◈ 서울특별시고시 제2026-460호

도시관리계획(부암동 등 7개 지구단위계획구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시

[자연경관지구 중첩 7개 지구단위계획구역의 "자연경관지구 안에서의 건축제한(건폐율 및 높이) 기준 등" 결정 변경]

부암동 지구단위계획구역 등 7개 지구단위계획구역의 "자연경관지구 안에서의 건축제한(건폐율 및 높이) 기준 등" 결정 변경에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2026년 8월 6일
서 울 특 별 시 장

1. 결정취지
○ 서울특별시 「도시계획조례」 제34조(자연경관지구 안에서의 건축제한)을 반영하고자 자연경관지구 중첩 지구단위계획구역 9개소에 대하여 건폐율 및 높이 계획을 변경하는 사항임.

2. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)
1 지구단위계획 구역
○ 서울특별시 지구단위계획구역 중 자연경관지구와 중첩되는 부암동 지구단위계획구역 등 7개 구역

자치구	지구단위계획구역명
종로	부암동, 혜화 · 명륜동
중구	필동 일대, 회현동 일대
성북	정릉3동 제1종
광진	광나루역, 화양1지구

2 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경) 및 도시관리계획 결정도

○ 도시계획조례 제34조(자연경관지구 안에서의 건축제한) 개정에 따른 '건폐율 및 높이 계획'

- 건폐율 40%, 높이 4층, 16m 이하

3. 관계도면 : 변경없음(붙임 참조)

○ 금회 변경된 사항에 한해 유효하며, 그 외 사항은 기정 내용을 따름.

4. 시민의 열람 편의를 위해 서울시청 도시관리과(2133-8389) 및 자치구 지구단위계획(도시계획과 등) 관련부서에 도서를 비치하고 있습니다.

[붙임] 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서 및 도시관리계획 결정도

○ 부암동 지구단위계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr>
<td rowspan="3">획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)</td>
<td>

■ 건폐율 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>도면표시</th><th colspan="2">적용구역</th><th colspan="2">건폐율</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">–</td><td rowspan="2">인왕구역</td><td rowspan="2">C</td><td>제1종 일반주거지역</td><td>60% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>자연경관지구</td><td>30% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">–</td><td rowspan="2">백악구역</td><td rowspan="2">D</td><td>제1종 일반주거지역</td><td>60% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>자연경관지구</td><td>30% 이하</td><td></td></tr>
</table>

</td>
<td rowspan="3">

■ 건폐율 및 높이 결정(변경)조서

○ 자연경관지구 내 ‘건폐율 및 높이’ 기준 및 완화사항 등은 관련 법령 및 「서울특별시 도시계획조례」에 따름.

