

◆ 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 남창동, 남대문로5가, 회현동1·2가, 회현동3가, 남산동1가·2가·3가, 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	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 ~ 광희동로타리	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 내용	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, 예장동, 남산동2·3가, 필동2·3가, 장충동2가, 신당동 일대, 용산구 후암동, 이태원동, 용산2가동, 한남동 일대	12m이하 *완화 시 16m이하	1,014,112 (132,283.7)	95.04.06 (서울특별시 고시 제93호)	*관련 고시문에 따름. ① <완화시 기준> 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별첨도면) ② 지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 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 *완화 시 28m이하	1,434,427 (121,151.0)	95.04.06 (서울특별시 고시 제93호)	*관련 고시문에 따름. ① <완화시 기준> 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별첨도면) ② 지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위 내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 방화지구 결정조서 (변경없음)

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

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

2) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로

■ 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
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 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	60	40	주 간선	700 (168)	남대문 광장20	도동2가	일반 도로	-	60.06.24. (내무부고시 제516호)	소월로
기정	대로	1	4	35~37	주 간선	3,500 (522)	서울역 앞 광장	신당동 광장	일반 도로	-	36.12.23. (총독부고시 제772호)	퇴계로
기정	대로	1	35	35	주 간선	550 (369)	회현동2가 78-2	회현동1가	일반 도로	-	76.01.21. (건설부고시 제8호)	소공로 (남산3호터널 입구)
기정	중로	1	28	20	보조 간선	33	회현동1가 74-3	회현동1가 76-27	일반 도로	-	62.12.08. (건설부고시 제177호)	퇴계로12길
기정	중로	1	38	8~20	국지 도로	2,177	남산동3가 6-3	남산광장 (주자동 6-12)	일반 도로	-	60.06.24. (내무부고시 516호)	소파로
기정	중로	3	A	12	집산 도로	45	남산동2가 5	남산동2가 3-1	일반 도로	-	71.05.07. (건설부고시 제252호)	퇴계로18길

변경	중로	3	A	12~19	집산도로	64	남산동1가 4-1	남산동2가 8-1	일반도로	-	71.05.07. (서울특별시고시 제237호)	퇴계로18길
기정	소로	2	A	7~10	특수도로	32	남산동3가 6-3	남산동3가 6-3	보행자전용도로	-	16.12.08. (서울특별시고시 제2016-394호)	소파로
기정	소로	2	B	5~9	국지도로	76	남산동3가 5-9	남산동3가 5-9	일반도로	-	16.12.08. (서울특별시고시 제2016-394호)	퇴계로24길
기정	소로	2	C	8	국지도로	137	회현동1가 76-6	회현동1가11 5-3	일반도로	-	98.07.13. (서울특별시고시 제1998-237호)	퇴계로12길
기정	소로	2	-	4~6	국지도로	152 (10)	회현동1가 93-3	회현동 60-7	일반도로	-	02.06.21. (서울특별시고시 제232호)	퇴계로10길
기정	소로	3	7	6	국지도로	210	남창동 64-1	남창동 205-122	일반도로	-	63.07.01. (건설부고시 제432호)	퇴계로2길
기정	소로	3	3	6	국지도로	150	남창동 191-1	남창동 205-96	일반도로	-	63.07.01. (건설부고시 제432호)	퇴계로6가길
기정	소로	3	4	6	국지도로	163	남창동 190-3	회현동 100-49	일반도로	-	63.07.01. (건설부고시 제432호)	퇴계로6길
기정	소로	3	8	6	국지도로	340	회현동1가 100-121	회현동1가 117-2	일반도로	-	63.07.01. (건설부고시 제432호)	퇴계로8길
변경	소로	3	8	6	국지도로	369	회현동1가 100-121	회현동1가 117-2	일반도로	-	63.07.01. (건설부고시 제432호)	퇴계로12가길
기정	소로	3	B	6~10	국지도로	189	회현동1가 147-17	회현동1가 147-20	일반도로	-	87.06.17. (서울특별시고시 제416호)	퇴계로8길 회현 제2시민 아파트 앞
변경	소로	3	B	6~10	국지도로	251	회현동1가10 0-132	회현동1가 147-20	일반도로	-	87.06.17. (서울특별시고시 제416호)	
기정	소로	3	A	6	국지도로	50	회현동2가 48-55	회현동1가 144-40	일반도로	-	63.07.01. (건설부고시 제432호)	소공로6가길
기정	소로	3	C	4	국지도로	62	회현동1가 144-39	회현동1가 144-24	일반도로	-	03.12.26. (서울시중구고시 제2003-97)	소공로6가길
기정	소로	3	24	6	국지도로	193	회현동2가 18-1	남산동2가50 -8	일반도로	-	63.07.01. (건설부고시 제432호)	퇴계로18길
기정	소로	3	20	6	국지도로	225	회현동2가 35-2	남산동2가 43-1	일반도로	-	63.07.01. (건설부고시 432호)	소공로6길
기정	소로	3	18	5~6	국지도로	217	회현동3가 8-2	회현동2가 31-4	일반도로	-	63.07.01. (건설부고시 432호)	소공로6길
기정	소로	3	E	6~7	국지도로	190	회현동3가 1-5	회현동3가 8	일반도로	-	03.01.30. (서울시중구고시 제2013-5호)	퇴계로16길

