서울특별시 도시관리계획(용도지구 : 고도지구, 역사문화특화경관지구) 결정(변경) 의견청취안

의 안 번 호	1229

제출년월일 : 2023년 8월 14일
제 출 자 : 서 울 특 별 시 장

1. 제안이유

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조 및 동법 시행령 제29조에 의거, 여건변화 등으로 변경이 필요한 용도지구의 체계적 정비의 일환으로, 도시관리계획(용도지구 : 고도지구, 특화경관지구) 재정비를 추진하고자 시의회 의견청취안건을 상정하고자 함

2. 주요내용

가. 도시관리계획(용도지구:고도지구) 결정(변경)(안)

■ 고도지구 총괄표

지구명	면적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
합 계	9,232,299	감) 2,167,894	7,064,405	–
남산 주변	2,977,229	감) 167,401	2,809,828	–
북한산 주변	3,557,000	감) 1,204,502	2,352,498	–
구기·평창	480,290	감) 48,731	431,559	–
국회의사당 주변	770,000	감) 345,751	424,249	–
경복궁 주변	1,189,800	감) 193,679	996,121	–
배봉산 주변	50,150	–	50,150	–
오류	94,130	감) 94,130	–	폐지
서초동 법원단지 주변	113,700	감) 113,700	–	폐지

■ 고도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
▪ 남산 주변 고도지구								
기정	1	남산 주변	고도지구	용산구 소월로 일대	도로면 -1.5m이하	135,000	'72.5.8. (건설부고시 제174호)	–

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
변경	1	남산 주변	고도지구	용산구 소월로 일대	도로면 이하	135,000	〃	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	2	남산 주변	고도지구	중구 남창동, 회현동1가 일대	도로면 이하	14,400	〃	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	3	남산 주변	고도지구	중구 신당동 일대	도로면 +4m이하	22,500	〃	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	4	남산 주변	고도지구	중구 회현동 1·2가, 예장동, 남산동2·3가, 필동2·3가, 장충동2가, 신당동 일대 용산구 후암동, 이태원동, 용산2가동, 한남동 일대	12m이하 (완화시 16m이하)	1,020,972	〃	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ② 〈완화시 기준〉 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별도참조)
변경	4	남산 주변	고도지구	중구 회현동1가 146-1 일대, 신당동 432-24 일대, 용산구 용산동2가 31, 5-1488, 이태원동 193-6, 한남동 741-20 일대	12m이하 (완화시 20m이하)	529,552	〃	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ② 〈완화시 기준〉 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별도참조)
	15			중구 남산동2가 49-49, 예장동 1-1, 용산구 후암동 402-3 일대	20m이하	343,461	〃	〃
기정	5	남산 주변	고도지구	중구 남창동, 회현동1·2·3가, 남산동1·2가, 주자동, 남학동, 묵정동, 필동2·3가, 장충동2가, 신당동일대 용산구 후암동, 이태원동, 용산2가동, 한남동 일대	20m이하 (완화시 28m이하)	1,434,427	〃	〈완화시 기준〉 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별도참조)
변경	5	남산 주변	고도지구	중구 신당동 432-1979일대, 용산구 후암동 443-1일대, 이태원동204-3 일대, 한남동 일대	20m이하 (완화시 28m이하)	335,900	〃	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ② 〈완화시 기준〉 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별도참조)
	16			중구 회현동1가 143-4일대,남산동2가 32-3, 필동2가 85-1,	28m이하	1,021,831	〃	건축물 높이산정 기준 별도참조

