
| 48 | - | 286.1   | 남산동2가 | 26-6대  | 359     | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 예장동   | 8-14대  | 277.7   |         |              |
| 49 | - | 410.2   | 예장동   | 8-186대 | 8.4     | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 예장동   | 8-123대 | 153.6   |         |              |
| 50 | - | 836     | 예장동   | 8-121대 | 256.6   | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 남산동2가 | 45-20대 | 147.4   |         |              |
|    |   |         | 남산동2가 | 45-16대 | 51.2    |         |              |
| 51 | - | 128.9   | 남산동2가 | 45-6대  | 637.4   | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 예장동   | 8-79대  | 72.7    |         |              |
| 52 | - | 142.2   | 예장동   | 8-81대  | 56.2    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 예장동   | 8-77대  | 36.4    |         |              |
| 53 | - | 92.5    | 예장동   | 8-78대  | 33.1    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 예장동   | 8-82대  | 72.7    |         |              |
| 54 | - | 92.5    | 남산동2가 | 49-4대  | 76.0    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 예장동   | 8-87대  | 16.5    |         |              |
| 55 | - | 87.3    | 예장동   | 8-85대  | 71.7    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 남산동2가 | 26-17대 | 20.8    |         |              |
| 56 | - | 261.8   | 예장동   | 8-89대  | 43      | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 남산동2가 | 26-18대 | 44.3    |         |              |
| 57 | - | 71.1    | 예장동   | 8-68대  | 157.6   | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 남산동2가 | 49-22대 | 75.1    |         |              |
| 58 | - | 64      | 남산동2가 | 26-19대 | 29.1    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 예장동   | 8-112대 | 38.0    |         |              |
| 59 | - | 204.4   | 남산동2가 | 49-49대 | 33.1    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 남산동2가 | 49-75대 | 24.3    |         |              |
| 60 | - | 96.1    | 남산동2가 | 49-45대 | 39.7    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 예장동   | 8-57대  | 136.6   |         |              |
|    |   |         | 남산동2가 | 49-31대 | 67.8    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 예장동   | 8-133대 | 62.7    |         |              |
|    |   |         | 남산동2가 | 49-32대 | 33.4    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         |       |        |         |         |              |

|    |   |         |       |        |         |         |              |
|----|---|---------|-------|--------|---------|---------|--------------|
| 61 | - | 133.6   | 예장동   | 8-134대 | 89.6    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 남산동2가 | 49-30대 | 39.7    |         |              |
|    |   |         | 남산동2가 | 49-36대 | 4.3     |         |              |
| 62 | - | 393     | 예장동   | 8-114대 | 16.5    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 예장동   | 8-21대  | 122.3   |         |              |
|    |   |         | 예장동   | 8-59대  | 99.2    |         |              |
|    |   |         | 예장동   | 8-22대  | 102.2   |         |              |
|    |   |         | 예장동   | 8-104대 | 26.4    |         |              |
|    |   |         | 예장동   | 8-109대 | 26.4    |         |              |
| 63 | - | 116     | 예장동   | 8-187대 | 79.6    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 예장동   | 8-118대 | 36.4    |         |              |
| 64 | - | 333.9   | 예장동   | 8-38대  | 261.2   | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 예장동   | 8-39대  | 72.7    |         |              |
| 65 | - | 218.2   | 남산동2가 | 10-4대  | 99.2    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 남산동2가 | 10-5대  | 60.2    |         |              |
|    |   |         | 남산동2가 | 10-1대  | 58.8    |         |              |
| 66 | - | 114.1   | 남산동2가 | 11-3대  | 52.6    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 남산동2가 | 11-1대  | 61.5    |         |              |
| 67 | - | 77.9    | 남산동2가 | 16-4대  | 76.9    | 공동개발 권장 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 남산동2가 | 16-5대  | 1.0     |         |              |
| 68 | - | 40.5    | 남산동3가 | 13-46대 | 0.8     | 공동개발 지정 | 퇴계로<br>구역    |
|    |   |         | 남산동3가 | 13-3대  | 39.7    |         |              |
| 69 | - | 426.1   | 남산동3가 | 31-23대 | 91.0    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 남산동3가 | 31-13대 | 111.3   |         |              |
|    |   |         | 남산동3가 | 31-14대 | 163.3   |         |              |
|    |   |         | 남산동3가 | 31-3대  | 60.5    |         |              |
| 70 | - | 363.5   | 남산동3가 | 30-1대  | 89.3    | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 남산동3가 | 30-2대  | 58.8    |         |              |
|    |   |         | 남산동3가 | 30-3대  | 62.1    |         |              |
|    |   |         | 남산동3가 | 30-4대  | 58.8    |         |              |
|    |   |         | 남산동3가 | 30-5대  | 94.5    |         |              |
| 71 | - | 8,473.0 | 예장동   | 8-20대  | 2,391.4 | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 예장동   | 8-145대 | 5,948.8 |         |              |
|    |   |         | 예장동   | 8-147대 | 106.4   |         |              |
|    |   |         | 예장동   | 8-48대  | 26.4    |         |              |
| 72 | - | 212.9   | 예장동   | 7-19대  | 193.1   | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 예장동   | 7-28대  | 19.8    |         |              |
| 73 | - | 131.9   | 예장동   | 7-3대   | 125.6   | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 A |
|    |   |         | 예장동   | 7-1대   | 6.3     |         |              |
| 74 | - | 2,055.3 | 예장동   | 8-4잡   | 393.4   | 공동개발 지정 | 도심주거<br>구역 B |
|    |   |         | 예장동   | 8-61잡  | 393.4   |         |              |
|    |   |         | 예장동   | 8-62잡  | 327.3   |         |              |
|    |   |         | 예장동   | 8-63잡  | 281     |         |              |
|    |   |         | 예장동   | 8-7대   | 338.5   |         |              |
|    |   |         | 예장동   | 8-40대  | 197.7   |         |              |
|    |   |         | 예장동   | 8-41대  | 124     |         |              |

■ 가구 및 획지에 관한 결정 사유서

| 도면번호 | 가구번호 | 위치                                                                                                                        | 계획내용   | 계획사유                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①    | -    | 남산동3가 11-10대, 12-4대                                                                                                       | 획자선 지정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 한국전력 퇴계로사옥 특별계획구역</li> <li>- 소유주의 개발의사가 있고, 남산 예정지락, 애니타운과 연계해 있어, 전략적 개발을 유도할 필요가 있는 필지로써,</li> <li>- 교통여건변화에 대응하기 위한 기반시설 확보 및 보행친화공간으로 조성하기 위해 특별계획구역으로 지정</li> </ul>                      |
| ②    | -    | 회현동1가 147-23대, 148-6대, 147-28대, 147-24대                                                                                   | 획자선 지정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 회현제2시민이파트 특별계획구역</li> <li>- 역사문화자원(현대건축물)으로서 현재 추진 중인 예술인주거 조성계획과 연계한 창의적 건축계획을 필요로 하는 경우로서,</li> <li>- 주변지역과의 보행연결, 문화공간 및 커뮤니티 시설, 공공인프라 제공을 통한 신흥 문화가점 공간으로 조성하기 위해 특별계획구역으로 지정</li> </ul> |
| ③    | -    | 남창동 192대, 202중, 202-6대                                                                                                    | 획자선 지정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 일신교회 계획관리구역</li> <li>- 역사문화자원(현대건축물)의 보전·활용을 위해 계획관리구역을 개발단위로 하는 획자선 지정</li> </ul>                                                                                                            |
| ④    | -    | 회현동2가 49-4대, 53-2대, 49-16대, 49-29대, 49-46대, 49-6대                                                                         | 획자선 지정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 이일빌딩(구.수신부) 계획관리구역</li> <li>- 역사문화자원(현대건축물)의 보전·활용을 위해 계획관리구역을 개발단위로 하는 획자선 지정</li> </ul>                                                                                                     |
| ⑤    | -    | 남산동3가 34-5대                                                                                                               | 획자선 지정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 리빙타비(구.KBS) 계획관리구역</li> <li>- 역사문화자원(현대건축물)의 보전·활용을 위해 계획관리구역을 개발단위로 하는 획자선 지정</li> </ul>                                                                                                     |
| ⑥    | -    | 남산동3가 32-2대, 32-6대, 32-5대, 32-4대                                                                                          | 획자선 지정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 대한적십자사 계획관리구역</li> <li>- 역사문화자원(현대건축물)의 보전·활용을 위해 계획관리구역을 개발단위로 하는 획자선 지정</li> </ul>                                                                                                          |
| ⑦    | -    | 남창동 209-5대, 169-2대, 244-1차, 169-3대, 236-34대                                                                               | 공동개발지정 | 맹지고려, 기 개발현황 고려 (동일소유필지)                                                                                                                                                                                                               |
| ⑧    | -    | 남창동 205-82대, 205-173대                                                                                                     | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                                                                                                                                                                                                                           |
| ⑨    | -    | 남창동 190-9대, 190-23대                                                                                                       | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                                                                                                                                                                                                                           |
| ⑩    | -    | 남창동 205-45대, 205-80대, 205-79대                                                                                             | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                                                                                                                                                                                                                           |
| ⑪    | -    | 남창동 205-196대, 205-117대                                                                                                    | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                                                                                                                                                                                                                           |
| ⑫    | -    | 남창동 205-44대, 205-66대, 205-157대, 205-158대, 205-138대, 205-137대                                                              | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                                                                                                                                                                                                                           |
| ⑬    | -    | 남창동 205-63대, 205-140대, 205-141대, 205-139대                                                                                 | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                                                                                                                                                                                                                           |
| ⑭    | -    | 남창동 205-142대, 205-143대, 205-144대, 205-145대                                                                                | 공동개발권장 | 맹지고려, 기 개발현황 고려                                                                                                                                                                                                                        |
| ⑮    | -    | 남창동 205-90대, 190-15대, 194대, 205-16대, 205-98대, 205-99대, 205-88대, 205-89대, 197-1대, 192-3대, 193-2대, 195-2대, 205-11대, 205-96대 | 공동개발지정 | 맹지고려, 기 개발현황 고려 (동일소유필지)                                                                                                                                                                                                               |
| ⑯    | -    | 남창동 205-71대, 205-17대                                                                                                      | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                                                                                                                                                                                                                           |
| ⑰    | -    | 회현동1가 100-162대, 100-100대, 100-133대                                                                                        | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                                                                                                                                                                                                                           |
| ⑱    | -    | 회현동1가 100-200대, 100-191대, 100-83대                                                                                         | 공동개발권장 | 맹지고려                                                                                                                                                                                                                                   |
| ⑲    | -    | 회현동1가 106-2대, 100-173대, 100-165대                                                                                          | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                                                                                                                                                                                                                           |
| ⑳    | -    | 회현동1가 100-178대, 100-189대, 100-179대                                                                                        | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                                                                                                                                                                                                                           |
| ㉑    | -    | 회현동1가 120-14대, 120-5대, 120-2대, 120-16대                                                                                    | 공동개발권장 | 맹지고려                                                                                                                                                                                                                                   |
| ㉒    | -    | 회현동1가 118-1대, 118-2대, 118-3대                                                                                              | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                                                                                                                                                                                                                           |
| ㉓    | -    | 회현동1가 99-35대, 99-27대, 100-40대                                                                                             | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                                                                                                                                                                                                                           |

|    |   |              |                                                           |               |                                  |
|----|---|--------------|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------|
| 24 | - | 회현동1가        | 82-29대, 82-49대                                            | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 25 | - | 회현동1가        | 76-21대, 76-22대                                            | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 26 | - | 회현동1가        | 53-11대, 53-30대                                            | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 27 | - | 회현동1가        | 46-2대, 46대, 49대, 50-1대, 50-2대                             | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 28 | - | 회현동2가        | 35-3대, 34대, 36-2대, 37-2대, 36-1대                           | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 29 | - | 회현동2가        | 19-5대, 20-1대, 20-2대, 19-3대                                | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 30 | - | 회현동2가        | 31-6대, 31-7대, 31-5대                                       | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 31 | - | 회현동2가        | 39-24대, 41-4대                                             | 공동개발권장        | 맹지고려                             |
| 32 | - | 회현동2가        | 48-38대, 48-11대                                            | 공동개발권장        | 맹지고려                             |
| 33 | - | 회현동2가        | 48-5대, 48-3대                                              | 공동개발권장        | 맹지고려                             |
| 34 | - | 회현동2가        | 48-39대, 48-20대                                            | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 35 | - | 회현동2가        | 48-19대, 48-60대                                            | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 36 | - | 남산동1가        | 19-3대, 20대, 20-1대, 20-2대, 21-3대, 21-2대                    | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지), 기 개발현황 고려 (동일소유필지) |
| 37 | - | 회현동1가        | 144-32대, 144-33대                                          | 공동개발권장        | 맹지고려                             |
| 38 | - | 남산동1가        | 16-4대, 14-9대                                              | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 39 | - | 남산동1가        | 8-6대, 8-1대                                                | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 40 | - | 회현동3가        | 4-4대, 4-3대                                                | 공동개발권장        | 맹지고려                             |
| 41 | - | 회현동3가        | 1-11대, 1-12대, 2-19대                                       | 공동개발<br>지정/권장 | 맹지고려<br>기 개발현황 고려 (동일소유필지)       |
| 42 | - | 회현동3가        | 2-6대, 1-13대                                               | 공동개발권장        | 맹지고려                             |
| 43 | - | 남산동1가        | 6-1대, 7-6대                                                | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 44 | - | 남산동2가        | 31-1대, 30-8대, 30-7대, 32-10대, 32-11대, 32-12대, 32-2대, 32-5대 | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 45 | - | 남산동2가        | 32-14대, 32-15대, 32-13대                                    | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 46 | - | 남산동2가        | 27-12대, 27-21대                                            | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 47 | - | 남산동2가        | 26-12대, 26-6대                                             | 공동개발권장        | 맹지고려                             |
| 48 | - | 예장동          | 8-14대, 8-186대                                             | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 49 | - | 예장동          | 8-123대, 8-121대                                            | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 50 | - | 남산동2가        | 45-20대, 45-16대, 45-6대                                     | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 51 | - | 예장동          | 8-79대, 8-81대                                              | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 52 | - | 예장동          | 8-77대, 8-78대, 8-82대                                       | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 53 | - | 남산동2가<br>예장동 | 49-4대<br>8-87대                                            | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 54 | - | 예장동<br>남산동2가 | 8-85대<br>26-17대                                           | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 55 | - | 예장동<br>남산동2가 | 8-89대<br>26-18대                                           | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 56 | - | 예장동<br>남산동2가 | 8-68대<br>49-22대, 26-19대                                   | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 57 | - | 예장동<br>남산동2가 | 8-112대<br>49-49대                                          | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| 58 | - | 남산동2가        | 49-75대, 49-45대                                            | 공동개발지정        | 맹지고려(동일소유필지)                     |