※ 현행 기준 조례(’24.9.30. 개정)는 ‘건폐율 40% 이하, 높이 4층・16M 이하’ 임

</td>
</tr>
<tr>
<td>

■ 건폐율 완화 계획 결정(변경) 조서

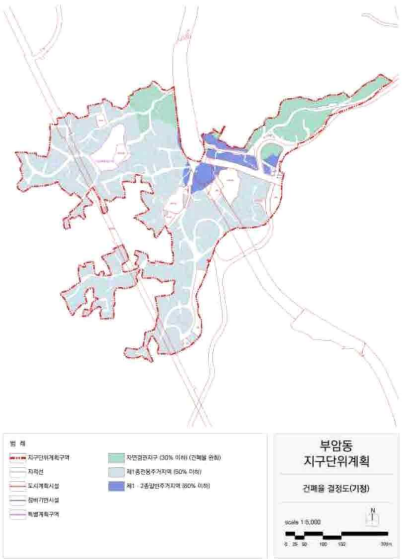
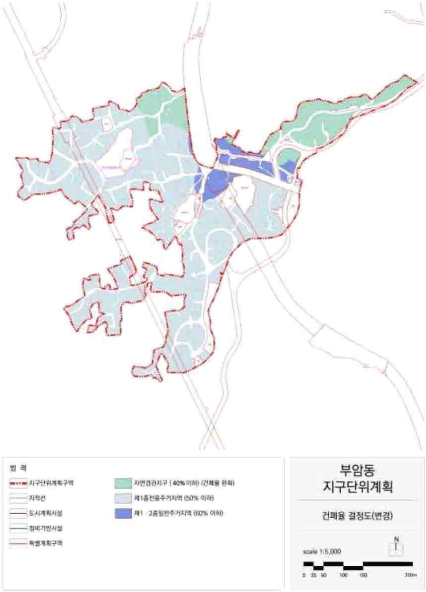
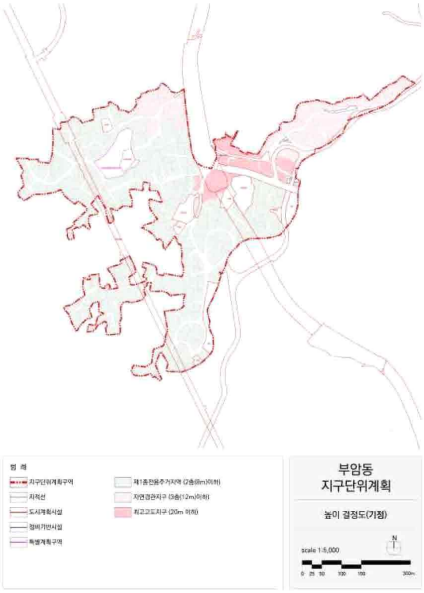
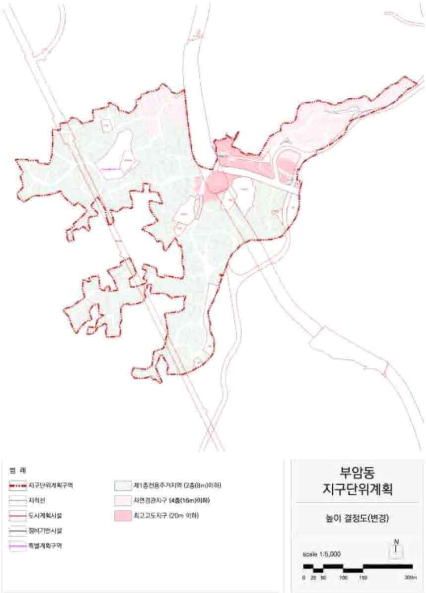
<table>
<tr><th>도면표시</th><th colspan="2">적용구역</th><th colspan="2">완화조건</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">–</td><td rowspan="3">자연경관지구</td><td>인왕구역</td><td colspan="2">· 높이 8m(2층)이하 건축 시</td><td>40% 이하</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">백악구역</td><td>용도계획 연계 시</td><td>· 주거용도
– 단독주택 건축 시
– 다가구·다세대·연립주택 건축 시</td><td>40% 이하</td></tr>
<tr><td>높이계획 연계 시</td><td>· 기타용도
– 높이 8m(2층) 이하 건축 시</td><td>40% 이하</td></tr>
</table>