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				신당동 432-106일대, 용산구 후암동 244-79일대, 이태원동 729일대, 한남동 일대				
	17			중구 신당동 355-7 일대	32m이하	19,109	〃	〃
	18			중구 신당동 369-7 일대	40m이하	14,673	〃	〃
	19			중구 회현동1가 86-3 일대	36m이하	23,724	〃	〃
기정	6	남산 주변	고도지구	용산구 한남동 810, 4-13 일대	18m이하	49,882	〃	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ②지반고를 6m범위 내에서 건축심의를 받아 낮출 수 있음
변경	6	남산 주변	고도지구	용산구 한남동 810, 4-13 일대	18m이하	49,630	〃	〃
기정	7	남산 주변	고도지구	용산구 한남동 810 일대	30m이하	29,224	〃	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ②지반고를 6m범위 내에서 건축심의를 받아 낮출 수 있음
기정	8	남산 주변	고도지구	용산구 한남동 810 일대	36m이하	15,074	〃	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ②지반고를 6m범위 내에서 건축심의를 받아 낮출 수 있음
기정	9	남산 주변	고도지구	용산구 한남동 829 일대	18m이하	36,020	〃	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	10	남산 주변	고도지구	용산구 한남동 829 일대	30m이하	27,080	〃	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	11	남산 주변	고도지구	용산구 이태원동 57-35, 56-13, 124-7, 136-6, 한남동 736-42, 685-2일대	20m이하	120,800	〃	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	12	남산 주변	고도지구	용산구 이태원동 123-15, 127-7, 141-11 일대	28m이하	19,496	〃	〃
기정	13	남산 주변	고도지구	용산구 이태원동 57-1, 72-16, 132-8, 한남동 737-57 일대	15m이하	51,113	〃	〃

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	14	남산 주변	고도지구	용산구 이태원동 137-23 일대	23m이하	1,241	〃	〃
■ 북한산 주변 고도지구								
기정	-	북한산 주변	고도지구	강북구 미아1·2동, 수유1·4·5·6동 일대 도봉구 도봉1동, 방학2·3동, 쌍문1동 일대	20m이하 (완화시 28m)	3,557,000	'90.12.10. (서울특별시 고시 제404호)	〈완화시 기준〉 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별도참조)
변경	1	북한산 주변	고도지구	강북구 우이동, 인수동, 수유1동, 삼양동 도봉구 도봉1동, 방학2·3동, 쌍문1동 일대	20m 이하	248,450	〃	건축물 높이산정 기준 별도참조
	2			강북구 미아1·2동, 수유1·4·5·6동 일대 도봉구 도봉1동, 방학2·3동, 쌍문1동 일대	28m 이하	2,104,048	〃	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ②높이완화 기준 별도참조
■ 구기·평창 고도지구								
기정	-	구기·평창	고도지구	종로구 평창동, 구기동, 신영동, 부암동, 홍지동 일대	20m 이하	480,290	'93.4.26. (서울특별시 고시 제122호)	건축물 높이산정 기준 별도참조
변경	-	구기·평창	고도지구	종로구 평창동, 구기동, 신영동, 부암동, 홍지동 일대	20m 이하 (완화시 28m이하)	431,559	〃	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ② 〈완화시 기준〉 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별도참조)
■ 국회의사당 주변 고도지구								
기정	-	국회의사당 주변	고도지구	여의도동 10~12일대	해발 65m이하	396,500	'76.7.19. (건설부 고시 제109호)	-
기정	-	국회의사당 주변	고도지구	여의도동 13~18일대	해발 55m이하	373,500	〃	-
변경	1	국회의사당 주변	고도지구	여의도동 18 일대	75m이하	178,274	〃	건축물 높이산정 기준 별도참조
	2			여의도동 17-10일대	120m이하	175,812	〃	〃
	3			여의도동 17일대	170m이하	70,163	〃	〃

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
■ 경복궁 주변 고도지구								
기정	1	경복궁 주변	고도지구	종로구 청운, 궁정, 통의, 적선, 가회, 재동 일대	15m이하 (단, 국·공유지는 12m이하로 함)	10,080	'77.5.9. (서울특별시 고시 제139호)	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	–	경복궁 주변	고도지구	종로구 적선, 통의, 창성, 효자, 궁정, 청운, 중학, 사간, 송현, 안국, 재, 소격, 화, 가회, 팔판, 삼청동 일대 재동 83 일대 소격동 165 일대	16m이하	743,040	〃	건축물 높이산정 기준 별도참조
변경	2	경복궁 주변	고도지구	종로구 적선, 통의, 창성, 효자, 궁정, 청운, 중학, 사간, 송현, 안국, 재, 소격, 화, 가회, 팔판, 삼청동 일대	16m이하	551,442	〃	〃
기정	3	경복궁 주변	고도지구	종로구 적선, 통의, 창성, 효자, 궁정동 일대	18m이하	20,880	〃	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	–	경복궁 주변	고도지구	종로구 청운, 통의, 누상, 누하, 필운, 효자, 체부, 옥인, 창성, 궁정, 통인	20m이하	415,800	〃	건축물 높이산정 기준 별도참조
변경	4	경복궁 주변	고도지구	종로구 청운, 통의, 누상, 누하, 필운, 효자, 체부, 옥인, 창성, 궁정, 통인	20m이하	413,719	〃	〃
■ 배봉산 주변 고도지구								
기정	–	배봉산 주변	고도지구	동대문구 휘경동 43번지 일대	조망선 높이 이하 (해발 44.0~62.6m)	50,150	'06.1.5. (서울특별시 고시 제2006-4호)	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ②조망선:조망점과 봉우리의 7부능선 (산 정상 해발 높이의 70%) 지점을 연결하는 선 (높이계획 결정도 참조)
■ 오류 고도지구								
폐지	–	오류	고도지구	구로구 온수동 100-64 일대	20m이하 (단, 아파트형공장에 한하여 30m이하)	94,130	'90.12.1. (서울특별시 고시 제390호)	건축물 높이산정 기준 별도참조