|    |   |              |                                                  |        |                                  |
|----|---|--------------|--------------------------------------------------|--------|----------------------------------|
| ⑤9 | - | 예정동<br>남산동2가 | 8-57대<br>49-31대                                  | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| ⑥0 | - | 예정동<br>남산동2가 | 8-133대<br>49-32대                                 | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| ⑥1 | - | 예정동<br>남산동2가 | 8-134대<br>49-30대, 49-36대                         | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| ⑥2 | - | 예정동          | 8-114대, 8-21대, 8-59대, 8-22대,<br>8-104대, 8-109대   | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지), 기 개발현황 고려 (동일소유필지) |
| ⑥3 | - | 예정동          | 8-187대, 8-118대                                   | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| ⑥4 | - | 예정동          | 8-38대, 8-39대                                     | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| ⑥5 | - | 남산동2가        | 10-4대, 10-5대, 10-1대                              | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| ⑥6 | - | 남산동2가        | 11-3대, 11-1대                                     | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| ⑥7 | - | 남산동2가        | 16-4대, 16-5대                                     | 공동개발권장 | 맹지고려                             |
| ⑥8 | - | 남산동3가        | 13-46대, 13-3대                                    | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| ⑥9 | - | 남산동3가        | 31-23대, 31-13대, 31-14대, 31-3대                    | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| ⑦0 | - | 남산동3가        | 30-1대, 30-2대, 30-3대, 30-4대,<br>30-5대             | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| ⑦1 | - | 예정동          | 8-20대, 8-145대, 8-147대, 8-48대                     | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| ⑦2 | - | 예정동          | 7-19대, 7-28대                                     | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| ⑦3 | - | 예정동          | 7-3대, 7-1대                                       | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                     |
| ⑦4 | - | 예정동          | 8-4잡, 8-61잡, 8-62잡, 8-63잡, 8-7대,<br>8-40대, 8-41대 | 공동개발지정 | 맹지고려(동일소유필지)                     |

## 2) 건축물에 관한 결정 조서

## 가. 건축물 용도 결정조서

- 본 지구단위계획구역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령 및 「서울특별시 도시계획 조례」에 따라 각 용도지역·지구별로 도입이 가능한 용도규정에도 불구하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조, 같은 법 시행령 제71조 및 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역·지구 안에서 허용할 수 있는 용도와 본 지구단위계획에서 의하여 완화하는 용도의 범위 내에서 적용구역 또는 부지별로 입지 가능한 용도를 별도로 정함
- 「교육환경보호에 관한 법률」, 「청소년 보호법」 등 별도의 규정이 있는 경우 관련 법령의 기준을 따름
- 특별계획구역, 계획관리구역 지정에 의해 별도로 용도가 지정된 경우에는 해당 계획을 따름
- “건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시” 또는 “도시재생기반시설 등 주민이 공동으로 이용하는 시설”에는 지정용도(지정용도1, 지정용도2)계획을 적용받지 아니함. ( “건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시”란 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」 및 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 공고 및 고시내용을 따르는 경우를 말함 단, 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」 및 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 공고 및 결정고시 전까지는 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따른 서울특별시 건축자산 관

런 위원회의 자문을 통해 “건축자산 등 역사문화자원 관리지침의 준수” 여부를 결정하도록 함)

- 본 지구단위계획의 용도계획에 의해 입지가 가능한 용도라 하더라도 하나의 대지에 둘 이상의 용도지역이 걸치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 규정에 따라 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등에 관한 규정을 적용함

(1) 불허용도

■ 불허용도 결정조서

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령 및 「서울특별시 도시계획 조례」에 따라 각 용도지역·지구별 도입 가능한 용도 규정에도 불구하고 아래 불허용도로 제시된 용도의 입지는 불허함

| 도면표시          | 적용구역                            | 계획내용             |                          |              |
|---------------|---------------------------------|------------------|--------------------------|--------------|
|               |                                 | 건축법상 용도분류        |                          | 비고           |
| 불허용도1<br>(전층) | 퇴계로구역<br>일반상업지역<br>제3종일반주거지역    | 제2종<br>근린생활시설    | ◦ 총포판매소                  | —            |
|               |                                 |                  | ◦ 장의사                    | —            |
|               |                                 | 종교시설             | ◦ 종교집회장에 설치하는 봉안당        | —            |
|               |                                 | 의료시설             | ◦ 병원(정신병원)               | —            |
|               |                                 |                  | ◦ 격리병원                   | —            |
|               |                                 | 창고시설             | ◦ 창고                     | —            |
|               |                                 |                  | ◦ 하역장                    | —            |
|               |                                 |                  | ◦ 물류터미널                  | —            |
|               |                                 |                  | ◦ 집배송시설                  | —            |
|               |                                 | 위험물 저장 및<br>처리시설 | ◦ 액화가스 취급소 · 판매소         | 이와 비슷한 용도 불허 |
|               |                                 |                  | ◦ 유독물 보관 · 저장 · 판매시설     |              |
|               |                                 |                  | ◦ 고압가스 충전소 · 판매소 · 저장소   |              |
|               |                                 |                  | ◦ 도료류 판매소                |              |
|               |                                 |                  | ◦ 도시가스 제조시설              |              |
|               |                                 |                  | ◦ 화약류저장소                 |              |
|               |                                 |                  | ◦ 액화석유가스 충전소 · 판매소 · 저장소 |              |
|               |                                 | 자동차관련<br>시설      | ◦ 세차장                    | —            |
| ◦ 검사장         | —                               |                  |                          |              |
| ◦ 매매장         | —                               |                  |                          |              |
| ◦ 정비공장        | —                               |                  |                          |              |
| ◦ 운전학원 및 정비학원 | —                               |                  |                          |              |
| ◦ 차고 및 주기장    | —                               |                  |                          |              |
| 장례시설          | ◦ 장례식장                          | —                |                          |              |
|               | ◦ 동물전용 장례식장                     | —                |                          |              |
| 불허용도2<br>(전층) | 도심주거구역<br>A, B<br>제3종일반<br>주거지역 | 제2종<br>근린생활시설    | ◦ 총포판매소                  | —            |
|               |                                 |                  | ◦ 장의사                    | —            |
|               |                                 | 종교시설             | ◦ 종교집회장에 설치하는 봉안당        | —            |

|               |                                                                                          |                 |                                   |   |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|---|
| 불허용도2<br>(전층) | 도심주거구역<br>A, B<br>제3종일반<br>주거지역<br>제2종일반<br>주거지역<br>제2종일반주거지역<br>(7층이하)<br>제1종일반<br>주거지역 | 공장              | ◦ 물품의 제조·가공 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물 | - |
|               |                                                                                          | 창고시설            | ◦ 창고                              | - |
|               |                                                                                          |                 | ◦ 하역장                             | - |
|               |                                                                                          |                 | ◦ 물류터미널                           | - |
|               |                                                                                          |                 | ◦ 집배송시설                           | - |
|               |                                                                                          | 위험물저장 및<br>처리시설 | ◦ 주유소 및 석유 판매소                    | - |
|               |                                                                                          |                 | ◦ 액화석유가스 충전소·판매소·저장소              | - |
|               |                                                                                          |                 | ◦ 액화가스 취급소·판매소                    | - |
|               |                                                                                          |                 | ◦ 고압가스 충전소·판매소·저장소                | - |
|               |                                                                                          | 자동차관련<br>시설     | ◦ 세차장                             | - |
|               |                                                                                          |                 | ◦ 차고                              | - |
|               |                                                                                          | 발전시설            | ◦ 발전소                             | - |
|               |                                                                                          | 교정 및<br>군사시설    | ◦ 교정시설(보호감호소, 구치소, 교도소)           | - |
|               |                                                                                          |                 | ◦ 갱생보호소                           | - |
|               |                                                                                          |                 | ◦ 국방·군사시설                         | - |

■ 체인점 형태 불허 결정조서

- 관련 법령 및 본 지구단위계획의 용도계획에 의해 입지 가능한 용도라 하더라도, 체인점 형태의 영업을 위한 해당 용도의 입지는 불허함

| 도면표시         | 적용구역                                                                         | 계획내용          |                         |                                                                       |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|              |                                                                              | 건축법상 용도분류     |                         | 비고                                                                    |
| 체인점 형태<br>불허 | 도심주거구역<br>A, B<br>제3종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>(7층이하)<br>제1종일반주거지역 | 제1종<br>근린생활시설 | ◦ 휴게음식점, 제과점            | ◦ 바닥면적 100㎡미만의 규모에 체인점 형태가 입점하는 경우 예외<br>◦ 건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시 예외 |
|              |                                                                              | 제2종<br>근린생활시설 | ◦ 휴게음식점, 제과점<br>◦ 일반음식점 |                                                                       |

※ 체인점형태라 함은 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」에서 정하는 가맹사업을 포함하는 체인점으로 개설된 일반음식점, 휴게음식점, 제과영업점을 말함  
단, 위의 법 제3조(적용배제)에 해당하는 경우 제외(가맹금 총액 100만원 이하, 매출 5천만원 미만, 사업자수 5개 미만)

(2) 지정용도

- 퇴계로구역은 퇴계로 변 여건변화에 대응하여 가로변 특화 및 활성화 유도를 위해 가로활성화 용도를 지정용도(1층 전면)로 계획함  
- 도심주거구역 A는 주거지역으로서 기능 유지를 위해 주거용도에 해당하는 용도 중 1개 이상에 대해 지정용도(연면적 30%이상)로 계획함

- “건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시” 또는 “도시재생기반시설 등 주민이 공동으로 이용하는 시설”에는 지정용도(지정용도1, 지정용도2)계획을 적용받지 아니함 ( “건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시”란 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」 및 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 공고 및 고시내용을 따르는 경우를 말함 단, 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」 및 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 공고 및 결정고시 전까지는 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따른 서울특별시 건축자산 관련 위원회의 자문을 통해 “건축자산 등 역사문화자원 관리지침의 준수” 여부를 결정하도록 함)

■ 지정용도 결정조서

| 도면표시              | 적용구역                                         | 계획내용          |              |
|-------------------|----------------------------------------------|---------------|--------------|
|                   |                                              | 건축법상 용도분류     | 적용기준         |
| 지정용도1<br>(1층부 전면) | 퇴계로구역<br>일반상업지역<br>제3종일반주거지역                 | 제1종<br>근린생활시설 | ◦ 소매점        |
|                   |                                              |               | ◦ 휴게음식점, 제과점 |
|                   |                                              |               | ◦ 사무소        |
|                   |                                              | 제2종<br>근린생활시설 | ◦ 공연장        |
|                   |                                              |               | ◦ 서점         |
|                   |                                              |               | ◦ 사진관, 표구점   |
|                   |                                              |               | ◦ 휴게음식점, 제과점 |
| 지정용도2             | 도심주거구역 A<br>제2종일반주거지역<br>(7층이하)<br>제1종일반주거지역 | 단독주택          | ◦ 일반음식점      |
|                   |                                              |               | ◦ 상점         |
|                   |                                              |               | ◦ 단독주택       |
|                   |                                              |               | ◦ 다중주택       |
|                   |                                              | 공동주택          | ◦ 다가구주택      |
|                   |                                              |               | ◦ 다세대주택      |