</td>
</tr>
<tr>
<td>

■높이 계획 결정(변경) 조서

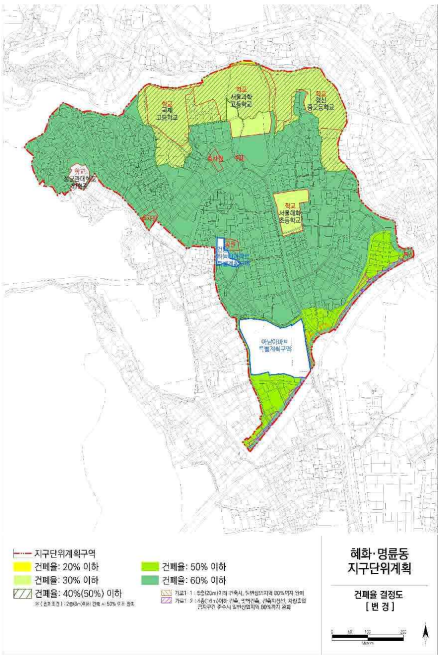
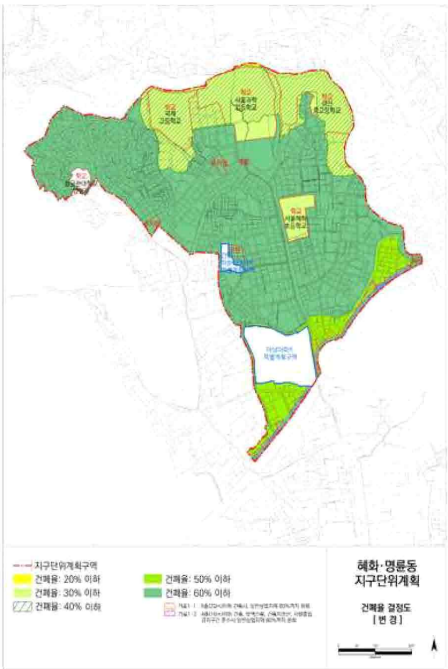
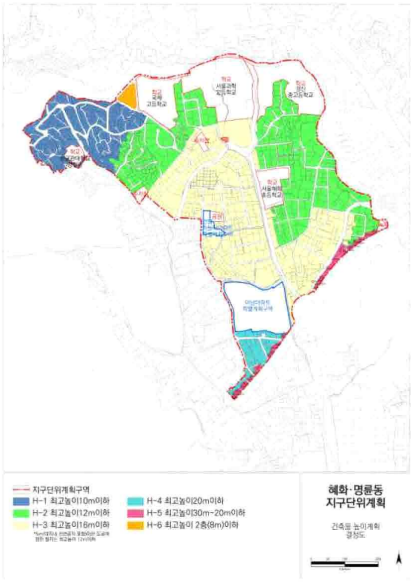
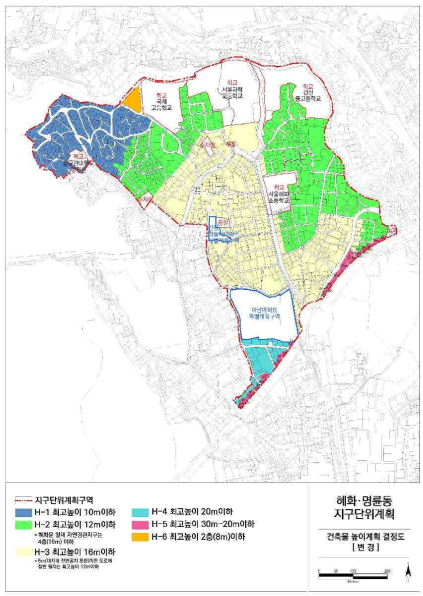
<table>
<tr><th>도면표시</th><th colspan="2">적용구역</th><th colspan="2">높이</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">–</td><td rowspan="2">인왕구역</td><td rowspan="2">C</td><td rowspan="2">제1종 일반주거지역</td><td>최고고도지구</td><td>20m 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>자연경관지구</td><td>3층(12m)이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">–</td><td rowspan="2">백악구역</td><td rowspan="2">D</td><td rowspan="2">대상지 내부</td><td>최고고도지구</td><td>20m 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>자연경관지구</td><td>3층(12m)이하</td><td></td></tr>
</table>

</td>
</tr>
</table>

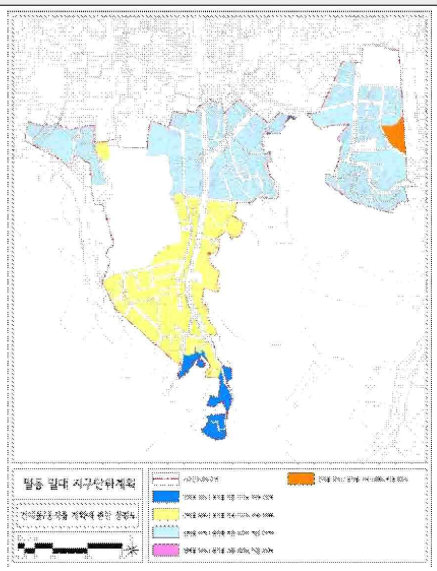
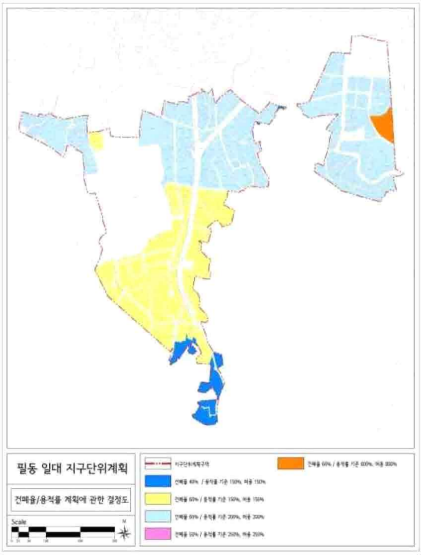
구 분	기 정	변 경
건폐율에 관한 결정도		
높이에 관한 결정도		