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
■ 서초동 법원단지 주변 고도지구								
폐지	–	서초동 법원단지 주변	고도지구	서초구 서초동 1702일대	28m이하	113,700	‘80.12.31. (서울특별시 고시 제437호)	건축물 높이산정 기준 별도참조

[참조]

■ 건축물 높이산정 기준(변경) : 전체 고도지구 일괄 변경 적용

<기정>

• 지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)

<변경>

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

■ 고도지구 완화기준(변경)

<기정>

• 북한산·남산주변 고도제한 완화
  – 12m지역 → 16m이하까지 완화, 20m지역 → 28m이하까지 완화
  – 인접건축물의 높이연장선 : 가상높이 12m 또는 20m

<변경>

• 남산주변·구기·평창 고도제한 완화
  – 대상지가 인접대지보다 낮은 지역에 대해 완화
    (12m지역 → 최대 20m이하까지 완화, 20m지역 → 최대 28m이하까지)
  – 도시계획위원회 심의를 거쳐 도시의 경관보호에 지장이 없다고 인정하는 경우 완화

• 북한산주변 고도제한 완화
  – 경관관리 가이드 라인*을 준수하여 정비사업 등 사업 추진 시, 시 도시계획 관련 위원회 심의를 거쳐 최고 15층(45m)이하 범위 내 완화 가능
  – 높이초과 아파트는 리모델링 시 주택법상 가능범위 내에서 층수완화 가능