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

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-A	중로 3-A	◦ 기·종점 변경 ◦ 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 ◦ 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 ◦ 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 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	도로	지하 도로	충무로1가 26-1번지 일대 (퇴계로)	2,245 (952)	79.12.26. (서울특별시고시 제528호)	◦ 통로: 1,119.2㎡ ◦ 상가점용: 856㎡ ◦ 부대시설: 225.8㎡

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

(3) 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

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

■ 주차장 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 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>	회현동 거주민과 방문객의 주차공간 확보를 위한 주차장 신설

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 (54,360.1)	2	2,389,261 (54,360.1)	2	2,389,261 (54,360.1)	2	2,389,261 (54,360.1)
도시자연공원	1	1,785,083 (434.2)	1	1,785,083 (434.2)	1	1,785,083 (434.2)	1	1,785,083 (434.2)
근린공원	1	604,178 (53,925.9)	1	604,178 (53,925.9)	1	604,178 (53,925.9)	1	604,178 (53,925.9)

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 공원 결정(변경)조서 (변경없음)

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

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

다. 유통 및 공급시설

(1) 전기공급설비

■ 전기공급설비 결정(변경)조서 (변경없음)

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

라. 공공·문화체육시설

(1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

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

■ 건축물의 규모

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

■ 건축물의 규모 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	◦ 건폐율·용적률·높이 결정	◦ 현행 용도지역·지구의 기준 및 현황을 고려하여, 건축물 규모(건폐율, 용적률, 높이) 결정 ◦ 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조 및 제94조·제95조 기준 준용
②	공공청사	◦ 건폐율·용적률·높이 결정	

(2) 학교

■ 학교 결정(변경)조서 (변경없음)

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

■ 건축물의 규모

구분	도면 표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	①	남산 초등학교	30% 이하	120% 이하	5층 이하	제1종일반주거지역 최고고도지구(12m이하) 자연경관지구
기정	②	리라 초등학교	45% 이하	150% 이하	4층 이하	

(3) 체육시설

■ 체육시설 결정(변경)조서

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

■ 건축물의 규모

구분	도면 표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	①	체육시설	-	-	-	제1종일반주거지역 최고고도지구(12m이하)
변경	①	체육시설	60% 이하	150% 이하	12m 이하 *기존 건축물은 현재 높이인 31.8m이하로 인정	

■ 건축물의 규모 변경사유서

도면표시 번호	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 한국전역 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 ◦ 다음과 같은 경우 자율적(선택적) 공동개발을 불허함 - 자율적(선택적) 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형이거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 - 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지 또는 부정형이 되는 경우

■ 가구 및 획지 결정조서

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지			비고	구역
			동명	지번	면적(㎡)		
①	-	3,379.3	남산동3가	11-10대	3,339.3	한국전력 퇴계로 사옥 특별계획구역	특별계획 구역
			남산동3가	12-4대	40		
②	-	5,106.9	회현동1가	147-23대	3,964.7	회현제2시민아파트 특별계획구역	특별계획 구역
			회현동1가	148-6대	153		
			회현동1가	147-28대	939.2		
			회현동1가	147-24대	50		
③	-	3,616.2	남창동	192대	174	일신교회 계획관리구역	계획관리 구역
			남창동	202중	2,454.5		
			남창동	202-6대	987.7		
④	-	1,941.2	회현동2가	49-4대	1,414.9	아일빌딩(구.수산부) 계획관리구역	계획관리 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) 계획관리구역	계획관리 구역
⑥	-	3,131.4	남산동3가	32-2대	1,752.2	대한적십자사본사 계획관리구역	계획관리 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 구역 B
			남창동	205-173대	9.3		
⑨	-	161	남창동	190-9대	131.2	공동개발 지정	도심주거 구역 B
			남창동	190-23대	29.8		
⑩	-	813.2	남창동	205-45대	413.9	공동개발 지정	도심주거 구역 B
			남창동	205-80대	160.0		
			남창동	205-79대	239.3		

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

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

㉑	-	1,888.7	회현동3가	1-11대	637.0	공동개발 지정	퇴계로 구역
			회현동3가	1-12대	1,250.4		
			회현동3가	2-19대	1.3		
㉒	-	220.1	회현동3가	2-6대	219.3	공동개발 권장	퇴계로 구역
			회현동3가	1-13대	0.8		
㉓	-	1,445.9	남산동1가	6-1대	1,334.2	공동개발 지정	도심주거 구역 B
			남산동1가	7-6대	111.7		
㉔	-	3,355.5	남산동2가	31-1대	2,735.1	공동개발 지정	도심주거 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		
㉕	-	397.6	남산동2가	32-5대	6.6	공동개발 지정	도심주거 구역 B
			남산동2가	32-14대	91.1		
			남산동2가	32-15대	91.6		
㉖	-	266.4	남산동2가	32-13대	214.9	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			남산동2가	27-12대	133.2		
㉗	-	536.8	남산동2가	27-21대	133.2	공동개발 권장	도심주거 구역 A
			남산동2가	26-12대	177.8		
㉘	-	286.1	남산동2가	26-6대	359	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			예장동	8-14대	277.7		
㉙	-	410.2	예장동	8-186대	8.4	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			예장동	8-123대	153.6		
㉚	-	836	예장동	8-121대	256.6	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			남산동2가	45-20대	147.4		
㉛	-	128.9	남산동2가	45-16대	51.2	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			남산동2가	45-6대	637.4		
㉜	-	142.2	예장동	8-79대	72.7	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			예장동	8-81대	56.2		
			예장동	8-77대	36.4		
㉝	-	92.5	예장동	8-78대	33.1	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			예장동	8-82대	72.7		
㉞	-	92.5	남산동2가	49-4대	76.0	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			예장동	8-87대	16.5		
㉟	-	87.3	예장동	8-85대	71.7	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			남산동2가	26-17대	20.8		
㊱	-	261.8	예장동	8-89대	43	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			남산동2가	26-18대	44.3		
			예장동	8-68대	157.6		
㊲	-	71.1	남산동2가	49-22대	75.1	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			남산동2가	26-19대	29.1		
㊳	-	64	예장동	8-112대	38.0	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			남산동2가	49-49대	33.1		
㊴	-	204.4	남산동2가	49-75대	24.3	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			남산동2가	49-45대	39.7		
㊵	-	96.1	예장동	8-57대	136.6	공동개발 지정	도심주거 구역 B
			남산동2가	49-31대	67.8		
㊶	-	96.1	예장동	8-133대	62.7	공동개발 지정	도심주거 구역 B
			남산동2가	49-32대	33.4		