(3) 권장용도

■ 권장용도 결정조서

- 본 지구단위계획구역 내에서는 아래의 용도 도입을 권장

| 도면표시          | 적용구역                                                                                    | 계획내용          |              |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
|               |                                                                                         | 건축법상 용도 분류    | 적용기준         |
| 권장용도1<br>(전층) | 도심주거구역<br>A, B<br>(남촌 일대)<br>제3종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>(7층이하)<br>제1종일반주거지역 | 제1종<br>근린생활시설 | ◦ 소매점        |
|               |                                                                                         |               | ◦ 휴게음식점, 제과점 |
|               |                                                                                         | 제2종<br>근린생활시설 | ◦ 서점         |
|               |                                                                                         |               | ◦ 휴게음식점, 제과점 |
|               |                                                                                         |               | ◦ 일반음식점      |
|               |                                                                                         |               | ◦ 학원         |
|               |                                                                                         |               | ◦ 독서실        |

|               |                                                                                           |               |                                                                                                   |                                                                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 권장용도2<br>(전층) | 도심주거구역<br>A, B<br>(애니타운 일대)<br>제3종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>(7층이하)<br>제1종일반주거지역 | 제1종<br>근린생활시설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 소매점</li> <li>◦ 휴게음식점, 제과점</li> <li>◦ 사무소, 출판사</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 연면적(용적률 산정용)의 30% 이상 도입</li> <li>◦ 세부용도에 해당하는 용도로 운영 권장</li> </ul> |
|               |                                                                                           | 제2종<br>근린생활시설 | ◦ 공연장                                                                                             |                                                                                                             |
|               |                                                                                           |               | ◦ 서점                                                                                              |                                                                                                             |
|               |                                                                                           |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 휴게음식점, 제과점</li> <li>◦ 일반음식점</li> </ul>                   |                                                                                                             |
|               |                                                                                           | 문화 및 집회시설     | ◦ 전시장                                                                                             |                                                                                                             |

※ 권장용도의 도입으로 인센티브를 부여받은 경우 해당시설의 총 연면적은 용도변경 등으로 감소될 수 없음

※ 권장용도 도입 시 본 지구단위계획의 주차장 설치기준 완화계획에 따라 『주차장법 제19조(부설주차장의 설치)』에 따른 부설주차장 설치의무 면제 가능

※ 권장용도 도입 시 리모델링활성화구역 건축기준 완화기준에 따른 연면적 완화 가능

#### (4) 용도완화

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 및 같은 법 시행령 제46조제5항의 규정에 의해 다음의 용도에 대해 입지가 가능하도록 허용함

#### ■ 용도완화 결정도서

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 및 같은 법 시행령 제46조제5항의 규정에 의해 다음의 용도에 대해 입지가 가능하도록 허용함.

| 도면표시 | 적용구역                                     | 계획내용      |                                                 |
|------|------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|
|      |                                          | 건축법상 용도분류 | 비고                                              |
| -    | 도심주거구역<br>A, B<br>제2종일반주거지역<br>제1종일반주거지역 | 문화 및 집회시설 | ◦ 공연장                                           |
|      |                                          | 업무시설      | ◦ 공공업무시설                                        |
|      |                                          |           | ◦ 너비 12m 이상 도로에 접한 대지에 바닥면적 3,000㎡ 미만으로 건축하는 경우 |

#### 나. 건축물 밀도 결정조서

##### (1) 건폐율

##### ■ 건폐율 결정조서

| 도면<br>표시 | 적용구역                                        | 계획내용   | 비고 |
|----------|---------------------------------------------|--------|----|
| -        | 일반상업지역                                      | 60% 이하 | -  |
| -        | 제1종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>제2종일반주거지역 (7층 이하) | 60% 이하 |    |
| -        | 제3종일반주거지역                                   | 50% 이하 |    |
| -        | 자연경관지구                                      | 30% 이하 |    |

■ 건폐율 완화 결정조서

| 도면 표시 | 적용구역   | 계획내용                                                                           |                                                | 비고                 |
|-------|--------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|
|       |        | 완화조건                                                                           | 완화계획                                           |                    |
| -     | 일반상업지역 | ◦ 기준높이 30m이하를 준수하고, 남산경관을 고려한 우수하고 창의적인 건축물 형태로 위원회(중구 도시건축공동위원회 포함)에서 인정하는 경우 | 건축물 저층부에 대해 건폐율 80%이하 완화 (방화지구 내 건폐율 90%이하 완화) | ◦ 기준높이 완화와 중복적용 불가 |
| -     | 자연경관지구 | ◦ 8m(2층)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우                                               | 건폐율 40%이하 완화                                   | -                  |

※ “건축물 저층부”라 함은 건축물 1층에서 4층까지의 범위로 「역사도심기본계획」(2015)의 높이 개념 변경과 건폐율 완화 검토에 따른 저층부를 말함

※ 자연경관지구 중 「서울특별시 중구 공고 제69호」('98.04.06.)에 의해 건폐율 40%이하로 완화된 구역은 완화조건 없이 건폐율 40%이하를 적용함

※ 본 지구단위계획구역에서는 소유자 동의 시, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제14조(우수건축자산에 대한 관계법령의 특례) 및 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계법령의 특례)에 따른 건폐율 완화를 적용함. 단, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조에 의한 건폐율 완화는 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시 내용에 따름(결정고시 이후 적용)

(2) 용적률

■ 용적률 결정조서

| 도면 표시 | 적용구역                          | 계획내용   |        |       | 비 고 |
|-------|-------------------------------|--------|--------|-------|-----|
|       |                               | 기준용적률  | 허용용적률  | 상한용적률 |     |
| -     | 일반상업지역                        | 600%이하 | 600%이하 | 미적용   | -   |
| -     | 제3종일반주거지역                     | 250%이하 | 250%이하 | 미적용   | -   |
| -     | 제2종일반주거지역<br>제2종일반주거지역 (7층이하) | 200%이하 | 200%이하 | 미적용   | -   |
| -     | 제1종일반주거지역                     | 150%이하 | 150%이하 | 미적용   | -   |

※ 본 지구단위계획구역에서는 대상지 현황 및 건축물 규모 계획을 고려하여 「서울특별시 지구단위계획 수립 기준」에 따른 인센티브 계획을 별도로 수립하지 아니하고, 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조(용도지역안에서의 용적률) ①항의 각 호에서 정하는 용도 지역별 용적률 비율이하로 계획함

※ 본 지구단위계획구역에서는 상한용적률을 적용하지 아니함

(3) 높이

■ 높이 결정조서

| 도면<br>표시 | 적용구역                                       | 계획내용                           | 비고                                       |
|----------|--------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|
| H1       | 일반상업지역                                     | 기준 높이 : 30m이하<br>최고 높이 : 36m이하 | 방화지구<br>중심지미관지구                          |
| H2       | 제2종일반주거지역<br>제2종일반주거지역 (7층이하)<br>제3종일반주거지역 | 20m이하                          | -                                        |
| H3       | 제1종일반주거지역<br>제2종일반주거지역 (7층이하)              | 해당 용도지역 · 지구 허용 높이             | 최고고도지구<br>자연경관지구<br>역사문화미관지구<br>조망가로미관지구 |

■ 기준높이 완화 결정조서

| 도면<br>표시 | 적용구역   | 계획내용        |                     |                  | 비고                                                                   |
|----------|--------|-------------|---------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|
|          |        | 항목          | 세분                  | 세부계획기준           |                                                                      |
| H1       | 일반상업지역 | 남산 조망<br>확보 | 남산경관을 고려한<br>건축물 형태 | ◦ 기준높이×0.2<br>이내 | ◦ 남산경관을 고려한 우수하고 창의적인<br>건축물 형태로 위원회(중구 도시·건축<br>공동위원회 포함)에서 인정하는 경우 |

(4) 건축물 용도 및 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

| 도면<br>표시 | 적용구역                              | 위치              | 구분         | 계획내용                                                               | 비고 |
|----------|-----------------------------------|-----------------|------------|--------------------------------------------------------------------|----|
|          | 퇴계로 구역<br>일반상업지역(노선)<br>제3종일반주거지역 | 퇴계로 변<br>간선가로일대 | 용도         | ◦ 불허용도1, 지정용도1(1층 전면)                                              | -  |
|          |                                   |                 | 건폐율        | 일반상업지역<br>◦ 60%이하                                                  |    |
|          |                                   |                 |            | 제3종일반<br>주거지역<br>◦ 50%이하                                           |    |
|          |                                   |                 | 건폐율 완화     | 일반상업지역<br>◦ 건폐율 완화조건 준수 시<br>건축물 저층부 건폐율 80%이<br>하 (방화지구 90%이하) 완화 |    |
|          |                                   |                 | 용적률        | 일반상업지역<br>◦ 기준: 600%이하, 허용: 600%<br>이하, 상한: 미적용                    |    |
|          |                                   |                 |            | 제3종일반<br>주거지역<br>◦ 기준: 250%이하, 허용: 250%<br>이하, 상한: 미적용             |    |
|          |                                   |                 | 높이         | H1<br>일반상업지역<br>◦ 기준높이 : 30m이하<br>◦ 최고높이 : 36m이하                   |    |
|          |                                   |                 |            | H2<br>제3종일반<br>주거지역<br>◦ 20m이하                                     |    |
|          |                                   |                 | 기준높이<br>완화 | H1<br>일반상업지역<br>◦ 기준높이 완화 조건 준수 시<br>기준높이×0.2 이내 완화                |    |

|                                                           |                                    |        |                                                     |                                               |   |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---|
| 도심주거구역 A<br>제2종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>(7층이하)<br>제1종일반주거지역 | 주거특화구역<br>남산연접지역                   | 용도     | ◦ 불허용도2, 지정용도2, 권장용도1, 권장용도2                        |                                               | - |
|                                                           |                                    | 건폐율    | 제1종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>(7층이하)       | ◦ 60%이하                                       |   |
|                                                           |                                    |        | 자연경관지구                                              | ◦ 30%이하                                       |   |
|                                                           |                                    | 건폐율 완화 | 자연경관지구                                              | ◦ 8m(2층)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우 건폐율 40%이하 완화 |   |
|                                                           |                                    | 용적률    | 제2종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>(7층이하)                    | ◦ 기준: 200%이하, 허용: 200%이하,<br>상한: 미적용          |   |
|                                                           |                                    |        | 제1종일반주거지역                                           | ◦ 기준: 150%이하, 허용: 150%이하,<br>상한: 미적용          |   |
| 도심주거구역 B<br>제3종·제2종·제1<br>종<br>일반주거지역                     | 주거·상업<br>지원구역<br>명동·남대문<br>시장 연접지역 | 용도     | ◦ 불허용도2, 권장용도1, 권장용도2                               |                                               | - |
|                                                           |                                    | 건폐율    | 제3종일반주거지역                                           | ◦ 50%이하                                       |   |
|                                                           |                                    |        | 제2종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>(7층이하)                    | ◦ 60%이하                                       |   |
|                                                           |                                    |        | 제1종일반주거지역                                           | ◦ 30%이하                                       |   |
|                                                           |                                    | 건폐율 완화 | 자연경관지구                                              | ◦ 8m(2층)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우 건폐율 40%이하 완화 |   |
|                                                           |                                    | 용적률    | 제3종일반주거지역                                           | ◦ 기준: 250%이하, 허용: 250%이하,<br>상한: 미적용          |   |
|                                                           |                                    |        | 제2종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>(7층이하)                    | ◦ 기준: 200%이하, 허용: 200%이하<br>상한: 미적용           |   |
|                                                           |                                    |        | 제1종일반주거지역                                           | ◦ 기준: 150%이하, 허용: 150%이하<br>상한: 미적용           |   |
|                                                           |                                    | 높이     | H2<br>제3종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>(7층이하) | ◦ 20m이하                                       |   |
|                                                           |                                    |        | H3<br>제1종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br>(7층이하)              | ◦ 해당 용도지역·지구 허용 높이                            |   |

※ 본 지구단위계획구역에서는 대상지 현황 및 건축물 규모 계획을 고려하여 「서울특별시 지구단위계획 수립 기준」에 따른 인센티브 계획을 별도로 수립하지 아니하고, 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조(용도지역안에서의 용적률) ①항의 각 호에서 정하는 용도 지역별 용적률 비율이하로 계획함

※ 본 지구단위계획구역에서는 상한용적률을 적용하지 아니함

※ 본 지구단위계획구역에서는 소유자 동의 시, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」

제14조(우수건축자산에 대한 관계법령의 특례) 및 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계법령의 특례)에 따른 건폐율 완화를 적용함. 단, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조에 의한 건폐율 완화는 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시 내용에 따름(결정고시 이후 적용)

다. 건축물 배치 및 형태 등에 관한 결정조서

(1) 건축물 배치

■ 건축물 배치 결정조서

| 구 분           | 적용구역        | 계획내용                                                                                                                                                                                       | 비 고        |
|---------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 건축물의 방향성      | 지구단위계획구역 전체 | ◦ 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향이 대지가 접하는 전면 도로의 방향과 일치하지 않을 경우 방향성을 고려하여 조경 등을 처리                                                                                                                   | -          |
| 기존 도시조직의 유지   | 지구단위계획구역 전체 | ◦ 옛 길, 옛 물길, 옛 도시조직 등 건축자산이 있는 경우에는 기존의 도시조직을 유지<br>◦ 옛 길, 옛 물길 및 기존 골목길이 포함된 공동개발 시 길의 형태를 고려하여 건축물 배치                                                                                    | -          |
| 기존 지형 및 수목 고려 | 지구단위계획구역 전체 | ◦ 기존 지형과 수목의 훼손을 최소화하도록 건축물을 배치                                                                                                                                                            | -          |
| 건축한계선         | 도심주거구역 A, B | ◦ 차량통행이 가능한 생활가로의 보행 공간 확보 및 경관개선을 위해 도로에 면한 대지경계선으로 부터 0.5m이상 후퇴<br>◦ 가로변으로 노출되는 지하층(1층부)에도 적용                                                                                            | 보도부속형 전면공지 |
| 골목지정선         | 도심주거구역 A, B | ◦ 회현동 내 4m미만 옛 골목의 폭원, 형상, 경관 등 골목의 형태 관리를 위해 현황 골목선을 기준으로 골목지정선 지정<br>◦ 골목지정선 준수 시 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화), 「서울특별시 건축 조례」 제3조(적용의 완화)에 의해, 「건축법」 제2조제1항제11호, 제44조(대지와 도로의 관계), 제46조(건축선) 완화 | -          |