※ 완화적용 방법 및 세부운영기준, 북한산주변 고도지구 경관관리 가이드라인은 서울특별시장이 별도로 정함

■ 고도지구 결정(변경) 사유서

지구명	변경내용	변경사유
남산주변	• **면적 변경** – 2,977,229㎡ → 2,809,828㎡ 감)167,401㎡ • **높이기준 변경** – 소월로일대 : 도로면-1.5m이하 → 도로면이하 – 12m(완화시16m)이하 → 12m(완화시20m)/20m이하 – 20m(완화시28m)이하 → 20m(완화시28m)/28m/32m/36m/40m이하 • **높이완화 기준 변경** • **건축물 높이산정 기준 변경**	• 고도지구 내 자연경관지구 중첩지역 고도지구 해제 • 경관보전 범위 내 지형, 지역여건 변화 및 노후 주거환경 개선 등을 고려 높이기준 세분화 • 건축물 높이산정 기준 구체화 및 옥상활용 안전성 확보를 위해 옥상 설치 난간(투시형)을 높이산정에서 제외
북한산주변	• **면적 변경** – 3,557,000㎡ → 2,352,498㎡ 감)1,204,502㎡ • **높이기준 변경** – 20m이하(완화시 28m) → 제1종일반주거지역 : 20m 이하 제2종일반주거지역(7층)이상: 28m 이하 • **높이 완화기준 변경** – 경관관리 가이드라인을 준수하여 정비사업 등 사업 추진시 시 도시계획 관련 위원회 심의를 거쳐 최고15층(45m) 범위 내 완화 가능 *경관 관리 가이드라인은 서울시장이 별도로 정함 – 높이초과 아파트는 리모델링 시 주택법상 가능범위 내에서 층수완화 가능 • **건축물 높이산정 기준 변경**	• 자연경관지구 및 제1종일반주거지역 일부 중첩지역 고도지구 조정 • 경관보전 범위 내 주거환경 개선을 위해 높이 세분화 및 기존 높이완화기준('14)을 정비사업 추진 시 높이 완화기준으로 변경 • 높이초과 아파트 리모델링을 고려, 주택법상 허용범위 내에서 층수완화 기준 신설 • 건축물 높이산정 기준 구체화 및 옥상활용 안전성 확보를 위해 옥상 설치 난간(투시형)을 높이산정에서 제외
구기·평창	• **면적 변경** – 480,290㎡ → 431,559㎡ 감) 48,731㎡ • **높이기준 변경** – 20m이하 → 20m이하(완화시 28m이하) • **높이완화 기준 신설** • **건축물 높이산정 기준 변경**	• 자연경관지구 및 제1종일반주거지역 일부 중첩지역 고도지구 조정 • 지형여건 고려 합리적 높이관리 위한 높이완화 기준 신설 • 건축물 높이산정 기준 구체화 및 옥상활용 안전성 확보를 위해 옥상 설치 난간(투시형)을 높이산정에서 제외
국회의사당 주변	• **면적 변경** – 770,000㎡ → 424,249㎡ 감) 345,751㎡ • **높이기준 변경** – 표고 65m이하, 표고 55m이하 → 75m이하, 120m이하, 170m이하 • **건축물 높이산정 기준 변경**	• 고도제한이 불필요한 여의도공원 지역 고도지구 폐지 • 중요시설 경관 및 도심기능 활성화 등 고려 높이기준 변경 • 건축물 높이산정 기준 구체화 및 옥상활용 안전성 확보를 위해 옥상 설치 난간(투시형)을 높이산정에서 제외
경복궁 주변	• **면적 변경** -1,189,800㎡ → 996,121㎡ 감)193,679㎡ • **건축물 높이산정 기준 변경**	• 자연경관지구 중첩지역 고도지구 폐지 • 건축물 높이산정 기준 구체화 및 옥상활용 안전성 확보를 위해 옥상 설치 난간(투시형)을 높이산정에서 제외
배봉산 주변	• **건축물 높이산정 기준 변경**	• 건축물 높이산정 기준 구체화 및 옥상활용 안전성 확보를 위해 옥상 설치 난간(투시형)을 높이산정에서 제외
오류	• **폐지**	• 주변지역 개발에 따른 고도지구 지정목적(도시 연담화 방지) 및 실효성 상실로 고도지구 폐지
서초동 법원단지 주변	• **폐지**	• 중요시설 경관보호 차원 도시관리 일관성 결여 및 도심 기능 활성화를 고려하여 고도지구 폐지

나. 도시관리계획(용도지구:역사문화특화경관지구) 결정(변경)(안)

■ 역사문화특화경관지구 결정(변경) 조서

구분	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	폭원(m)	최초결정일	비고
폐지	역사문화특화 경관지구	광진구 자양동 21 ~ 자양동109 (강변도로)	22,500	도로 양측 15	'19.04.19 (서울특별시고시 제2019-129호)	강변북로
폐지	역사문화특화 경관지구	마포구 상암동 1527~ 상암동 1566	82,800	도로 양측 12	〃	
폐지	역사문화특화 경관지구	강변북로 (마포구, 용산구, 성동구, 광진구)	559,200	도로 양측 12	〃	
폐지	역사문화특화 경관지구	강남도로 (영등포구, 동작구, 강남구, 강서구, 강동구)	782,400	도로 양측 12	〃	올림픽대로
기정	역사문화특화 경관지구	종로구 사간,소격,안국, 가회, 원서, 삼청, 계동, 제동 일대	780,735	집단	〃	삼청동길, 율곡로, 사직로 (집단)
기정	역사문화특화 경관지구	중구 회현동~ 장충동 일대	700,000		〃	남산공원길 (집단)

■ 역사문화특화경관지구 결정(변경) 사유서

용도지구	지구의 세분	면적(㎡)	변경내용	변경사유
경관지구	역사문화특화 경관지구	1,446,900	• 한강변 역사문화특화경관지구 폐지(강변북로 및 올림픽대로)	• 한강변 역사문화특화경관지구의 지정 목적, 범위 등 고려 실효성 상실로 폐지

3. 도시관리계획(안)에 대한 의견 청취 개요 및 주요의견

가. 주민 의견청취 사항

○ 공람기간 : 2023.7.07. ~7.20. (14일간)