61	-	133.6	예장동	8-134대	89.6	공동개발 지정	도심주거 구역 B
			남산동2가	49-30대	39.7		
			남산동2가	49-36대	4.3		
62	-	393	예장동	8-114대	16.5	공동개발 지정	도심주거 구역 B
			예장동	8-21대	122.3		
			예장동	8-59대	99.2		
			예장동	8-22대	102.2		
			예장동	8-104대	26.4		
63	-	116	예장동	8-187대	79.6	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			예장동	8-118대	36.4		
64	-	333.9	예장동	8-38대	261.2	공동개발 지정	도심주거 구역 B
			예장동	8-39대	72.7		
65	-	218.2	남산동2가	10-4대	99.2	공동개발 지정	도심주거 구역 B
			남산동2가	10-5대	60.2		
			남산동2가	10-1대	58.8		
66	-	114.1	남산동2가	11-3대	52.6	공동개발 지정	도심주거 구역 B
			남산동2가	11-1대	61.5		
67	-	77.9	남산동2가	16-4대	76.9	공동개발 권장	도심주거 구역 B
			남산동2가	16-5대	1.0		
68	-	40.5	남산동3가	13-46대	0.8	공동개발 지정	퇴계로 구역
			남산동3가	13-3대	39.7		
69	-	426.1	남산동3가	31-23대	91.0	공동개발 지정	도심주거 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 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 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 구역 A
			예장동	7-28대	19.8		
73	-	131.9	예장동	7-3대	125.6	공동개발 지정	도심주거 구역 A
			예장동	7-1대	6.3		
74	-	2,055.3	예장동	8-4잡	393.4	공동개발 지정	도심주거구 역 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	획지선 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 필지로서,</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	획지선 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 문화거점 공간으로 조성하기 위해 특별계획구역으로 지정</li> </ul>
③	-	남창동 192대, 202중, 202-6대	획지선 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 일신교회 계획관리구역</li> <li>- 역사문화자원(현대건축물)의 보전·활용을 위해 계획관리구역을 개발단위로 하는 획지선 지정</li> </ul>
④	-	회현동2가 49-4대, 53-2대, 49-16대, 49-29대, 49-46대, 49-6대	획지선 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 01빌딩(구.수신부) 계획관리구역</li> <li>- 역사문화자원(현대건축물)의 보전·활용을 위해 계획관리구역을 개발단위로 하는 획지선 지정</li> </ul>
⑤	-	남산동3가 34-5대	획지선 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 리빙티비(구.KBS) 계획관리구역</li> <li>- 역사문화자원(현대건축물)의 보전·활용을 위해 계획관리구역을 개발단위로 하는 획지선 지정</li> </ul>
⑥	-	남산동3가 32-2대, 32-6대, 32-5대, 32-4대	획지선 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 대한적십자사 계획관리구역</li> <li>- 역사문화자원(현대건축물)의 보전·활용을 위해 계획관리구역을 개발단위로 하는 획지선 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 지정/권장	맹지고려 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	-	예정동	8-14대, 8-186대	공동개발지정	맹지고려(동일소유필지)
49	-	예정동	8-123대, 8-121대	공동개발지정	맹지고려(동일소유필지)
50	-	남산동2가	45-20대, 45-16대, 45-6대	공동개발지정	맹지고려(동일소유필지)
51	-	예정동	8-79대, 8-81대	공동개발지정	맹지고려(동일소유필지)
52	-	예정동	8-77대, 8-78대, 8-82대	공동개발지정	맹지고려(동일소유필지)
53	-	남산동2가 예정동	49-4대 8-87대	공동개발지정	맹지고려(동일소유필지)
54	-	예정동 남산동2가	8-85대 26-17대	공동개발지정	맹지고려(동일소유필지)
55	-	예정동 남산동2가	8-89대 26-18대	공동개발지정	맹지고려(동일소유필지)
56	-	예정동 남산동2가	8-68대 49-22대, 26-19대	공동개발지정	맹지고려(동일소유필지)
57	-	예정동 남산동2가	8-112대 49-49대	공동개발지정	맹지고려(동일소유필지)
58	-	남산동2가	49-75대, 49-45대	공동개발지정	맹지고려(동일소유필지)