※ 퇴계로구역 중 일반상업지역 또는 방화지구에서 저층부 건폐율 완화를 적용 받을 경우 「미관지구 도로변 건축선 지정고시」(서울특별시 중구 고시 제1999-69호, '99.10.18.)에 의한 건축선 후퇴의무를 배제함

※ 미관지구 내 건축선 후퇴의무 배제는 중구 도시·건축공동위원회의 심의를 통해 배제여부 판단하도록 하고, 건축선 후퇴의무 배제를 적용하는 경우라도, 도로에 면한 1층부에 대해서는 건축선 1m이상 후퇴를 적용함

※ 4m미만의 골목지정선 준수는 「서울특별시 건축조례」 제3조(적용의 완화) 제①항에 따라 서울특별시장이 적용의 완화구역으로 지정 공고 후 적용 가능함

※ 특별계획구역, 계획관리구역은 각 구역별 배치계획에 따름

(2) 건축물 형태 및 색채 등

■ 건축물 형태 및 색채 결정조서

① 규제사항

| 구 분                   | 적용구역           | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                               | 비 고 |
|-----------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 지붕 및<br>부속설비 등의<br>처리 | 지구단위계획구역<br>전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 남산에서의 부담을 고려하여 물탱크, 실외기, 이와 유사한 건축물의 설비시설 설치 시 시각적인 차폐시설 설치</li> <li>◦ 평지붕으로 조성 시 옥상녹화 및 조경시설 설치</li> <li>◦ 외부계단, 가스설비, 옥상 설비 등 부속설비는 가급적 가로변에 직접적으로 노출되지 않도록 배치하고, 부득이 노출되는 경우 외벽의 재료 및 색채와 조화로운 디자인의 차폐시설 설치</li> </ul> | -   |
| 재료·색채                 | 지구단위계획구역<br>전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 광택이 강한 소재사용 금지</li> <li>◦ 원색 또는 명도나 채도가 높은 색상 사용 금지</li> </ul>                                                                                                                                                            | -   |

## ② 권장사항

| 구 분          | 적용구역           | 계획내용                                                                                                                                                                                                                              | 비 고 |
|--------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 재료·색채        | 지구단위계획구역<br>전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 옛 골목의 정취 및 남산의 분위기와 조화될 수 있는 재질 사용 권장</li> <li>◦ 「서울색 정립 및 체계화」(2008) 중 ‘자연녹지경관, 역사문화경관, 시가지경관 권장색채’ 사용 권장</li> </ul>                                                                    | -   |
| 담장·옹벽        | 도심주거구역<br>A, B | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 가로와 대지의 지형차가 발생하는 경우에는 옹벽설치를 최소화하고, 가로에 면한 부분은 개방형 입면으로 조성 권장</li> <li>◦ 부득이하게 옹벽을 설치하는 경우에는 최소한의 높이로 설치하고, 자연친화적인 분위기로 조성 권장</li> <li>◦ 담장 및 옹벽 하부에는 지피류 및 넝쿨성 식물 식재 등 녹화 권장</li> </ul> | -   |
| 옥상부          | 도심주거구역<br>A, B | ◦ 옥상부를 녹화하거나 쉼터를 조성하여 공공에게 일정시간 개방                                                                                                                                                                                                | -   |
| 저층부 형태       | 퇴계로구역          | ◦ 남산, 명동 등 주변 경관과 조화되는 보행친화적 저층부가 형성될 수 있도록 건축물 저층부에 수평분절요소(입면분절 등) 도입 권장                                                                                                                                                         | -   |
| 개방형 입면<br>조성 | 퇴계로구역          | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 1층부는 개구부가 없는 벽면의 가로노출을 최소화하고, 가로에 면한 1층 벽면의 50%이상을 투시형으로 설치 권장</li> <li>◦ 1층 개구부에 셔터의 설치를 지양하되 부득이할 경우 투시형으로 설치 권장</li> </ul>                                                            | -   |

## ■ 건축자산 등 역사문화자원 관리지침 결정조서

| 구 분                | 적용구역            | 계획내용                                                                                                                                                                       | 비 고                                    |
|--------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 한옥 등 건축자산          | 건축자산<br>진흥구역    | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 건축자산을 대상으로 적용 *소유자 동의 시</li> <li>◦ 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시 내용에 따름(결정고시 이후 적용)</li> </ul>         | 「회현동 일대 건축자산진흥구역 및 관리계획」의 결정고시 이후 적용   |
|                    | 지구단위계획<br>구역 전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」의 건축자산, 건축자산 후보군을 대상으로 적용 *소유자 동의 시</li> <li>◦ 「서울특별시 한옥 등 건축자산 시행계획」의 고시 내용에 따름(결정고시 이후 적용)</li> </ul> | 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」의 결정고시 이후 적용 |
| 역사문화자원<br>역사도심기본계획 | 지구단위계획<br>구역 전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「역사도심기본계획」(2015)에 따른 역사문화자원을 대상으로 적용</li> <li>◦ 보존방법 및 범위 등은 「역사도심관리지침」(2015)에 따름</li> </ul>                                      | -                                      |

3) 기타사항에 관한 결정조서  
가. 대지안의 공지에 관한 결정조서

■ 대지안의 공지 결정조서

① 규제사항

| 구 분      | 적용구역           | 계 획 내 용                                                                                                                                                                 | 비 고 |
|----------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 전면공지     | 도심주거구역<br>A, B | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 보도부속형 전면공지로 조성</li> <li>◦ 건축한계선, 벽면한계선으로 확보된 공지를 「건축법」, 「조경기준」(국토교통부) 등 관련 기준에 적합하게 조성할 경우 대지 안의 조경면적으로 산입</li> </ul>          | -   |
| 공공보행통로   | 대규모 시설         | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장으로 최소유효보도폭원(2m이상) 조성</li> <li>※고저차가 있는 곳은 계단으로 조성</li> <li>◦ 일정시간 공공에게 개방하고, 인지하기 쉽도록 안내판 설치</li> </ul> | -   |
|          | 대지 내 현황도로      | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장으로 현황도로폭원으로 조성</li> <li>※고저차가 있는 곳은 계단으로 조성</li> <li>◦ 일정시간 공공에게 개방하고, 인지하기 쉽도록 안내판 설치</li> </ul>       | -   |
| 골목서비스 공간 | 도심주거구역<br>A, B | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 건축물의 출입구에는 골목서비스공간을 조성하여 생활편의시설(벤치, 간이의자, 무인택배함, 비상차량 정차공간) 설치</li> <li>◦ 권장설치면적 : 3.3㎡ 이상으로 인접 대지와 연결하여 설치</li> </ul>         | -   |

② 권장사항

| 구 분     | 적용구역        | 계 획 내 용                                                                                                                                                              | 비 고 |
|---------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 대지안의 조경 | 지구단위계획구역 전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 대지 안의 조경의 위치는 전면도로에 인접하여 조성 권장</li> <li>◦ 보도부속형인 경우 건축선(건축한계선, 벽면한계선, 골목지정선) 후퇴부분에 인접하여 풍성한 조경 식재와 인접 담장면의 녹화 권장</li> </ul> | -   |

나. 환경친화적 건축물에 관한 결정조서

■ 환경친화적 건축물에 관한 결정조서

| 구 분        | 적용구역         | 계 획 내 용                                                                    | 비 고 |
|------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 자연지반 보존    | 지구단위계획구역 전체  | ◦ 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존 권장                                     | -   |
| 옥상녹화       | 지구단위계획구역 전체  | ◦ 「서울특별시 옥상녹화조성 가이드라인 개정」(2018)에 따라 설치 권장                                  | -   |
| 벽면녹화       | 지구단위계획구역 전체  | ◦ 「건축물 녹화 설계기준」(국토해양부, 2012.4.)에 따라 설치 권장                                  | -   |
| 녹색주차장      | 지구단위계획구역 전체  | ◦ 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」에 따라 설치 권장                                           | -   |
| 물재이용시설     | 지구단위계획구역 전체  | ◦ 「서울특별시 물재이용 관리계획」(2013) 및 「물 재이용시설 설계 및 유지관리 가이드라인」(환경부, 2013)에 따라 설치 권장 | -   |
| 신·재생 에너지시설 | 지구단위계획구역 전체  | ◦ 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법령」의 기준에 따라 설치 권장                               | -   |
| 에너지절약      | 지구단위계획 구역 전체 | ◦ 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설을 설치 권장                                       | -   |
| 생태면적률      | 지구단위계획구역 전체  | ◦ 건축물의 신축 시 「서울특별시 생태면적률 운영지침」(2016.4.) 적용                                 | -   |

다. 교통처리 등에 관한 결정조서

(1) 차량출입불허구간 결정조서

| 구 분          | 적용구역                       | 계획내용                                                                         | 적용대상               |
|--------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 차량출입불허구간     | 결정도면에 차량출입불허구간이 지정된 구간     | ◦ 차량진입이 불가능한 옛 골목을 대상으로 골목지정 선계획과 연계하여 골목경관의 보전을 위한 차량출입불허구간 지정              | 건축자산 밀집지역 및 내부 골목길 |
| 제한적 차량출입불허구간 | 결정도면에 제한적 차량출입불허구간이 지정된 구간 | ◦ 차량진입이 가능한 생활가로(옛 길, 옛 물길)을 대상으로 보행의 연속성 확보 및 보행친화가로 조성을 위해 제한적 차량출입불허구간 지정 | 생활가로(옛 길) 주변       |

(2) 주차장 설치기준 완화 결정조서

| 도면<br>표시 | 적용구역                       |               | 계획내용                     |        | 비고                        |        |        |
|----------|----------------------------|---------------|--------------------------|--------|---------------------------|--------|--------|
|          |                            |               | 완화조건                     | 완화계획   |                           |        |        |
| ①        | 차량출입불가대지<br>(차없는<br>골목 구역) | 도심주거구역<br>A   | ◦ 지정용도2 도입 시             | 100%완화 | 건축물 용도                    |        |        |
| ②        |                            | 도심주거구역<br>B   | ◦ 권장용도 도입 시(연면적의 30% 이상) | 100%완화 | 건축물 용도                    |        |        |
|          |                            |               | ◦ 공공보행통로 조성 시            | 100%완화 | 대지 내 공지                   |        |        |
|          |                            |               | ◦ 골목서비스공간 조성 시           | 100%완화 | 대지 내 공지                   |        |        |
|          |                            |               | ◦ 옥상부 개방 시               | 100%완화 | 건축물 형태                    |        |        |
| ③        | 제한적<br>차량출입불가대지            | 도심주거구역<br>A,B | ◦ 권장용도 도입 시(연면적의 30% 이상) | 50%완화  | 건축물 용도                    |        |        |
|          |                            |               | ◦ 공공보행통로 조성 시            | 50%완화  | 대지 내 공지                   |        |        |
|          |                            |               | ◦ 골목서비스공간 조성 시           | 50%완화  | 대지 내 공지                   |        |        |
|          |                            |               | ◦ 옥상부 개방 시               | 50%완화  | 건축물 형태                    |        |        |
|          |                            |               | 지구단위계획구역 전체              |        | ◦ 건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시 | 100%완화 | 건축물 형태 |
|          |                            |               |                          |        | ◦ 주민이 공동으로 이용하는 시설 도입 시   | 100%완화 | 건축물 용도 |

※ 차량출입불가대지라 함은 지구단위계획에서 차량출입불허구간으로 지정한 대지와 차량출입불허구간 지정으로 인하여, 차량출입이 제한된 대지를 말함

※ 제한적 차량출입불허구간으로 지정된 대지는 개발 시 차량출입을 대지 내 불허하는 경우에 한하여 차량출입불가대지로 인정함

※ “건축자산 등 역사문화자원 관리지침의 준수 시”란 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」 및 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 공고 및 고시내용을 따르는 경우를 말함

단, 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」 및 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 공고 및 결정고시 전까지는 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따른 서울특별시 건축자산 관련 위원회의 자문을 통해 “건축자산 등 역사문화자원 관리지침의 준수” 여부를 결정하도록 함