○ 공람방법 : 파이낸셜뉴스, 아주경제신문(2개 일간신문)

○ 주민의견 (20건/5,663명)

■ (주요제출의견) 남산 주변 고도지구

의견제출자	주 요 의 견	비고
김OO 외 2,776인	· 주거지 환경개선을 위한 정비사업과 인접대지와의 높이 격차 심화 등 고려 추가 완화 요구(용산동2가, 후암동, 다산동, 회현동, 남창동, 이태원동) · 서울역에서 조망 시 주변 빌딩으로 남산타워가 이미 경관차폐되어 있어 시뮬레이션에 대한 의문제기(후암동)	
양OO 외 9인	· 도로면 +4m 이하 지역과 인근 필지 높이제한(20m) 격차 문제제기(신당동)	

의견제출자	주 요 의 견	비고
	· 회현시민아파트 인근 건축물 노후화 심화로 12층까지 리모델링 가능토록 높이제한 완화(회현동) · 소파로변의 도로면 이하 기준 관련 높이 8m 추가 완화 요구(회현동)	
이OO 외 474인	· 이태원 관광특구 고도제한 완화 요구 · 퇴계로변 준주거지역 높이기준 40m로 완화 요구(필동) · 높이초과 아파트 리모델링 시 완화 요구(다산동)	

■ (주요제출의견) 북한산 주변 고도지구

의견제출자	주요의견	비고
윤OO 외 3인	· 1종일반주거지역 중첩지역 고도지구 해제(방학동)	
한OO 외 952인	· 높이 초과 아파트에 대해 재건축이 가능하도록 고도지구 폐지 또는 22~25층 까지 완화(도봉동, 방학동)	
남OO 외 1,030인	· 모아타운 관련 1종일반주거지역에 대해 용도지역 상향 및 28m 이하 지역과 동일한 높이완화 적용 요구(쌍문동) - 주요 조망가로변 저층배치구간 건축물 높이를 28→36m로 완화	

■ (주요제출의견) 구기·평창 주변 고도지구

의견제출자	주요의견	비고
김OO 외 111인	· 모아타운 등 정비사업 시 사업성 확보를 위해 고도지구 폐지 또는 북한산과 동일한 높이기준(15층 45m) 적용 요구(구기동, 평창동)	
최OO 외 7인	· 2종일반주거지역의 종 상향 및 최소 15층(45m)까지 완화 요구(구기동)	

■ (주요제출의견) 국회의사당 주변 고도지구

의견제출자	주요의견	비고
KBS	· KBS부지는 인근 170m 지역의 고층건물로 인해 전파장애 발생 가능성 등이 있으므로 국회의사당으로부터 이격거리가 같은 지역들과 동일수준으로 고도제한 적용 필요	
이OO 외 25명	· 여의도금융중심 공간 기능 등을 고려 국회의사당 이면부 부지(75, 120m 지역)에 대해 고도제한 완화(120m, 170m) 요청	
한OO 외 2인	· 여의도 공원에 인접한 토지는 170m 이하를 적용하고 있으므로 동일 선상에 위치한 순복음교회도 170m 이하 적용 요구	
정OO	· 일부 필지의 75m 구간과 120m 구간 중복 시 두 가지 높이 기준의 평균높이 적용 등 예외 조항 필요 · KBS 부지(75m 이하)와 순복음교회(120m 이하) 적용 기준 불합리	

■ (주요제출의견) 경복궁 주변 고도지구

의견제출자	주요의견	비고
이OO 외 2인	· 열악한 주거환경 개선과 정비사업의 경제성 확보 등을 위해 높이기준 (최소 28m 이상) 변경 요청 · 다른 지역과의 형평성을 고려 합리적인 높이기준으로 변경 요구	

■ (주요제출의견) 배봉산 주변 고도지구

의견제출자	주요의견	비고
이OO 외 258인	· 배봉산주변 고도지구 폐지 및 용도지역 상향 요청	

나. 관련부서 의견(35건/14개 부서)