59	-	예정동 남산동2가	8-57대 49-31대	공동개발지정	맹지고려(동일소유필지)
60	-	예정동 남산동2가	8-133대 49-32대	공동개발지정	맹지고려(동일소유필지)
61	-	예정동 남산동2가	8-134대 49-30대, 49-36대	공동개발지정	맹지고려(동일소유필지)
62	-	예정동	8-114대, 8-21대, 8-59대, 8-22대, 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, 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, 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

련 위원회의 자문을 통해 “건축자산 등 역사문화자원 관리지침의 준수” 여부를 결정 하도록 함)

- 본 지구단위계획의 용도계획에 의해 입지가 가능한 용도라 하더라도 하나의 대지에 둘이 상의 용도지역이 걸치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 규정 에 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 조 례」에 따라 각 용도지역·지구별 도입 가능한 용도 규정에도 불구하고 아래 불허용 도로 제시된 용도의 입지는 불허함

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

불허용도2 (전층)	도심주거구역 A, B 제3종일반 주거지역 제2종일반 주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) 제1종일반 주거지역	공장	◦ 물품의 제조·가공 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물	-
		창고시설	◦ 창고	-
			◦ 하역장	-
			◦ 물류터미널	-
			◦ 집배송시설	-
		위험물저장 및 처리시설	◦ 주유소 및 석유 판매소	-
			◦ 액화석유가스 충전소·판매소·저장소	-
			◦ 액화가스 취급소·판매소	-
			◦ 고압가스 충전소·판매소·저장소	-
		자동차관련 시설	◦ 세차장	-
			◦ 차고	-
		발전시설	◦ 발전소	-
교정 및 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		비고
		건축법상 용도분류		
체인점 형태 불허	도심주거구역 A, B 제3종일반주거지역 제2종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) 제1종일반주거지역	제1종 근린생활시설	◦ 휴게음식점, 제과점	◦ 바닥면적 100㎡미만의 규모에 체인점 형태가 입점하는 경우 예외 ◦ 건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시 예외
		제2종 근린생활시설	◦ 휴게음식점, 제과점 ◦ 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 (1층부 전면)	퇴계로구역 일반상업지역 제3종일반주거지역	제1종 근린생활시설	◦ 소매점	◦ 건축물 전면 외벽 길이의 1/2이상 도입
			◦ 휴게음식점, 제과점	
			◦ 사무소	
		제2종 근린생활시설	◦ 공연장	
◦ 서점				
◦ 사진관, 표구점				
◦ 휴게음식점, 제과점				
판매시설	◦ 일반음식점			
	◦ 상점			
지정용도2	도심주거구역 A 제2종일반주거지역 (7층이하) 제1종일반주거지역	단독주택	◦ 단독주택	◦ 연면적(용적률 산정용)의 30%이상 도입 ◦ 단, 연면적(용적률 산정용) 60㎡미만의 건축물은 적용예외
			◦ 다중주택	
			◦ 다가구주택	
	공동주택	◦ 다세대주택		

(3) 권장용도

■ 권장용도 결정조서

- 본 지구단위계획구역 내에서는 아래의 용도 도입을 권장

도면표시	적용구역	계획내용		
		건축법상 용도 분류	적용기준	
권장용도1 (전층)	도심주거구역 A, B (남촌 일대) 제3종일반주거지역 제2종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) 제1종일반주거지역	제1종 근린생활시설	◦ 소매점	◦ 연면적(용적률 산정용)의 30% 이상 도입 ◦ 세부용도에 해당하는 용도로 운영 권장
			◦ 휴게음식점, 제과점	
		제2종 근린생활시설	◦ 서점	
			◦ 휴게음식점, 제과점 ◦ 일반음식점	
◦ 학원				
◦ 독서실				

권장용도2 (전층)	도심주거구역 A, B (애니타운 일대) 제3종일반주거지역 제2종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) 제1종일반주거지역	제1종 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 근린생활시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공연장</li> <li>◦ 서점</li> </ul>	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 휴게음식점, 제과점</li> <li>◦ 일반음식점</li> </ul>	
		문화 및 집회시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전시장</li> </ul>	

※ 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 결정조서

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

도면표시	적용구역	계획내용		비고
		건축법상 용도분류		
-	도심주거구역 A, B 제2종일반주거지역 제1종일반주거지역	문화 및 집회시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공연장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 너비 12m 이상 도로에 접한 대지에 바닥면적 3,000㎡ 미만으로 건축하는 경우</li> </ul>
		업무시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공공업무시설</li> </ul>	

나. 건축물 밀도 결정조서

(1) 건폐율

■ 건폐율 결정조서

도면 표시	적용구역	계획내용	비고
-	일반상업지역	60% 이하	-
-	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 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			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
-	일반상업지역	600%이하	600%이하	미적용	-
-	제3종일반주거지역	250%이하	250%이하	미적용	-
-	제2종일반주거지역 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 표시	적용구역	계획내용	비고
H1	일반상업지역	기준 높이 : 30m이하 최고 높이 : 36m이하	방화지구 중심지미관지구
H2	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) 제3종일반주거지역	20m이하	-
H3	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하)	해당 용도지역 · 지구 허용 높이	최고고도지구 자연경관지구 역사문화미관지구 조망가로미관지구