라. 경관에 관한 결정조서

(1) 기본경관계획 등의 적용

■ 기본경관계획 등의 적용 결정 조서

| 구 분              | 적용구역                 | 계 획 내 용                                              | 비 고 |
|------------------|----------------------|------------------------------------------------------|-----|
| 역사도심<br>중점경관관리구역 | 조망축                  | ◦ 역사도심 중점경관관리구역 조망축 경관가이드라인 및 체크리스트 준수               | -   |
|                  | 내사산 주변 주거지역          | ◦ 역사도심 중점경관관리구역 내사산 주변 주거지역 경관 가이드라인 및 체크리스트 준수      | -   |
|                  | 한양도성 역사문화환경보존지역      | ◦ 역사도심 중점경관관리구역 한양도성 역사문화환경보존 지역 경관가이드라인 및 체크리스트 준수  | -   |
|                  | 한양도성 완충구역            | ◦ 역사도심 중점경관관리구역 한양도성 완충구역 경관가이드라인 및 체크리스트 준수         | -   |
|                  | 옛 길, 옛 물길,<br>옛 도시평면 | ◦ 역사도심 중점경관관리구역 옛 길, 옛 물길, 옛 도시평면 경관가이드라인 및 체크리스트 준수 | -   |

## (2) 역사문화적 건축물 장소의 보전·활용

## ■ 역사문화적 건축물 장소의 보전·활용 결정조서

| 구 분                | 적용구역         | 계 획 내 용                                                                                                            | 비 고 |
|--------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 문화재                | 지구단위계획 구역 전체 | ◦ 지정문화재, 등록문화재 등 서울특별시 문화재위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 건축물을 대상으로 함<br>◦ 보전방법 및 범위 등은 문화재위원회의 결정에 따름                        | -   |
| 역사유적터              | 지구단위계획 구역 전체 | ◦ 대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석 설치<br>◦ 설치위치, 형태 등은 「서울특별시 역사문화경관계획」을 참고하여 서울특별시 표석설치위원회의 자문을 통해 결정함                 | -   |
| 한옥 등 건축자산          | 건축자산 진흥구역    | ◦ 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 건축자산을 대상으로 적용 *소유자 동의 시<br>◦ 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시 내용에 따름(결정고시 이후 적용)         | -   |
|                    | 지구단위계획 구역 전체 | ◦ 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」의 건축자산, 건축자산 후보군을 대상으로 적용 *소유자 동의 시<br>◦ 「서울특별시 한옥 등 건축자산 시행계획」의 고시 내용에 따름(결정고시 이후 적용) | -   |
| 역사문화자원<br>역사도심기본계획 | 지구단위계획 구역 전체 | ◦ 「역사도심기본계획」(2015)에 따른 역사문화자원을 대상으로 적용<br>◦ 보전방법 및 범위 등은 「역사도심관리지침」(2015)에 따름                                      | -   |

## (3) 옥외광고물

## ■ 옥외광고물 결정조서

## ① 규제사항

| 구 분       | 적용구역           | 계 획 내 용                                                                                                                         | 비 고 |
|-----------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 옥외<br>광고물 | 지구단위계획구역<br>전체 | ◦ 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」, 같은 법 시행령, 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」, 「서울특별시 중구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 준용 | -   |

## ② 권장사항

| 구 분       | 적용구역           | 계 획 내 용   |                                                                                                                                                                         | 비 고 |
|-----------|----------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 옥외<br>광고물 | 지구단위계획구역<br>전체 | 광고물<br>유형 | <ul style="list-style-type: none"> <li>한 건물에 점포가 입점해 있는 건물의 경우 주요 출입구에 공동의 연립형 간판설치 권장</li> <li>연립형 간판은 지주이용간판, 벽면을 활용한 공동연립간판, 연립돌출간판으로 전체적인 조화를 고려한 디자인 도입</li> </ul> | -   |
|           |                | 형태        | <ul style="list-style-type: none"> <li>간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형) 간판 및 연립형 권장</li> </ul>                                                                         | -   |
|           |                | 크기        | <ul style="list-style-type: none"> <li>입체문자형일 경우 위층 창문 밑단과 아래층 창문 윗단 사이 세로길이의 40% 이내, 최대 40cm</li> </ul>                                                                | -   |
|           |                | 색상        | <ul style="list-style-type: none"> <li>가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고 무채색계열과 브라운 계열 색상의 사용을 권장</li> </ul>                                                                       | -   |
|           |                | 재료        | <ul style="list-style-type: none"> <li>간판의 베이스 재료를 전통적인 재료인 나무, 돌, 회반죽 등을 권장</li> <li>벽체에 부착하는 문자형 간판을 고려할 경우 한국전통문양을 형상화한 베이스를 권장</li> </ul>                           | -   |
|           |                | 조명        | <ul style="list-style-type: none"> <li>부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식을 사용할 경우는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하도록 함</li> </ul>                                         | -   |

## (4) 인공조명

■ 인공조명 결정조서

| 구 분            | 적용구역            | 계 획 내 용                                                                                                                                         | 비 고 |
|----------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 공동사항           | 지구단위계획<br>구역 전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 및 「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성 관리조례」 준수</li> </ul>                                          | -   |
| 조명용도           | 지구단위계획<br>구역 전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「서울특별시 빛공해방지계획」(2015)에 따른 조명용도별 빛공해 방지 계획 준수</li> </ul>                                                  | -   |
| 조망환경관리구역       | 지구단위계획<br>구역 전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「서울특별시 빛공해방지계획」에 따른 조망환경관리구역별 빛공해 방지 계획 준수</li> </ul>                                                    | -   |
| 야간경관           | 지구단위계획<br>구역 전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「서울특별시 빛공해방지계획」에 따른 야간경관 조망유형별 빛공해 방지 계획 준수</li> <li>「서울특별시 야간경관가이드라인」(2015) 준수</li> </ul>               |     |
| 미디어파사드<br>장식조명 | 지구단위계획<br>구역 전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성 관리조례」 [별표1] 기준 준수</li> <li>좋은 빛 위원회의 심의를 거쳐 인정하는 경우에는 미디어파사드 장식조명 설치가능</li> </ul> | -   |

## (5) 주민협정

■ 주민협정 결정조서

| 구 분            | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                          | 비 고 |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 협정             | <ul style="list-style-type: none"> <li>지속적으로 변화하는 지역의 특성 및 환경을 고려하여 계획지침에서 정하는 범위 안에서 세부적인 가이드라인 및 지역 활성화를 위한 환경개선 프로그램 등을 남촌협정으로 정하여 운영</li> </ul>                                              | -   |
| (가칭)<br>OO 협의회 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「서울특별시 도시재생활성화 및 지원에 관한 조례」 제3조에 의한 주민협의체 및 주민협의체 활동과 연계한 협의회로 협정의 제정 및 변경을 제안하며, 협정으로 정하는 사항의 홍보, 실천, 관리, 지도의 기능을 담당</li> <li>※ 다수의 협의체 구성 가능</li> </ul> | -   |

4) 인센티브에 관한 결정조서

가. 건폐율 완화

■ 건폐율 완화 결정조서

| 도면 표시 | 적용구역   | 계 획 내 용                                                                          |                                                | 비 고                |
|-------|--------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|
|       |        | 완화조건                                                                             | 완화계획                                           |                    |
| -     | 일반상업지역 | ◦ 기준높이 30m이하를 준수 하고, 남산경관을 고려한 우수하고 창의적인 건축물 형태로 위원회(중구 도시·건축공동위원회 포함)에서 인정하는 경우 | 건축물 저층부에 대해 건폐율 80%이하 완화 (방화지구 내 건폐율 90%이하 완화) | ◦ 기준높이 완화와 중복적용 불가 |
| -     | 자연경관지구 | ◦ 8m(2층)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우                                                 | 건폐율 40%이하 완화                                   | -                  |

※ “건축물 저층부”라 함은 건축물 1층에서 4층까지의 범위로 「역사도심기본계획」(2015)의 높이 개념 변경과 건폐율 완화 검토에 따른 저층부를 말함

※ 자연경관지구 중 「서울특별시 중구 공고 제69호」('98.04.06.)에 의해 건폐율 40%이하로 완화된 구역은 완화조건 없이 건폐율 40%이하를 적용함

※ 본 지구단위계획구역에서는 소유자 동의 시, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제14조(우수건축자산에 대한 관계법령의 특례) 및 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계법령의 특례)에 따른 건폐율 완화를 적용함. 단, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조에 의한 건폐율 완화는 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시 내용에 따름(결정고시 이후 적용)

나. 기준높이 완화

■ 기준높이 완화 결정조서

| 도면 표시 | 적용구역     | 계 획 내 용  |                  |               | 비 고                                                           |
|-------|----------|----------|------------------|---------------|---------------------------------------------------------------|
|       |          | 항목       | 세분               | 세부계획기준        |                                                               |
| H1    | 일반 상업 지역 | 남산 조망 확보 | 남산경관을 고려한 건축물 형태 | ◦ 기준높이×0.2 이내 | ◦ 남산경관을 고려한 우수하고 창의적인 건축물 형태로 위원회(중구 도시·건축공동위원회 포함)에서 인정하는 경우 |

다. 주차장설치기준 완화 결정조서

■ 주차장설치기준 완화 결정조서

| 도면<br>표시 | 적용구역                           |              | 계 획 내 용                  |        | 비 고     |
|----------|--------------------------------|--------------|--------------------------|--------|---------|
|          |                                |              | 완화조건                     | 완화계획   |         |
| ①        | 차량출입<br>불가대지<br>(차없는<br>골목 구역) | 도심주거<br>구역 A | ◦ 지정용도2 도입 시             | 100%완화 | 건축물 용도  |
| ②        |                                | 도심주거<br>구역 B | ◦ 권장용도 도입 시(연면적의 30% 이상) | 100%완화 | 건축물 용도  |
|          |                                |              | ◦ 공공보행통로 조성 시            | 100%완화 | 대지 내 공지 |
|          |                                |              | ◦ 골목서비스공간 조성 시           | 100%완화 | 대지 내 공지 |
|          |                                |              | ◦ 옥상부 개방 시               | 100%완화 | 건축물 형태  |

|                         |                     |                |                          |       |         |
|-------------------------|---------------------|----------------|--------------------------|-------|---------|
| ③                       | 제한적<br>차량출입<br>불가대지 | 도심주거<br>구역 A,B | ◦ 권장용도 도입 시(연면적의 30% 이상) | 50%완화 | 건축물 용도  |
|                         |                     |                | ◦ 공공보행통로 조성 시            | 50%완화 | 대지 내 공지 |
|                         |                     |                | ◦ 골목서비스공간 조성 시           | 50%완화 | 대지 내 공지 |
|                         |                     |                | ◦ 옥상부 개방 시               | 50%완화 | 건축물 형태  |
|                         |                     |                | 지구단위계획구역 전체              |       |         |
| ◦ 주민이 공동으로 이용하는 시설 도입 시 | 100%완화              | 건축물 용도         |                          |       |         |

※ 차량출입불가대지라 함은 지구단위계획에서 차량출입불허구간으로 지정한 대지와 차량출입불허구간 지정으로 인하여, 차량출입이 제한된 대지를 말함

※ 제한적 차량출입불허구간으로 지정된 대지는 개발 시 차량출입을 대지 내 불허하는 경우에 한하여 차량출입불가대지로 인정함

※ “건축자산 등 역사문화자원 관리지침의 준수 시”란 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」 및 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 공고 및 고시내용을 따르는 경우를 말함

단, 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」 및 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 공고 및 결정고시 전까지는 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따른 서울특별시 건축자산 관련 위원회의 자문을 통해 “건축자산 등 역사문화자원 관리지침의 준수” 여부를 결정하도록 함

#### 5) 계획관리구역(근현대건축물)에 관한 결정

##### 가. 계획관리구역(근현대건축물) 결정조서

- 「역사도심기본계획」(2015)에서 정하고 있는 근현대건축물의 관리를 위해 계획관리구역으로 설정하여 별도의 계획지침을 부여함.
- 계획관리구역(근현대건축물) 결정조서에서 별도로 언급되지 않는 사항은 본 지구단위계획의 계획 내용에 따름.