○ 제출기관(부서) : 서울시(상임기획단, 전략주택공급과 등), 국회사무처, 법원행정처, 대검찰청, 중구, 용산구, 강북구, 도봉구, 종로구 등

■ 주요의견

부서	주 요 의 견	비고
도시계획 상임기획과	·(남산 주변) 주요 조망점에서의 조망과 남산에서의 부감 등 조정 기준과 변경 내용을 시민들이 알기 쉽도록 상세한 설명자료 필요 ·(북한산·구기평창·경복궁·남산 주변) 제1종일반주거지역 중 고도지구 유지 계획 관련 지역·지구 중첩 등 관리의 실효성 검토 ·(역사문화특화경관지구) 주요 경관자원인 한강변에 대한 적정 경관관리 측면에서 '수변특화경관지구'로의 검토 필요	
전략주택공급과	·(북한산 주변) 쌍문동 모아타운 관련 합리적 계획 수립을 위해 제1종일반주거지역, 20m 이하 지역에서 정비사업 시 15층(45m)이하 까지 완화 요청 - 완화 심의 시 다른 법률에 관한 위원회 대상일 경우 해당 위원회 심의 ·(북한산 주변) 모아타운 관련 도시재생위원회(수권분과위원회) 통합심의 시 '북한산주변 고도지구 경관관리 가이드라인' 등을 통해 저층 배치구간 폭원 축소 및 높이 완화할 수 있도록 요구 ·(구기·평창 주변) 구기동 모아타운의 경우 최대 28m까지 완화 시 도시계획위원회 심의가 아닌 도시재생위원회(수권분과위원회) 통합심의를 통해 관리계획 및 층수 완화 여부를 심의할 수 있도록 요청	
중구청	(남산 주변) ·회현동, 다산동 지역 조건부 완화 대신 절대높이 완화, 고도지구 지정 이전 높이 초과 건축물 구제방안 마련 등 ·정비사업 추진 시 높이완화 기준(최고 44m 범위 내) 추가(다산동) ·역사문화특화경관지구 등 고도지구 중첩지역에 대한 추가 해제 및 퇴계로변 일대 고도지구 경계부 조정 요구 ·지구단위계획구역으로 관리 가능 지역은 단계적 해제 및 지구단위계획구역 내 고도지구 높이변경사항 일괄고시 등	

부서	주 요 의 견	비고
용산구청	·(남산 주변) 고도지구 내 노후 기반시설 개선을 위해 경관 시뮬레이션을 통해 최고높이 완화 검토 ·용산2가동, 한남동 높이기준 추가 완화 검토요청 등	
강북구청	·(북한산 주변) 제1종일반주거지역 내 고도지구 전체 해제 요구	
도봉구청	(북한산 주변) ·제1종일반주거지역의 종 상향 시 최고 15층(45m) 완화 기준 동일 적용 ·높이초과 아파트 재건축 시 추가적인 층수 완화 ·제1종일반주거지역인 방학동 533-16, 17번지 고도지구 해제 요청	
종로구청	·(구기·평창) 조망점 신설을 통해 높이관리기준 재검토 -'북한산주변' 고도지구 높이관리 기준 적용 요구(20m→28m 이하, 정비사업 추진 시 15층 45m) ·(경복궁 주변) 근정전마당에서 행각을 바라보는 각도(3°)를 적용하는 높이관리기준 산정방식의 재검토 요구(문화재보호구역 앙각을 고려한 높이 조정 또는 해제) 등	
국회사무처	·(국회의사당 주변) 국가 중요시설물(가급)에 적합한 보안·방호 및 건물의 상징성 등에 맞는 경관 보호 필요	
법원행정처	·(법원 단지 주변) 추후 지구단위계획 변경 등 추진 시 서울법원종합청사의 보안 및 일조·조망권 등을 위해 사전 협의 조치 필요	
대검찰청	·(법원 단지 주변) 사건관계인의 인권보호 등을 위해 검찰청사 보안 및 일조권·조망권 침해 등 대책 마련을 위한 사전 협의 필요	

다. 검토의견

○ 그동안 규제로 인식되어 온 고도지구를 일률적 규제에서 지역에 맞는 합리적인 관리로 전환하고자 고도지구 재정비(안)을 추진하는 사항임.

○ 주요 산·시설물의 중요 경관을 보전하고자 하는 고도지구 지정 목적 범위 내에서, 노후된 도시 및 주거환경을 개선하고 제도적 여건 변화와 지형적 특성, 용도지역 현황 등을 고려하여 세밀하게 관리기준을 마련하였음.