■ 기준높이 완화 결정조서

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

(4) 건축물 용도 및 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

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

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

구분	적용구역	계획내용	비고
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 ◦ 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 생활가로로 보행 공간 확보 및 경관개선을 위해 도로에 면한 대지경계선으로부터 0.5m이상 후퇴 ◦ 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 ◦ 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 부속설비 등의 처리	지구단위계획구역 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 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 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 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 A, B	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 옥상부를 녹화하거나 쉼터를 조성하여 공공에게 일정시간 개방</li> </ul>	-
저층부 형태	퇴계로구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 남산, 명동 등 주변 경관과 조화되는 보행친화적 저층부가 형성될 수 있도록 건축물 저층부에 수평분절요소(입면분절 등) 도입 권장</li> </ul>	-
개방형 입면 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 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 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 역사도심기본계획	지구단위계획 구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「역사도심기본계획」(2015)에 따른 역사문화자원을 대상으로 적용</li> <li>◦ 보전방법 및 범위 등은 「역사도심관리지침」(2015)에 따름</li> </ul>	-

3) 기타사항에 관한 결정조서  
 가. 대지안의 공지에 관한 결정조서  
 ■ 대지안의 공지 결정조서  
 ① 규제사항

구분	적용구역	계획내용	비고
전면공지	도심주거구역 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 대지안의 조경면적으로 산입</li> </ul>	-
공공보행통로	대규모 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장으로 최소유�효보도폭원(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 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

구분	적용구역	계획내용	비고
대지안의 조경	지구단위계획 구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 대지안의 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

구분	적용구역	계획내용	비고
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

구분	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 표시	적용구역	계획내용		비고
		완화조건	완화계획	
①	도심주거구역 A	◦ 지정용도2 도입 시	100%완화	건축물 용도
②	차량출입불허가대지 (차없는 골목 구역)	◦ 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
③	제한적 차량출입불허가대지	◦ 옥상부 개방 시	100%완화	건축물 형태
		◦ 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
지구단위계획구역 전체		◦ 옥상부 개방 시	50%완화	건축물 형태
		◦ 건축자산 등 역사문화자원 관리지침 준수 시	100%완화	건축물 형태
		◦ 주민이 공동으로 이용하는 시설 도입 시	100%완화	건축물 용도

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

※ 제한적 차량출입불허구간으로 지정된 대지는 개발 시 차량출입을 대지 내 불허하는 경우에 한하여 차량출입불허가대지로 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 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, 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 ◦ 보전방법 및 범위 등은 문화재위원회의 결정에 따름	-
역사유적터	지구단위계획 구역 전체	◦ 대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석 설치 ◦ 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 ◦ 「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, 건축 자산 후보군을 대상으로 적용 *소유자 동의 시 ◦ 「서울특별시 한옥 등 건축자산 시행계획」의 고시 내용에 따름(결정고시 이후 적용)	-
역사문화자원 역사도심기본계획	지구단위계획 구역 전체	◦ 「역사도심기본계획」(2015)에 따른 역사문화자원을 대상으로 적용 ◦ 보전방법 및 범위 등은 「역사도심관리지침」(2015)에 따름	-

(3) 옥외광고물

■ 옥외광고물 결정조서

① 규제사항

구 분	적용구역	계 획 내 용	비 고
옥외 광고물	지구단위계획구역 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

구분	적용구역	계획내용		비고
옥외 광고물	지구단위계획구역 전체	광고물 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

구분	적용구역	계획내용	비고
공통사항	지구단위계획 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 구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>「서울특별시 빛공해방지계획」(2015)에 따른 조명용도별 빛공해 방지 계획 준수</li> </ul>	-
조망환경관리구역	지구단위계획 구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>「서울특별시 빛공해방지계획」에 따른 조망환경관리구역별 빛공해 방지 계획 준수</li> </ul>	-
야간경관	지구단위계획 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 장식조명	지구단위계획 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

구분	계획내용		비고
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) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 기준높이 30m이하를 준수 하고, 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)	◦ 기준높이 완화와 중복적용 불가
-	자연경관지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 8m(2층)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우</li> </ul>	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 표시	적용구역	계 획 내 용		비 고	
		완화조건	완화계획		
①	차량출입 불가대지 (차없는 골목 구역)	도심주거 구역 A	◦ 지정용도2 도입 시	100%완화	건축물 용도
②		도심주거 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 차량출입 불가대지	도심주거 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			◦ 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