##### ■ 계획관리구역 결정조서

| 도면<br>표시 | 적용구역           | 위치                    | 면적<br>(㎡) | 구분                           | 계획내용                                                                                                                         | 비고 |
|----------|----------------|-----------------------|-----------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ①        | 일신교회<br>계획관리구역 | 남창동<br>202번지 외<br>3필지 | 3,616.2   | 건축자산 등<br>역사문화<br>자원<br>관리지침 | ◦ 「역사도심기본계획」(2015)에 따름<br>- 외관, 구조, 내부 보존<br>◦ 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」 및 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용에 따름 (결정고시 이후 적용) | -  |
|          |                |                       |           | 획지                           | ◦ 계획관리구역을 단위로 하는 획지선 지정                                                                                                      |    |
|          |                |                       |           | 용도                           | ◦ 불허용도2                                                                                                                      |    |
|          |                |                       |           | 건폐율                          | 제2종일반주거지역(7층이하) : 60%이하<br>제1종일반주거지역                                                                                         |    |
|          |                |                       |           | 건폐율<br>완화                    | ◦ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제14조(우수 건축자산에 대한 관계 법령의 특례), 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령 특례)에 따른 건폐율 완화 적용                        |    |

|   |                           |                          |         |                              |                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |
|---|---------------------------|--------------------------|---------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| ① | 일신교회<br>계획관리구역            | 남창동<br>202번지 외<br>3필지    | 3,616.2 | 건폐율<br>완화                    | ◦ 단, 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관<br>례 법령 특례)에 따른 건폐율 완화는 「회현동 일대<br>건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용에 따름<br>(결정고시 이후 적용)                                                                                                                   |                                      |
|   |                           |                          |         | 용적률                          | 제2종일반주거지역<br>(7층이하)                                                                                                                                                                                                              | ◦ 기준: 200%이하, 허용:<br>200%이하, 상한: 미적용 |
|   |                           |                          |         |                              | 제1종일반주거지역                                                                                                                                                                                                                        | ◦ 기준: 150%이하, 허용:<br>150%이하, 상한: 미적용 |
|   |                           |                          |         | 높이                           | ◦ H3(해당 용도지역·지구 허용 높이)                                                                                                                                                                                                           |                                      |
|   |                           |                          |         | 배치                           | ◦ 도로에 면한 대지 경계로부터 건축한계선 0.5m이상<br>후퇴                                                                                                                                                                                             |                                      |
|   |                           |                          |         | 대지 내<br>공지                   | ◦ 공공보행통로 3.0m 이상<br>◦ 건축한계선 후퇴부 보도부속형 전면공지 조성                                                                                                                                                                                    |                                      |
|   |                           |                          |         | 교통처리                         | ◦ 건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시 주차장<br>설치기준 100% 완화                                                                                                                                                                                    |                                      |
|   |                           |                          |         | 특례적용                         | ◦ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제14조(우수<br>건축자산에 대한 관계 법령의 특례), 제21조(건축자산<br>진흥구역 내 건축물에 대한 관례 법령 특례)에 따름<br>특례 적용.<br>◦ 단, 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관<br>례 법령 특례)에 따름 특례 적용은 「회현동 일대 건<br>축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용에 따름<br>(결정고시 이후 적용)    |                                      |
| ② | 아일빌딩<br>(구.수산부)<br>계획관리구역 | 회현동2가<br>49-4번지<br>외 6필지 | 1,959.0 | 건축자산 등<br>역사문화<br>자원<br>관리지침 | ◦ 「역사도심기본계획」(2015)에 따름<br>- 외관 일부면, 내부 일부 보존<br>◦ 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」 및<br>「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고<br>시내용에 따름 (결정고시 이후)                                                                                              |                                      |
|   |                           |                          |         | 획지                           | ◦ 계획관리구역을 단위로 하는 획지선 지정                                                                                                                                                                                                          |                                      |
|   |                           |                          |         | 용도                           | ◦ 불허용도2                                                                                                                                                                                                                          |                                      |
|   |                           |                          |         | 건폐율                          | 제2종일반주거지역(7층이하)<br>◦ 60%이하                                                                                                                                                                                                       |                                      |
|   |                           |                          |         | 건폐율<br>완화                    | ◦ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제14조(우수<br>건축자산에 대한 관계 법령의 특례), 제21조(건축자산<br>진흥구역 내 건축물에 대한 관례 법령 특례)에 따름<br>건폐율 완화 적용<br>◦ 단, 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관<br>례 법령 특례)에 따름 건폐율 완화는 「회현동 일대<br>건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용에 따름<br>(결정고시 이후 적용) |                                      |
|   |                           |                          |         | 용적률                          | 제2종일반주거지역<br>(7층이하)                                                                                                                                                                                                              | ◦ 기준: 200%이하, 허용:<br>200%이하, 상한: 미적용 |
|   |                           |                          |         | 높이                           | ◦ H3(해당 용도지역·지구 허용 높이)                                                                                                                                                                                                           |                                      |
|   |                           |                          |         | 배치                           | ◦ 도로에 면한 대지 경계로부터 건축한계선 0.5m이상<br>후퇴                                                                                                                                                                                             |                                      |

|   |                           |                          |         |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |
|---|---------------------------|--------------------------|---------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| ② | 아일빌딩<br>(구.수산부)<br>계획관리구역 | 회현동2가<br>49-4번지 외<br>6필지 | 1,959.0 | 대지 내<br>공지                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공공보행통로 3.0m 이상</li> <li>◦ 건축한계선 후퇴부 보도부속형 전면공지 조성</li> </ul>                                                                                                                                                            | - |
|   |                           |                          |         | 교통처리                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시 주차장 설치기준 100% 완화</li> </ul>                                                                                                                                                                     |   |
|   |                           |                          |         | 특례적용                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제14조(우수 건축자산에 대한 관계 법령의 특례), 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령 특례)에 따른 특례 적용</li> <li>◦ 단, 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령 특례)에 따른 특례 적용은 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용에 따른 (결정고시 이후 적용)</li> </ul> |   |
|   |                           |                          |         |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |
| ③ | 리빙티비<br>(구.KBS)<br>계획관리구역 | 남산동3가<br>34-5대           | 5,046.3 | 건축자산 등<br>역사문화<br>자원<br>관리지침 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「역사도심기본계획」(2015)에 따른               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 외관, 구조 보존</li> </ul> </li> <li>◦ 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」의 고시내용에 따른 (결정고시 이후)</li> </ul>                                                  | - |
|   |                           |                          |         | 획지                           | ◦ 계획관리구역을 단위로 하는 획지선 지정                                                                                                                                                                                                                                          |   |
|   |                           |                          |         | 용도                           | ◦ 불허용도2                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
|   |                           |                          |         | 건폐율                          | 제1종일반주거지역      ◦ 60%이하                                                                                                                                                                                                                                           |   |
|   |                           |                          |         | 건폐율 완화                       | ◦ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제14조(우수 건축자산에 대한 관계 법령의 특례)에 따른 건폐율 완화 적용                                                                                                                                                                                                |   |
|   |                           |                          |         | 용적률                          | 제1종일반주거지역      ◦ 기준: 150%이하, 허용: 150%이하 상한: 미적용                                                                                                                                                                                                                  |   |
|   |                           |                          |         | 높이                           | ◦ H3(해당 용도지역 · 지구 허용 높이)                                                                                                                                                                                                                                         |   |
|   |                           |                          |         | 교통처리                         | ◦ 건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시 주차장 설치기준 100% 완화                                                                                                                                                                                                                       |   |
|   |                           |                          |         | 특례적용                         | ◦ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제14조(우수 건축자산에 대한 관계 법령의 특례)에 따른 특례 적용                                                                                                                                                                                                    |   |
| ④ | 대한적십자사<br>계획관리구역          | 남산동3가<br>30-22대          | 3,172.0 | 건축자산 등<br>역사문화<br>자원<br>관리지침 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「역사도심기본계획」(2015)에 따른               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 외관, 구조 보존</li> </ul> </li> <li>◦ 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」의 고시내용에 따른 (결정고시 이후)</li> </ul>                                                  | - |
|   |                           |                          |         | 획지                           | ◦ 계획관리구역을 단위로 하는 획지선 지정                                                                                                                                                                                                                                          |   |
|   |                           |                          |         | 용도                           | ◦ 불허용도2                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
|   |                           |                          |         | 건폐율                          | ◦ 해당 용도지역 · 지구의 기준에 따름                                                                                                                                                                                                                                           |   |
|   |                           |                          |         | 건폐율 완화                       | ◦ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제14조(우수 건축자산에 대한 관계 법령의 특례)에 따른 건폐율 완화 적용                                                                                                                                                                                                |   |
|   |                           |                          |         | 용적률                          | 제2종일반주거지역 (7층이하)      ◦ 기준: 200%이하, 허용: 200%이하, 상한: 미적용<br>제1종일반주거지역      ◦ 기준: 150%이하, 허용: 150%이하, 상한: 미적용                                                                                                                                                      |   |

|   |                  |                 |         |      |                                                        |   |
|---|------------------|-----------------|---------|------|--------------------------------------------------------|---|
| ④ | 대한적십자사<br>계획관리구역 | 남산동3가<br>30-22대 | 3,172.0 | 높이   | ◦ H3(해당 용도지역·지구 허용 높이)                                 | - |
|   |                  |                 |         | 교통처리 | ◦ 건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시 주차장 설치기준 100% 완화             |   |
|   |                  |                 |         | 특례적용 | ◦ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제14조(우수 건축자산에 대한 관계 법령의 특례) 적용 |   |

※ 본 지구단위계획구역에서는 대상지 현황 및 건축물 규모 계획을 고려하여 「서울특별시 지구단위계획 수립 기준」에 따른 인센티브 계획을 별도로 수립하지 아니하고, 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조(용도지역안에서의 용적률) ①항의 각 호에서 정하는 용도 지역별 용적률 비율이하로 계획함

※ 본 지구단위계획구역에서는 상한용적률을 적용하지 아니함

#### 4. 특별계획구역에 관한 결정

##### 가. 기본방향

- 대상지별로 별도의 계획적 관리가 필요한 곳으로서 추후 구체적인 개발계획 및 보존계획을 종합적으로 검토할 필요가 있는 부지에 대해서 향후 별도의 도시관리계획 수립절차에 의하여 관리함
- 향후 마련되는 계획안에 대해서 지속적인 협의·조정을 통해 세부개발계획으로 구체적인 관리운영방안을 마련함

##### 나. 특별계획구역 결정조서

| 도면<br>표시 | 도면표시<br>번호 | 구역명                   | 위치                    | 계획내용 |            |          | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----------|------------|-----------------------|-----------------------|------|------------|----------|-----------|----|
|          |            |                       |                       | 기정   | 변경         | 변경 후     |           |    |
| 신설       | ①          | 한국전력 퇴계로 사옥<br>특별계획구역 | 중구 남산동3가<br>11-10 일대  | -    | 증)3,379.3㎡ | 3,379.3㎡ | -         | -  |
| 신설       | ②          | 회현제2시민아파트<br>특별계획구역   | 중구 회현동1가<br>147-23 일대 | -    | 증)5,106.9㎡ | 5,106.9㎡ | -         | -  |

※ 상기 면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음

##### 다. 한국전력 퇴계로 사옥 특별계획구역

###### ■ 지정목적

- 남산 예정자락 재생사업, 「애니타운 마스터플랜」과 연계하여 보행 및 차량체계의 변화 등 교통여건변화에 대응하기 위한 기반시설 확보 및 보행친화공간으로 조성하기 위해 특별계획구역으로 결정

###### ■ 위치 및 면적

- 중구 남산동3가 11-10번지 일대
- 면적 : 3,379.3㎡

###### ■ 계획지침

| 구분      | 계획내용                                                                                                                                                                                                                   | 비고 |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시관리계획  | <ul style="list-style-type: none"> <li>변전시설 지하화(도시계획시설 해제) : 지하연결통로(보행개선) 설치 시</li> <li>도시계획시설 주차장 지하화 (입체적 결정)</li> </ul>                                                                                             | -  |
| 획지      | <ul style="list-style-type: none"> <li>특별계획구역에 대지로 하는 획지선 지정</li> </ul>                                                                                                                                                | -  |
| 용도      | <ul style="list-style-type: none"> <li>불허용도1 / 지정용도1(1층 전면)</li> </ul>                                                                                                                                                 | -  |
| 건폐율     | <ul style="list-style-type: none"> <li>60%이하</li> </ul>                                                                                                                                                                | -  |
| 건폐율 완화  | <ul style="list-style-type: none"> <li>본 특별계획구역의 건폐율 완화 계획에 따름</li> </ul>                                                                                                                                              | -  |
| 용적률     | <ul style="list-style-type: none"> <li>기준: 600%이하, 허용: 600%이하, 상한: 미적용</li> </ul>                                                                                                                                      | -  |
| 용적률 완화  | <ul style="list-style-type: none"> <li>본 특별계획구역의 용적률 완화 계획에 따름</li> </ul>                                                                                                                                              | -  |
| 높이      | <ul style="list-style-type: none"> <li>기준높이: 30m이하, 최고높이: 36m이하</li> </ul>                                                                                                                                             | -  |
| 높이 완화   | <ul style="list-style-type: none"> <li>본 특별계획구역의 기준 높이 완화계획에 따름</li> </ul>                                                                                                                                             | -  |
| 배치      | <ul style="list-style-type: none"> <li>벽면한계선(1층부) : 퇴계로 24길에 면한 대지경계선에서 1.5m 이상 후퇴</li> </ul>                                                                                                                          | -  |
| 형태      | <ul style="list-style-type: none"> <li>예정자락과 연계하여 남산으로 조망이 가능한 개방형 형태로 조성</li> </ul>                                                                                                                                   | -  |
| 대지 내 공지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>퇴계로24길 변 벽면한계선 후퇴부는 보도부속형 전면공지로 조성</li> </ul>                                                                                                                                   | -  |
| 교통처리    | <ul style="list-style-type: none"> <li>퇴계로 변, 소파로 변으로 차량출입불허구간 지정</li> <li>지하주차장 진출입부의 분리를 고려하고, 진출입부에는 완화차로 설치</li> </ul>                                                                                             | -  |
| 주차      | <ul style="list-style-type: none"> <li>퇴계로 및 남산예정자락과의 경관을 고려하여 지하에 설치(공공개방)</li> <li>지형여건으로 인해 지상부에 돌출되는 경우 녹화 등 경관처리</li> </ul>                                                                                       | -  |
| 공공성확보   | <ul style="list-style-type: none"> <li>명동역 ~ 예정자락을 연결하는 지하보행 통로 조성</li> <li>주차장 지하화 후 공공개방</li> <li>예정자락과 연계한 개방형 형태 조성(남산으로 조망 고려)</li> <li>벽면한계선(1층 부) 후퇴부(보도부속형 전면공지 조성)</li> <li>저층부 가로활성화 용도(지정용도1) 도입</li> </ul> | -  |
| 기타      | <ul style="list-style-type: none"> <li>본 특별계획구역 계획지침에서 별도로 언급되지 않은 사항의 경우 지구단위계획의 지침에 따름</li> </ul>                                                                                                                    | -  |