○ 오류, 법원단지 등 경관 보호 대상·목적이 불분명한 고도지구와 관리수단 중첩 등으로 실효성이 없는 일부 지역은 해제하고 주거환경개선을 위하여 조망에 영향을 미치지 않는 범위 내에서 관리기준을 조정함.

○ 향후, 시의회 의견청취 및 도시관리계획 절차 등을 거쳐 해당 의견에 대해 면밀히 검토하겠음

4. 환경성 검토결과 : 해당사항 없음

5. 참고사항

가. 관계법령

○ 「국토계획법」 제37조 및 동법 시행령 제31조(용도지구의 지정)

○ 「국토계획법」 제34조(도시 · 군관리계획의 정비)

○ 「국토계획법」 제28조 및 동법 시행령 제22조(지방의회 의견청취) 등

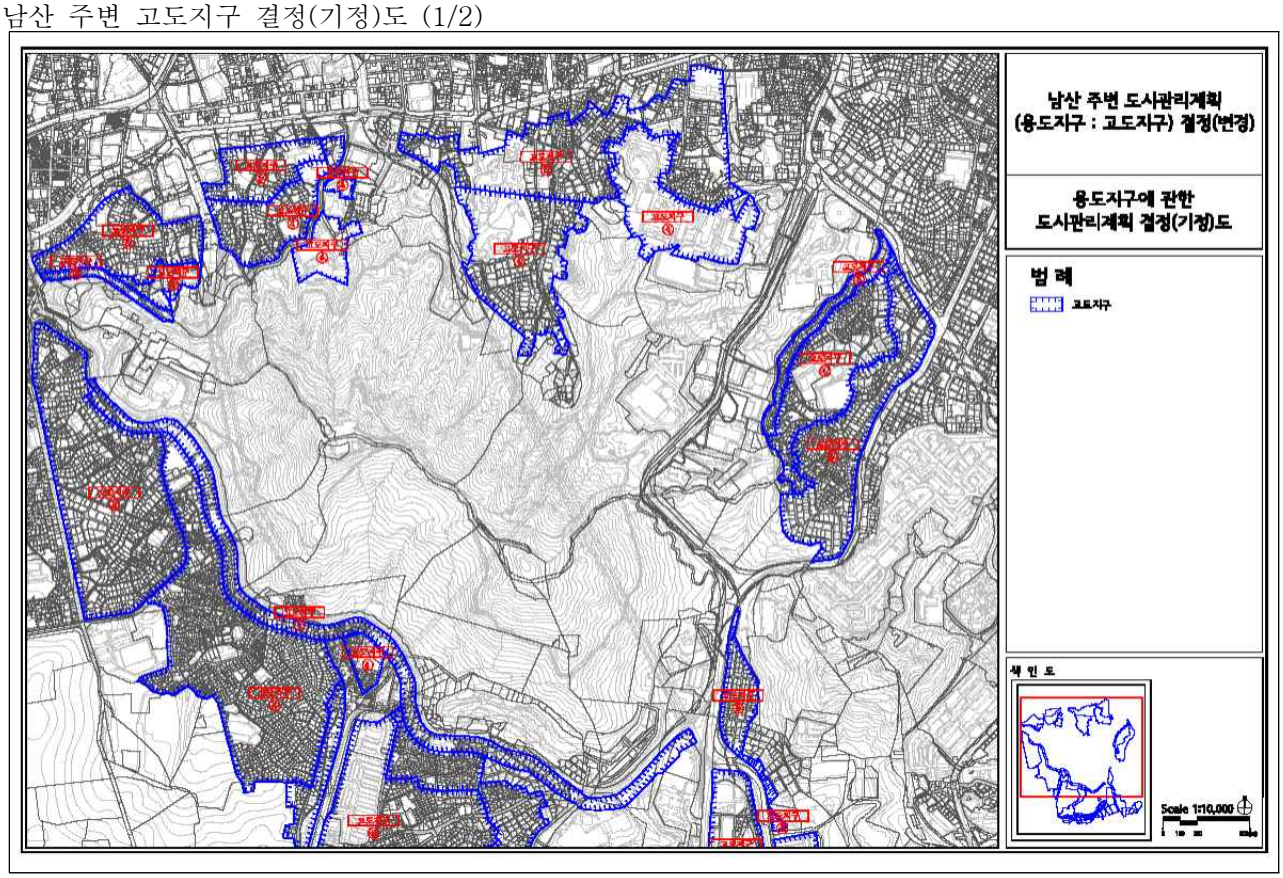
나. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

붙임 도시관리계획(용도지구: 고도지구, 역사문화특화경관지구) 결정도면 각 1부.