○ 혜화·명륜동 지구단위계획

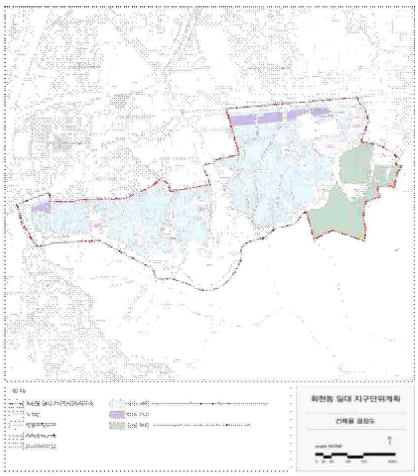
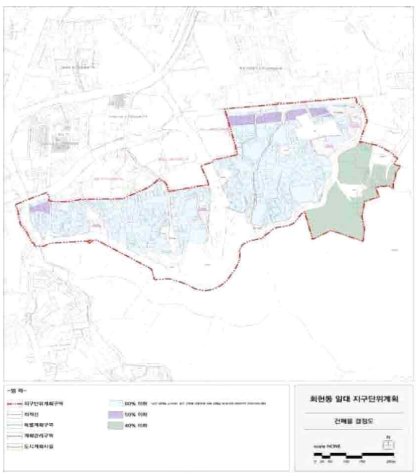
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr>
<td rowspan="3">획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)</td>
<td>■ 건폐율 결정(변경) 조서
<table>
<tr><th>도면표시</th><th>적용구역</th><th>건폐율</th><th>건폐율 완화</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>–</td><td>자연경관지구</td><td>30% 이하</td><td>40% 이하</td><td>높이계획과 연계하여 완화기준 충족 시 완화</td></tr>
</table>
■ 건폐율 완화 계획 결정(변경) 조서
<table>
<tr><th>도면표시</th><th>적용구역</th><th>완화조건</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>–</td><td>자연경관지구</td><td>층수계획 연계</td><td>2층(8m)이하 건축 시 40%까지 완화</td><td>–</td></tr>
</table>
■ 높이 계획 결정(변경) 조서
<table>
<tr><th rowspan="2">도면표시</th><th colspan="2">적용구역</th><th rowspan="2">높 이</th><th colspan="2">비 고</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>–</td><td>H-2</td><td>혜화1
혜화2-1
명륜2-2
명륜3
가로3-2</td><td>최고높이 12m 이하</td><td>혜화문 일대 자연경관지구</td><td>경사지붕 경사도 10:3~10:6 이내인 경우 1.5m이하까지 높이산정에서 제외.</td></tr>
</table>
※ 한옥 건축 시 지구단위계획구역에서 2층 이하로 하며, 최고높이=h+0.65a(1층h=4, 2층h=7, a=건물폭)를 적용.
※ 건축물 높이 및 층수 산정기준은 민간부문 시행지침 제22조(높이산정 기준)를 따름.</td>
<td>■ 건폐율 및 높이 결정(변경)조서
○ 자연경관지구 내 ‘건폐율 및 높이’ 기준 및 완화사항 등은 관련 법령 및 「서울특별시 도시계획조례」에 따름.
※ 현행 기준 조례(’24.9.30. 개정)는 ‘건폐율 40% 이하, 높이 4층·16M 이하’ 임</td>
</tr>
</table>