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 표시	적용구역	위치	면적 (㎡)	구분	계획내용	비고
①	일신교회 계획관리구역	남창동 202번지 외 3필지	3,616.2	건축자산 등 역사문화 자원 관리지침	◦ 「역사도심기본계획」(2015)에 따름 - 외관, 구조, 내부 보존 ◦ 「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 제1종일반주거지역	
				건폐율 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 계획관리구역	남창동 202번지 외 3필지	3,616.2	건폐율 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>단, 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관례 법령 특례)에 따른 건폐율 완화는 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용에 따른(결정고시 이후 적용)</li> </ul>	-	
				용적률	제2종일반주거지역 (7층이하)		<ul style="list-style-type: none"> <li>기준: 200%이하, 허용: 200%이하, 상한: 미적용</li> </ul>
					제1종일반주거지역		<ul style="list-style-type: none"> <li>기준: 150%이하, 허용: 150%이하, 상한: 미적용</li> </ul>
				높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>H3(해당 용도지역·지구 허용 높이)</li> </ul>		
				배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로에 면한 대지 경계로부터 건축한계선 0.5m이상 후퇴</li> </ul>		
				대지 내 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 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 따른(결정고시 이후 적용)</li> </ul>						
②	아일빌딩 (구.수산부) 계획관리구역	회현동2가 49-4번지 외 6필지	1,959.0	건축자산 등 역사문화 자원 관리지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>「역사도심기본계획」(2015)에 따른                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 외관 일부면, 내부 일부 보존</li> </ul> </li> <li>「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」 및 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용에 따른(결정고시 이후)</li> </ul>	-	
				획지	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획관리구역을 단위로 하는 획지선 지정</li> </ul>		
				용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>불허용도2</li> </ul>		
				건폐율	제2종일반주거지역(7층이하) <ul style="list-style-type: none"> <li>60%이하</li> </ul>		
				건폐율 완화	<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 관례 법령 특례)에 따른 건폐율 완화 적용</li> <li>단, 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관례 법령 특례)에 따른 건폐율 완화는 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용에 따른(결정고시 이후 적용)</li> </ul>		
				용적률	제2종일반주거지역 (7층이하)		<ul style="list-style-type: none"> <li>기준: 200%이하, 허용: 200%이하, 상한: 미적용</li> </ul>
				높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>H3(해당 용도지역·지구 허용 높이)</li> </ul>		
배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로에 면한 대지 경계로부터 건축한계선 0.5m이상 후퇴</li> </ul>						

②	아일빌딩 (구.수산부) 계획관리구역	회현동2가 49-4번지 외 6필지	1,959.0	대지 내 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 (구.KBS) 계획관리구역	남산동3가 34-5대	5,046.3	건축자산 등 역사문화 자원 관리지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「역사도심기본계획」(2015)에 따른 - 외관, 구조 보존</li> <li>◦ 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」의 고시내용에 따른 (결정고시 이후)</li> </ul>	-
				획지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 계획관리구역을 단위로 하는 획지선 지정</li> </ul>	
				용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 불허용도2</li> </ul>	
				건폐율	제1종일반주거지역 : ◦ 60%이하	
				건폐율 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제14조(우수 건축자산에 대한 관계 법령의 특례)에 따른 건폐율 완화 적용</li> </ul>	
				용적률	제1종일반주거지역 : ◦ 기준: 150%이하, 허용: 150%이하 상한: 미적용	
				높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ H3(해당 용도지역·지구 허용 높이)</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)에 따른 특례 적용</li> </ul>	
④	대한적십자사 계획관리구역	남산동3가 30-22대	3,172.0	건축자산 등 역사문화 자원 관리지침	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「역사도심기본계획」(2015)에 따른 - 외관, 구조 보존</li> <li>◦ 「서울특별시 한옥 등 건축자산 기본(시행)계획」의 고시내용에 따른 (결정고시 이후)</li> </ul>	-
				획지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 계획관리구역을 단위로 하는 획지선 지정</li> </ul>	
				용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 불허용도2</li> </ul>	
				건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 해당 용도지역·지구의 기준에 따름</li> </ul>	
				건폐율 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제14조(우수 건축자산에 대한 관계 법령의 특례)에 따른 건폐율 완화 적용</li> </ul>	
				용적률	<table border="0"> <tr> <td>제2종일반주거지역 (7층이하)</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 기준: 200%이하, 허용: 200%이하, 상한: 미적용</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>제1종일반주거지역</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 기준: 150%이하, 허용: 150%이하, 상한: 미적용</li> </ul> </td> </tr> </table>	
제2종일반주거지역 (7층이하)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 기준: 200%이하, 허용: 200%이하, 상한: 미적용</li> </ul>					
제1종일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 기준: 150%이하, 허용: 150%이하, 상한: 미적용</li> </ul>					

④	대한적십자사 계획관리구역	남산동3가 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 표시	도면표시 번호	구역명	위치	계획내용			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	한국전력 퇴계로 사옥 특별계획구역	중구 남산동3가 11-10 일대	-	증)3,379.3㎡	3,379.3㎡	-	-
신설	②	회현제2시민아파트 특별계획구역	중구 회현동1가 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	◦ 변전시설 지하화(도시계획시설 해제) : 지하연결통로(보행개선) 설치 시 ◦ 도시계획시설 주차장 지하화 (입체적 결정)	-
획지	◦ 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정	-
용도	◦ 불허용도1 / 지정용도1(1층 전면)	-
건폐율	◦ 60%이하	-
건폐율 완화	◦ 본 특별계획구역의 건폐율 완화 계획에 따름	-
용적률	◦ 기준: 600%이하, 허용: 600%이하, 상한: 미적용	-
용적률 완화	◦ 본 특별계획구역의 용적률 완화 계획에 따름	-
높이	◦ 기준높이: 30m이하, 최고높이: 36m이하	-
높이 완화	◦ 본 특별계획구역의 기준 높이 완화계획에 따름	-
배치	◦ 벽면한계선(1층부) : 퇴계로 24길에 면한 대지경계선에서 1.5m 이상 후퇴	-
형태	◦ 예장자락과 연계하여 남산으로 조망이 가능한 개방형 형태로 조성	-
대지 내 공지	◦ 퇴계로24길 변 벽면한계선 후퇴부는 보도부속형 전면공지로 조성	-
교통처리	◦ 퇴계로 변, 소파로 변으로 차량출입불허구간 지정 ◦ 지하주차장 진출입부의 분리를 고려하고, 진출입부에는 완화차로 설치	-
주차	◦ 퇴계로 및 남산예장자락과의 경관을 고려하여 지하에 설치(공공개방) ◦ 지형여건으로 인해 지상부에 돌출되는 경우 녹화 등 경관처리	-
공공성확보	◦ 명동역 ~ 예장자락을 연결하는 지하보행 통로 조성 ◦ 주차장 지하화 후 공공개방 ◦ 예장자락과 연계한 개방형 형태 조성(남산으로 조망 고려) ◦ 벽면한계선(1층 부) 후퇴부(보도부속형 전면공지 조성) ◦ 저층부 가로활성화 용도(지정용도1) 도입	-
기타	◦ 본 특별계획구역 계획지침에서 별도로 언급되지 않은 사항의 경우 지구단위계획의 지침에 따름	-