#### ■ 건 폐 율 완 화 결 정 조 서

| 도면 표시 | 적용구역   | 계획내용                                                                                                                            |                                                | 비고                                                                 |
|-------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|       |        | 완화조건                                                                                                                            | 완화계획                                           |                                                                    |
| -     | 일반상업지역 | <ul style="list-style-type: none"> <li>기준높이 30m이하를 준수하고, 남산경관을 고려한 우수하고 창의적인 건축물 형태로 위원회(중구 도시·건축공동위원회 포함)에서 인정하는 경우</li> </ul> | 건축물 저층부에 대해 건폐율 80%이하 완화 (방화지구 내 건폐율 90%이하 완화) | <ul style="list-style-type: none"> <li>기준높이 완화와 중복적용 불가</li> </ul> |

※ “건축물 저층부” 라 함은 건축물 1층에서 4층까지의 범위로 「역사도심기본계획」(2015)의 높이 개념 변경과 건폐율 완화 검토에 따른 저층부를 말함

#### ■ 기 준 높 이 완 화 결 정 조 서

| 도면<br>표시 | 적용구역   | 계획내용        |                     |               | 비고                                                                                           |
|----------|--------|-------------|---------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |        | 항목          | 세분                  | 세부계획기준        |                                                                                              |
| H1       | 일반상업지역 | 남산 조망<br>확보 | 남산경관을 고려한<br>건축물 형태 | ◦ 기준높이×0.2 이내 | ◦ 남산경관을 고려한 우수하고<br>창의적인 건축물 형태로 위원<br>회(중구 도시·건축공동위원회<br>포함)에서 인정하는 경우<br>◦ 건폐율 완화와 중복적용 불가 |

## 라. 회현제2시민아파트 특별계획구역

## ■ 지정목적

- 회현동 일대의 문화공간 및 지역 주민들을 위한 커뮤니티 시설 및 공공인프라 제공을 통한 신흥문화거점 공간으로 조성하기 위해 특별계획구역으로 지정하고자 함

## ■ 위치 및 면적

- 중구 회현동1가 147-23번지 일대
- 면적 : 5,106.9m<sup>2</sup>

## ■ 계획지침

| 구분                       | 계획내용                                                                                                                                                                                                         | 비고 |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 획지                       | ◦ 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정                                                                                                                                                                                      | -  |
| 용도                       | ◦ 불허용도2(전층)                                                                                                                                                                                                  | -  |
| 건폐율                      | ◦ 60%이하                                                                                                                                                                                                      | -  |
| 건폐율 완화                   | ◦ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례), 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령 특례)에 따른 건폐율 완화 적용<br>◦ 단, 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령 특례)에 따른 건폐율 완화는 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용에 따른(결정 고시 이후 적용) | -  |
| 용적률                      | ◦ 기준 : 150%이하, 허용 : 150%이하, 상한 : 미적용                                                                                                                                                                         | -  |
| 용적률 완화                   | ◦ 본 특별계획구역의 용적률 완화계획에 따름                                                                                                                                                                                     | -  |
| 높이                       | ◦ 최고고도지구 12m이하, 도로면 이하                                                                                                                                                                                       | -  |
| 높이 완화                    | ◦ 최고고도지구 높이 완화기준에 따름                                                                                                                                                                                         | -  |
| 건축자산 등<br>역사문화자원<br>관리지침 | ◦ 「역사도심기본계획」(2015)에 따름 : 외관 일부면, 구조 보존<br>◦ 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」 및 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용에 따름 (결정고시 이후 적용)                                                                                    | -  |
| 교통처리                     | ◦ 퇴계로8길 변 시간제 보행전용거리 운영<br>◦ 응급, 화물차량, 서비스차량 등 서비스 차량동선 확보                                                                                                                                                   | -  |
| 주차                       | ◦ 건축자산 등 역사문화자원 보전 시 차량출입불허대지로 간주하여, 주차장 설치기준 100% 완화<br>◦ 회현제2시민아파트 예술인 주거조성 사업을 통해 필요한 주차공간은 자체적으로 확보                                                                                                      | -  |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 공공성확보 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 구립경로당, 주차장(도시계획시설), 남산근린공원(남촌놀이터), 중구회현체육센터 등 주변지역과의 연결로 조성</li> <li>◦ 주변 지역의 시설 또는, 공간계획의 사업시기가 상이하여 연결로 조성에 한계가 있는 경우에는 향후 연결로 조성이 가능하도록 입구 등 연결 조치</li> </ul>                                                       | - |
| 특례적용  | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례), 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관례 법령 특례)에 따른 특례 적용</li> <li>◦ 단, 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관례 법령 특례)에 따른 특례 적용은 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용에 따름 (결정고시 이후 적용)</li> </ul> | - |
| 기타    | ◦ 본 특별계획구역 계획지침에서 별도로 언급되지 않은 사항의 경우 지구단위계획의 지침에 따름                                                                                                                                                                                                             | - |

## 5. 적용의 완화에 관한 결정

## 가. 「건축법」에 의한 적용의 완화

- 본 지구단위계획구역에서는 「건축법 시행령」, 「서울특별시 건축 조례」에 따른 적용의 완화를 적용함

■ 「서울특별시 건축 조례」 제3조(적용의 완화) 제①항 제1호에 의한 적용의 완화

- 「서울특별시 건축 조례」 제3조(적용의 완화) 제①항 제1호에 의해 서울특별시장이 적용의 완화구역으로 지정 공고 이후 적용하도록 함

| 구분                      | 적용구역      | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 비고 |
|-------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 「건축법」 제2조제1항제11호(도로)    | 지구단위계획 전체 | ◦ 건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시 또는 골목지정선 준수 시 또는 차량출입불허구간으로 지정된 대지 중 골목지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 「건축법」 제2조제1항제11호(도로) 완화                                                                                                                                                                                                 | -  |
| 「건축법」 제44조 (대지와 도로의 관계) | 지구단위계획 전체 | ◦ 건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시 또는 골목지정선 준수 시 또는 차량출입불허구간으로 지정된 대지 중 골목지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 「건축법」 제44조 (대지와 도로의 관계) 완화                                                                                                                                                                                              | -  |
| 「건축법」 제46조 (건축선의 지정)    | 지구단위계획 전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시 또는 골목지정선 준수 시 또는 차량출입불허구간으로 지정된 대지 중 골목지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 「건축법」 제46조 (건축선의 지정) 완화</li> <li>◦ 퇴계로 구역 중 일반상업지역 또는 방화지구에서 저층부 건폐율 완화를 적용 받을 경우 「미관지구 도로변 건축선 지정고시」(서울특별시 중구 고시 제1999-69호, `99.10.18)에 의한 건축선 후퇴의무 배제 *건축물 배치계획에 따름</li> </ul> | -  |

■ 「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) 제1항 제6호에 의한 적용의 완화

| 구분                | 적용구역      | 계획내용                                                                               | 비고 |
|-------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 리모델링 활성화 구역 내 건축물 | 지구단위계획 전체 | ◦ 「건축법시행령」 제6조 제1항 제6호에 따른 적용의<br>완화 항목 중 건축법 제46조, 제55조, 제56조, 제58<br>조에 따른 기준 완화 | -  |

#### 6. 특례적용에 관한 결정

##### 가. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 의한 특례적용

- 본 지구단위계획구역에서는 소유자 동의 시, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제14조(우수건축자산에 대한 관계법령의 특례)에 따른 특례를 적용함
- 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용(결정고시 이후 적용)에 따르는 경우 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계법령의 특례)에 따른 특례를 적용함

##### ■ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 의한 특례적용

| 구분                                                          | 적용구역            | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 비고                                               |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 「한옥등건축자산법」<br>제14조<br>(우수건축자산에 대한<br>관계 법령의 특례)             | 지구단위계획<br>구역 전체 | ◦ 본 지구단위계획구역내에서는 「한옥 등 건축자산의 진흥에<br>관한 법률」 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)<br>를 적용함<br>- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조<br>- 「건축법」 제42조~제44조, 제46조, 제47조, 제53조, 제<br>58조~제61조, 제64조,<br>- 「주차장법」 제19조, 제19조의2<br>- 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조,<br>제52조, 제62조<br>- 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제15조<br>- 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」<br>제9조, 제11조 | -                                                |
| 「한옥등건축자산법」<br>제21조<br>(건축자산 진흥구역 내<br>건축물에 대한 관계<br>법령의 특례) | 건축자산<br>진흥구역    | ◦ 본 지구단위계획 내에서는 소유자 동의 시, 「한옥 등 건축<br>자산의 진흥에 관한 법률」 제21조(건축자산 진흥구역 내 건<br>축물에 대한 관계법령의 특례)를 적용함<br>- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항<br>- 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조, 제59조<br>- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조<br>◦ 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용<br>에 따름 (결정고시 이후 적용)                                                                      | 「회현동 일대<br>건축자산 진흥구역<br>및 관리계획」<br>결정고시 이후<br>적용 |

#### 7. 리모델링활성화구역에 관한 결정

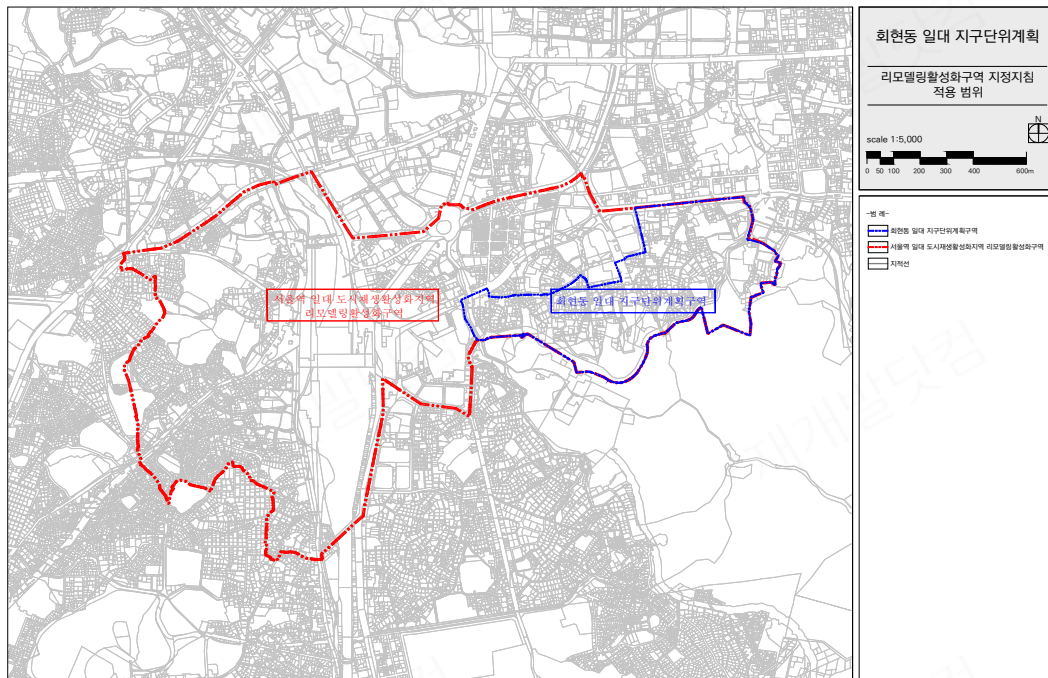
##### 가. 리모델링활성화구역 지정 지침

- 「서울특별시고시 제2017-488호('17.12.28.)」에 의해 지정된 “서울역 일대 도시재생활  
성화지역 리모델링활성화구역” 중 회현동 일대 지구단위계획구역에 대한 건축기준완  
화 및 완화비율 적용기준 및 운영방안을 정함
- 본 지구단위계획구역에서 결정하는 리모델링 건축완화 및 완화 비율의 적용은 본 지구  
단위계획구역 내 건축물에 한해 적용함

##### ■ 리모델링활성화 구역 지정 지침

| 적용구역                                        | 완화근거                                                         | 완화내용                                                                                                                                                                                                       | 비고                         |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 서울역 일대<br>도시재생활성화지역 내<br>회현동 일대<br>지구단위계획구역 | 「건축법」 제5조,<br>같은 법 시행령<br>제6조제2항제2호나목,<br>같은 법 시행규칙<br>제2조의5 | <ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링활성화구역 내 기존 건축물의 리모델링 시 완화기준 요소를 적용한 건물에 한하여 기존 연면적의 최대 30%이내의 범위 내에서 연면적 증가 가능</li> <li>건축물 완화사항 및 완화기준은 개별 건축물의 리모델링계획(안)을 검토하여 자치구 건축위원회 심의를 통해 결정</li> </ul> | 대지별 허용범위 이내에서 수평, 수직 증축 가능 |