구 분	기 정	변 경
건폐율에 관한 결정도		
높이에 관한 결정도		

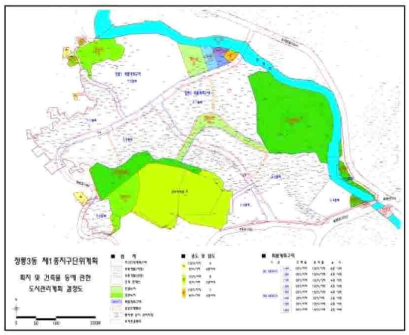
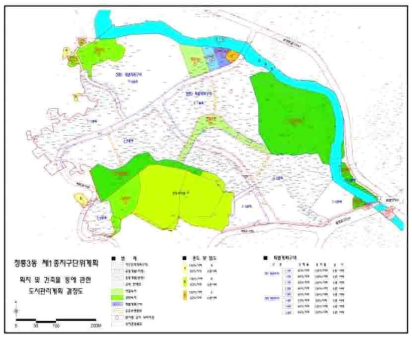
○ 필동 일대 지구단위계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td>획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)</td><td>■ 건폐율 결정 조서
<table><tr><th>도면표시</th><th>적용구역</th><th>건폐율</th><th>비 고</th></tr><tr><td>–</td><td>자연경관지구</td><td>30% 이하</td><td></td></tr></table></td><td>■ 건폐율 및 높이 결정(변경)조서
○ 자연경관지구 내 ‘건폐율 및 높이’ 기준 및 완화사항 등은 관련 법령 및 「서울특별시 도시계획조례」에 따름.
※ 현행 기준 조례(’24.9.30. 개정)는 ‘건폐율 40% 이하, 높이 4층·16M 이하’ 임</td></tr>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td>건폐율에 관한 결정도</td><td>  </td><td>  </td></tr>
</table>

○ 회현동 일대 지구단위계획

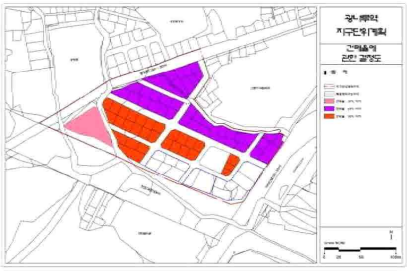
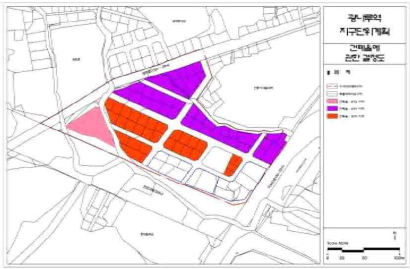
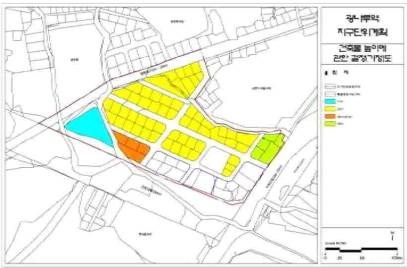
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr>
<td rowspan="2">획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)</td>
<td>■ 건폐율 결정 조서
<table>
<tr><th>도면표시</th><th>적용구역</th><th>건폐율</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>–</td><td>자연경관지구</td><td>30% 이하</td><td></td></tr>
</table>
</td>
<td rowspan="2">■ 건폐율 및 높이 결정(변경)조서
○ 자연경관지구 내 ‘건폐율 및 높이’ 기준 및 완화사항 등은 관련 법령 및 「서울특별시 도시계획조례」에 따름.
※ 현행 기준 조례(’24.9.30. 개정)는 ‘건폐율 40% 이하, 높이 4층·16M 이하’ 임</td>
</tr>
<tr>
<td>■ 건축물 용도 및 건폐율· 용적률· 높이에 관한 결정조서
<table>
<tr><th>도면표시</th><th>적용구역</th><th>위치</th><th>구분</th><th colspan="2">계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">도심주거구역 A 제2종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층이하) 제1종일반주거지역</td><td rowspan="2">주거특화구역 남산연접지역</td><td>건폐율</td><td>자연경관지구</td><td>• 30%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>건폐율 완화</td><td>자연경관지구</td><td>• 8m(2층)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우 건폐율 40% 이하 완화</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">도심주거구역 B 제3종·제2종·제1종일반주거지역</td><td rowspan="2">주거·상업지원구역 명동·남대문시장 연접지역</td><td>건폐율</td><td>자연경관지구</td><td>• 30%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>건폐율 완화</td><td>자연경관지구</td><td>• 8m(2층)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우 건폐율 40% 이하 완화</td><td></td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr>
<td>건폐율에 관한 결정도</td>
<td>  </td>
<td>  </td>
</tr>
</table>