■ 건폐율 완화 결정조서

도면 표시	적용구역	계획내용		비고
		완화조건	완화계획	
-	일반상업지역	◦ 기준높이 30m이하를 준수하고, 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

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

■ 기준높이 완화 결정조서

도면 표시	적용구역	계획내용			비고
		항목	세분	세부계획기준	
H1	일반상업지역	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 ◦ 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 : 5,106.9㎡

■ 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 ◦ 단, 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령 특례)에 따른 건폐율 완화는 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용에 따른(결정고시 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 역사문화자원 관리지침	◦ 「역사도심기본계획」(2015)에 따름 : 외관 일부면, 구조 보존 ◦ 「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 ◦ 응급, 화물차량, 서비스차량 등 서비스 차량동선 확보	-
주차	◦ 건축자산 등 역사문화자원 보전 시 차량출입불허대지로 간주하여, 주차장 설치기준 100% 완화 ◦ 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 본 특별계획구역 계획지침에서 별도로 언급되지 않은 사항의 경우 지구단위계획의 지침에 따름</li> </ul>	-

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	<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」 제2조제1항제11호(도로) 완화</li> </ul>	-
「건축법」 제44조 (대지와 도로의 관계)	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」 제44조 (대지와 도로의 관계) 완화</li> </ul>	-
「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 완화 항목 중 건축법 제46조, 제55조, 제56조, 제58조에 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」 제14조 (우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)	지구단위계획 구역 전체	◦ 본 지구단위계획구역내에서는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)를 적용함 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 - 「건축법」 제42조~제44조, 제46조, 제47조, 제53조, 제58조~제61조, 제64조, - 「주차장법」 제19조, 제19조의2 - 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제62조 - 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제15조 - 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조, 제11조	-
「한옥등건축자산법」 제21조 (건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)	건축자산 진흥구역	◦ 본 지구단위계획 내에서는 소유자 동의 시, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계법령의 특례)를 적용함 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 - 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조, 제59조 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 ◦ 「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」의 고시내용에 따름 (결정고시 이후 적용)	「회현동 일대 건축자산 진흥구역 및 관리계획」 결정고시 이후 적용