■ 리모델링활성화구역 지정지침 적용 범위



나. 리모델링활성화구역 건축기준 완화사항

■ 건축기준 완화

| 구분         | 건축법     | 적용기준                                    | 완화사항                                             | 비고 |
|------------|---------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|----|
| 대지안의 조경    | 제42조    | ◦ 적용기준 완화                               | 미적용                                              | -  |
| 공개공지 등의 확보 | 제43조    | ◦ 적용기준 완화                               | 미적용                                              | -  |
| 건축선의 지정    | 제46조    | ◦ 기존 건축선의 지정기준 -<br>(법정 기준거리 × 적용완화 비율) | 자치구 건축위원회 심의를<br>통해 완화범위 결정                      | -  |
| 건축물의 건폐율   | 제55조    | ◦ 기존 건폐율 +<br>(기존 건폐율 × 적용완화 비율)        | 자치구 건축위원회 심의를<br>통해 완화범위 결정                      | -  |
| 건축물의 용적률   | 제56조    | ◦ 기존 연면적 +<br>(기존 연면적 × 적용완화 비율)        | 기존 연면적의 30% 범위<br>이내 자치구 건축위원회<br>심의를 통해 완화범위 결정 | -  |
| 대지안의 공지    | 제58조    | ◦ 기존 대지안의 공지기준 -<br>(법정 기준거리 × 적용완화 비율) | 자치구 건축위원회 심의를<br>통해 완화범위 결정                      | -  |
| 건축물의 높이 제한 | 제60조    | ◦ 기존 높이 기준 +<br>(법정 기준높이 × 적용완화 비율)     | 미적용                                              | -  |
| 공동주택의 일조확보 | 제61조제2항 | ◦ 기존 높이 기준 +<br>(법정 기준 높이 × 적용완화 비율)    | 미적용                                              | -  |

#### ■ 건축기준 완화기준

| 구분        | 완화<br>범위  | 운영 | 적용지침                                                                                             | 비고   |
|-----------|-----------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 정책        | 최대<br>20% | 권장 | ◦ 회현동 일대 지구단위계획의 건축자산 등 역사문화자원 관리 지침 준수                                                          | 10%  |
|           |           | 권장 | ◦ 회현동 일대 지구단위계획의 세부용도에 적합한 권장용도 도입                                                               | 5%   |
|           |           | 권장 | ◦ 골목서비스 공간 조성                                                                                    | 5%   |
| 외관        | 최대<br>20% | 권장 | 옥외광고물 ◦ 유형, 형태, 크기, 색상, 조명 설치                                                                    | 5%   |
|           |           | 권장 | 재료·색채 ◦ 재료 및 색채의 적용                                                                              | 2.5% |
|           |           | 권장 | 담장·옹벽 ◦ 담장 및 옹벽의 조성                                                                              | 2.5% |
|           |           | 권장 | 저층부 형태 ◦ 보행친화적 저층부 형태 조성                                                                         | 2.5% |
|           |           | 권장 | 개방형 입면 ◦ 1층부 개방형 입면 조성                                                                           | 2.5% |
|           |           | 권장 | 옥상부 ◦ 옥상부 쉼터 조성 및 개방                                                                             | 5%   |
| 내진        | 최대<br>10% | 의무 | ◦ 대상 : 2층 이상 또는 연면적 200㎡ 이상 건축물<br>(목구조 건축물은 3층 이상 또는 연면적 500㎡ 이상)<br>◦ 적용 : 구조기술사의 구조안전 확인서 의무화 | 10%  |
| 에너지<br>절감 | 최대<br>20% | 권장 | ◦ 외기에 직접 면한 창호 교체 시                                                                              | 5%   |
|           |           | 권장 | ◦ 외기에 면한 외벽의 단열성능 개선시                                                                            | 2%   |
|           |           | 권장 | ◦ 고효율 보일러 교체시                                                                                    | 2%   |
|           |           | 권장 | ◦ LED 조명 교체시                                                                                     | 2%   |
|           |           | 권장 | ◦ 중수도, 빗물이용시설 설치시                                                                                | 2%   |
|           |           | 권장 | ◦ 태양광, 태양열 등 에너지 절약 및 에너지 생산시설 설치시                                                               | 2%   |

※ 구분(분야)별 최대적용 기준 내 총 합계 30% 범위 내에서 적용

## 8. 경미한 사항에 관한 결정

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제18조, 제68조 등의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항(구청장 위임사항)
- 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우 (시행령, 조례)
  - 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다.)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우 (시행령, 조례)
  - 획지면적의 30퍼센트 이내 또는 해당 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 이내의 획지면적 변경인 경우 (시행령, 조례)
  - 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우 (시행령, 조례)
  - 영 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우 (시행령, 조례)
  - 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선 등을 포함한다.)의 1미터 이내의 변경인 경우 (시행령)
  - 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우 (시행령)
  - 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우 (시행령, 조례)
  - 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 지구단위계획으로 결정권자를 시장으로 지정한 경우는 제외한다. (조례)
  - 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경(다만, 용도지역의 세분 또는 변경은 제외한다.) (조례)
  - 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경(신설, 폐지를 포함한다.) (조례)
  - 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모 (조례)
  - 간판의 크기·형태·색채 또는 재질 (조례)
  - 장애인·노약자 등을 위한 편의시설 계획 (조례)
  - 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 (조례)
  - 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획 (조례)
  - 공개공지, 보행전용통로, 보차혼용통로 등 대지 내 공지 위치 변경(신설, 폐지를 포함한다.) (조례)
  - 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우 (조례)
  - 특별계획구역의 세부개발계획 결정 및 변경에 관한 사무(시장이 하는 건축허가, 시 사업승인대상과 시 건축위원회 심의 대상은 제외) (조례)
- ※ 2목부터 4목까지의 규정 및 10목의 경우에는 2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말함
- ※ 특별계획구역 내에서 시장이 결정한 지구단위계획의 변경결정은 제외함
- ※ 관련 규정의 변경 시에는 변경된 관련 규정을 따름

2) 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

- 해당구역 별 최대개발규모를 10퍼센트 이내에서 초과하는 경우
- 공공보행통로의 위치 및 조성방식의 변경
- 차량출입불허구간 및 제한적 차량출입불허구간의 변경인 경우

III. 관계도면: 붙임 참조(세부관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

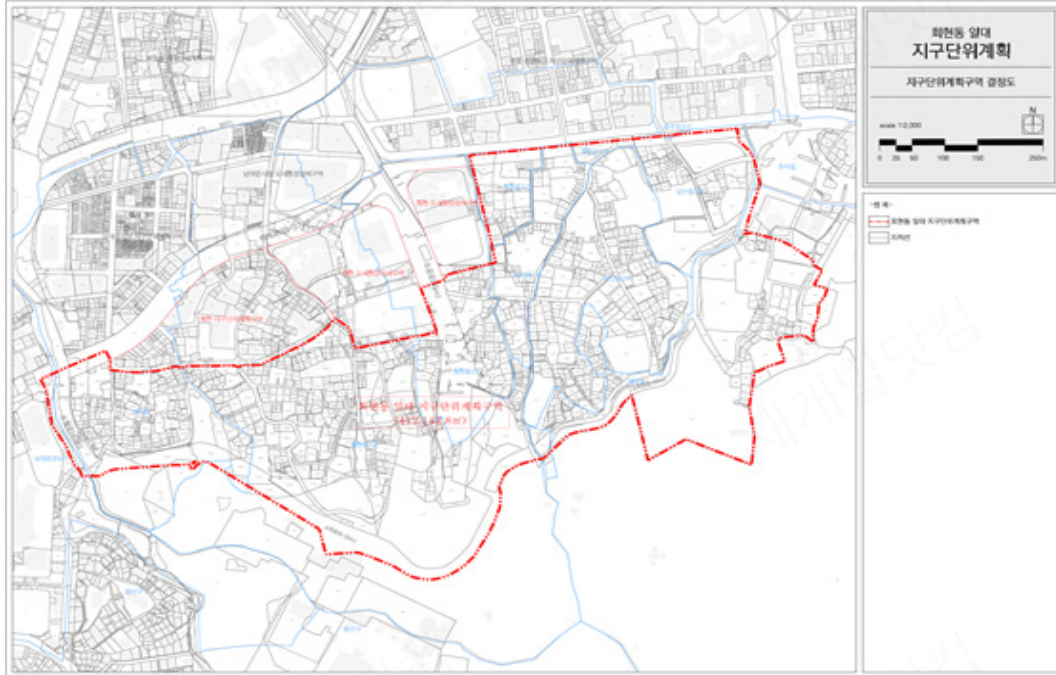
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용될 수 없습니다.

IV. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

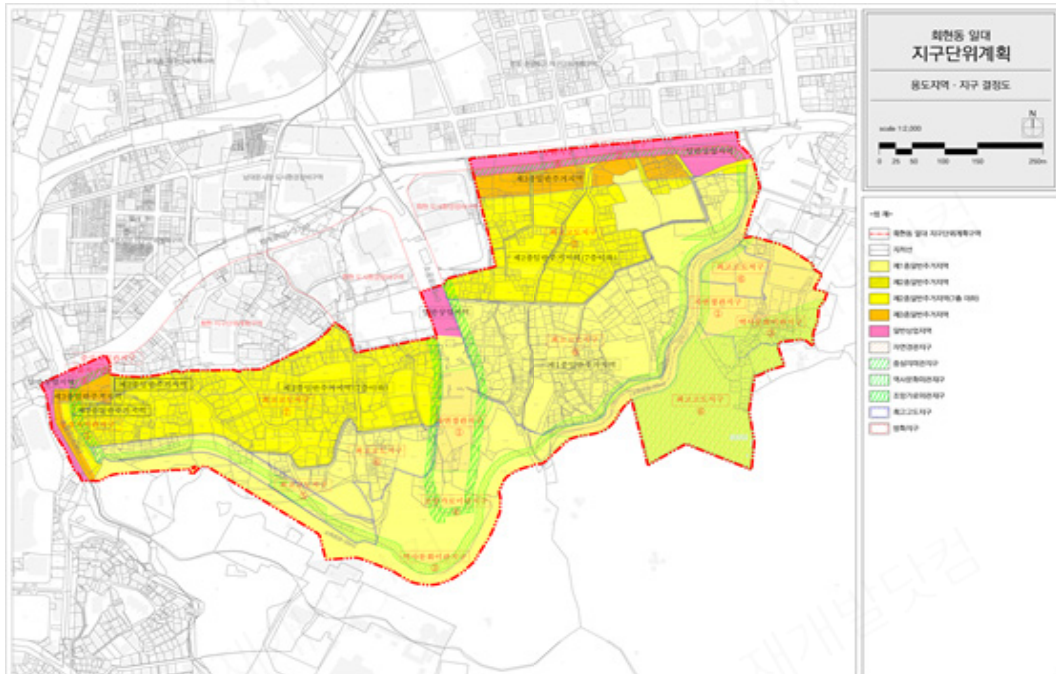
V. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 서울시 공공재생과(☎02-2133-8649) 및 중구청 도심재생과(☎02-3396-5756)에 관련 도서를 비치하고 있습니다

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.ultn.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

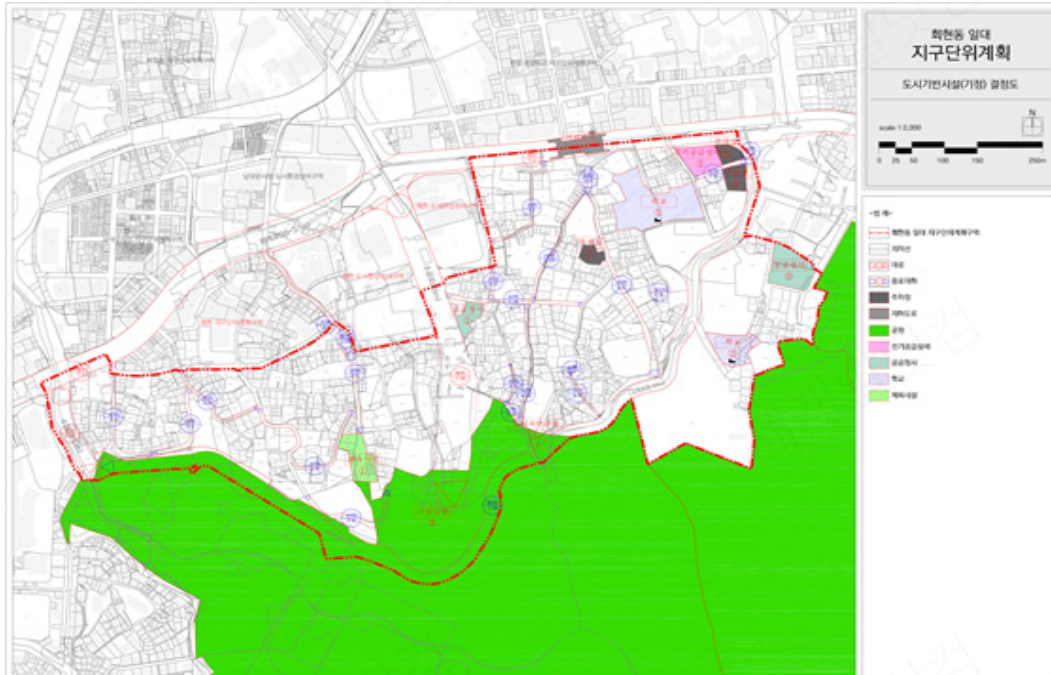
■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역·지구에 관한 결정도



■ 도시계획시설에 관한 결정도 (기정)



### ■ 도시계획시설에 관한 결정도 (변경)