○ 정릉3동 제1종지구단위계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td rowspan="2">획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)</td><td>■ 건폐율 결정(변경) 조서
<table>
<tr><th>도면표시</th><th>적용구역</th><th>건폐율</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>–</td><td>B(성모수녀원 일대)</td><td>30% 이하</td><td></td></tr>
</table></td><td rowspan="2">■ 건폐율 및 높이 결정(변경)조서
○ 자연경관지구 내 ‘건폐율 및 높이’ 기준 및 완화사항 등은 관련 법령 및 「서울특별시 도시계획조례」에 따름.
※ 현행 기준 조례(’24.9.30. 개정)는 ‘건폐율 40% 이하, 높이 4층·16M 이하’ 임</td></tr>
<tr><td>■ 높이 계획 결정(변경) 조서
<table>
<tr><th>도면표시</th><th>적용구역</th><th>높 이</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>–</td><td>B(성모수녀원 일대)</td><td>3층이하 (12m 미만)</td><td>자연경관지구</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td>획지 및 건축물 등에 관한 결정도</td><td>  </td><td>  </td></tr>
</table>

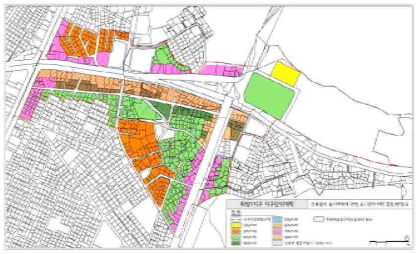
○ 광나루역 지구단위계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td rowspan="2">획지 및
건축물
등에 관한
결정(변경)</td><td>■ 건폐율 결정(변경)조서
<table><tr><th>도면표시</th><th>용도지역</th><th>건폐율</th><th>비 고</th></tr><tr><td>–</td><td>제1종일반주거지역</td><td>30% 이하</td><td>자연경관지구</td></tr></table></td><td rowspan="2">■ 건폐율 및 높이 결정(변경)조서
○ 자연경관지구 내 ‘건폐율 및 높이’ 기준 및 완화사항 등은 관련 법령 및 「서울특별시 도시계획조례」에 따름.
※ 현행 기준 조례(’24.9.30. 개정)는 ‘건폐율 40% 이하, 높이 4층·16M 이하’ 임</td></tr>
<tr><td>■ 높이 계획 결정(변경) 조서
<table><tr><th>도면표시</th><th>적용구역</th><th>높 이</th><th>비 고</th></tr><tr><td>–</td><td>제1종일반주거지역</td><td>12m 이하</td><td>자연경관지구</td></tr></table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td>건폐율에
관한
결정도</td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>높이에
관한
결정도</td><td>  </td><td> </td></tr>
</table>

○ 화양1지구 지구단위계획 (화양7특별계획구역)

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td rowspan="2">획지 및
건축물
등에 관한
결정(변경)</td><td>■ 건폐율 결정(변경)조서
<table><tr><th>도면표시</th><th>적용구역</th><th>건폐율</th><th>비 고</th></tr><tr><td>–</td><td>화양7특별계획구역</td><td>30% 이하</td><td>자연경관지구</td></tr></table></td><td rowspan="2">■ 건폐율 및 높이 결정(변경)조서
○ 자연경관지구 내 ‘건폐율 및 높이’ 기준 및 완화사항 등은 관련 법령 및 「서울특별시 도시계획조례」에 따름.
※ 현행 기준 조례(’ 24.9.30. 개정)는 ‘건폐율 40% 이하, 높이 4층·16M 이하’ 임</td></tr>
<tr><td>■ 높이 계획 결정(변경) 조서
<table><tr><th>도면표시</th><th>적용구역</th><th>높 이</th><th>비 고</th></tr><tr><td>–</td><td>화양7특별계획구역</td><td>12m 이하</td><td>자연경관지구</td></tr></table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td>건폐율에
관한
결정도</td><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>높이에
관한
결정도</td><td> </td><td>  </td></tr>
</table>