7. 리모델링활성화구역에 관한 결정

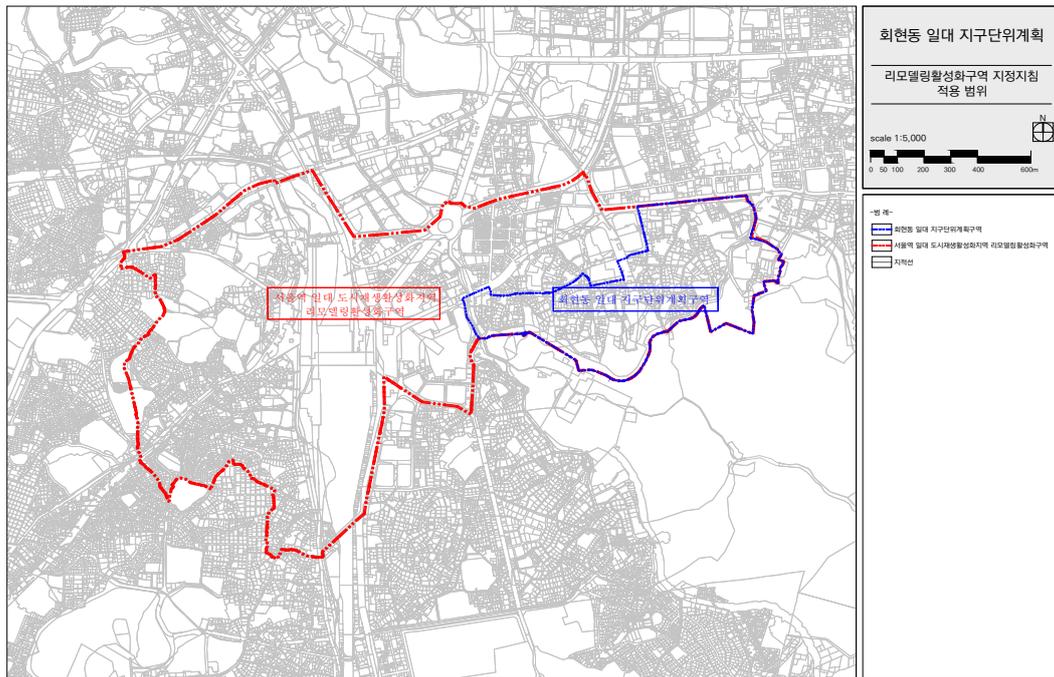
가. 리모델링활성화구역 지정 지침

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

■ 리모델링활성화 구역 지정 지침

적용구역	완화근거	완화내용	비고
서울역 일대 도시재생활성화지역 내 회현동 일대 지구단위계획구역	「건축법」 제5조, 같은 법 시행령 제6조제2항제2호나목, 같은 법 시행규칙 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 - (법정 기준거리 × 적용완화 비율)	자치구 건축위원회 심의를 통해 완화범위 결정	-
건축물의 건폐율	제55조	◦ 기존 건폐율 + (기존 건폐율 × 적용완화 비율)	자치구 건축위원회 심의를 통해 완화범위 결정	-
건축물의 용적률	제56조	◦ 기존 연면적 + (기존 연면적 × 적용완화 비율)	기존 연면적의 30% 범위 이내 자치구 건축위원회 심의를 통해 완화범위 결정	-
대지안의 공지	제58조	◦ 기존 대지안의 공지기준 - (법정 기준거리 × 적용완화 비율)	자치구 건축위원회 심의를 통해 완화범위 결정	-
건축물의 높이 제한	제60조	◦ 기존 높이 기준 + (법정 기준높이 × 적용완화 비율)	미적용	-
공동주택의 일조확보	제61조제2항	◦ 기존 높이 기준 + (법정 기준 높이 × 적용완화 비율)	미적용	-

■ 건축기준 완화기준

구분	완화 범위	운영	적용지침	비고
정책	최대 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 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 심터 조성 및 개방	5%
내진	최대 10%	의무	◦ 대상 : 2층 이상 또는 연면적 200㎡ 이상 건축물 (목구조 건축물은 3층이상 또는 연면적 500㎡ 이상) ◦ 적용 : 구조기술사의 구조안전 확인서 의무화	10%
에너지 절감	최대 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

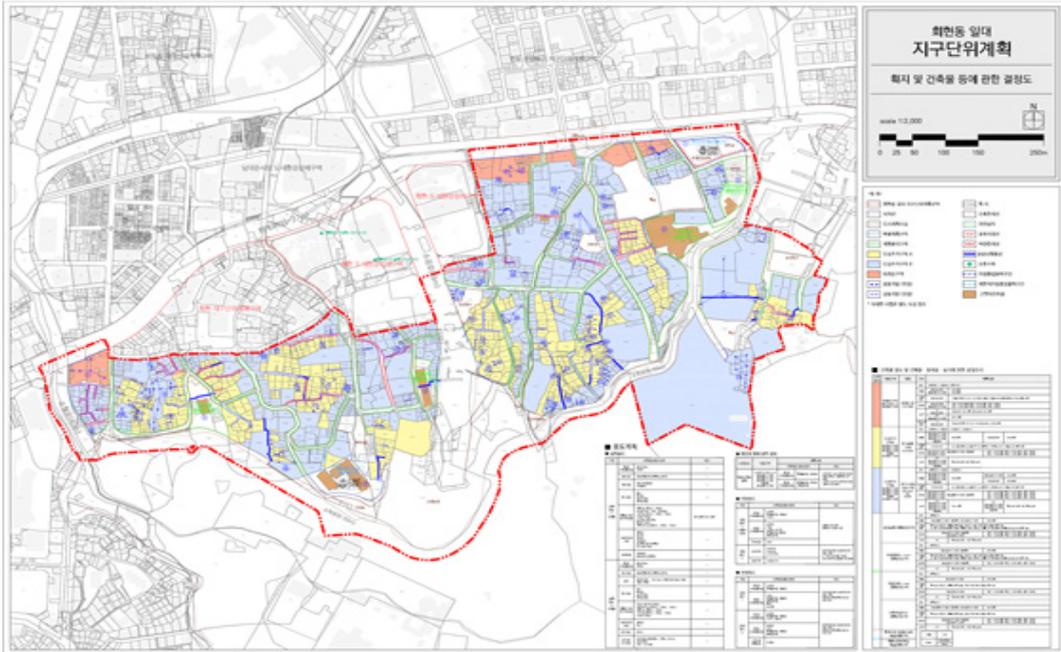
V. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 서울시 공공재생과(☎02-2133-8649) 및 중구청 도심재생과(☎02-3396-5756)에 관련 도서를 비치하고 있습니다

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





■ 획지 및 건축등에 관한 결정도(변경)



◆ 서울특별시고시 제2019-29호

**도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시  
강서구 화곡동 401-1번지 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 -**

서울특별시 강서구 화곡동 401-1번지 『도시관리계획(강서구 화곡동 401-1번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 지구단위계획)』에 대하여 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2018년 제16차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2018.11.14.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 1월 17일  
서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위 치 : 서울특별시 강서구 화곡동 401-1번지
- 면 적 : 537.5㎡
- 결정취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층 주거안정을 위한 공공지원민간임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정함