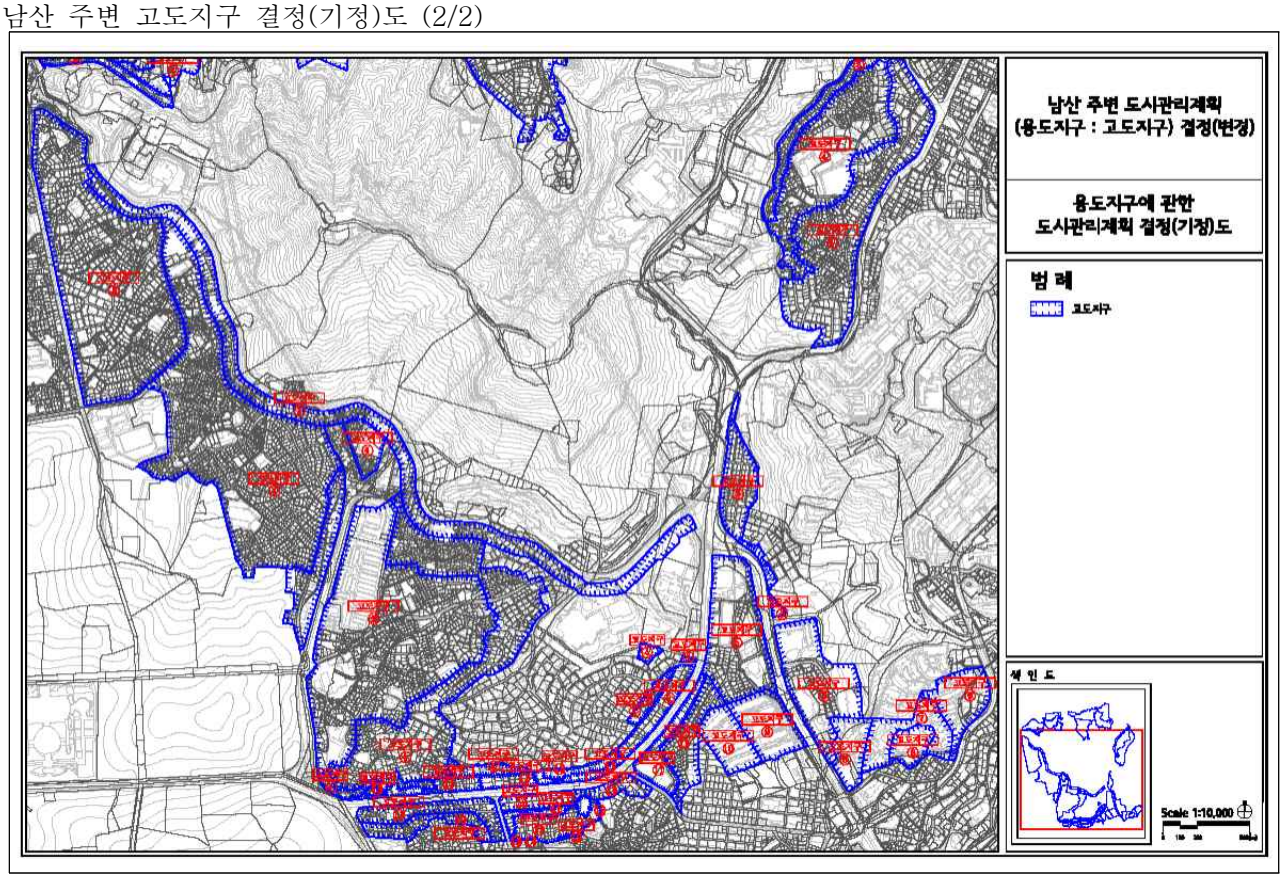
※ 작성자 : 도시계획국 도시계획과 권현회(☎ 2133-8333)

〔붙임〕 도시관리계획(용도지구: 고도지구, 역사문화특화경관지구) 결정도면

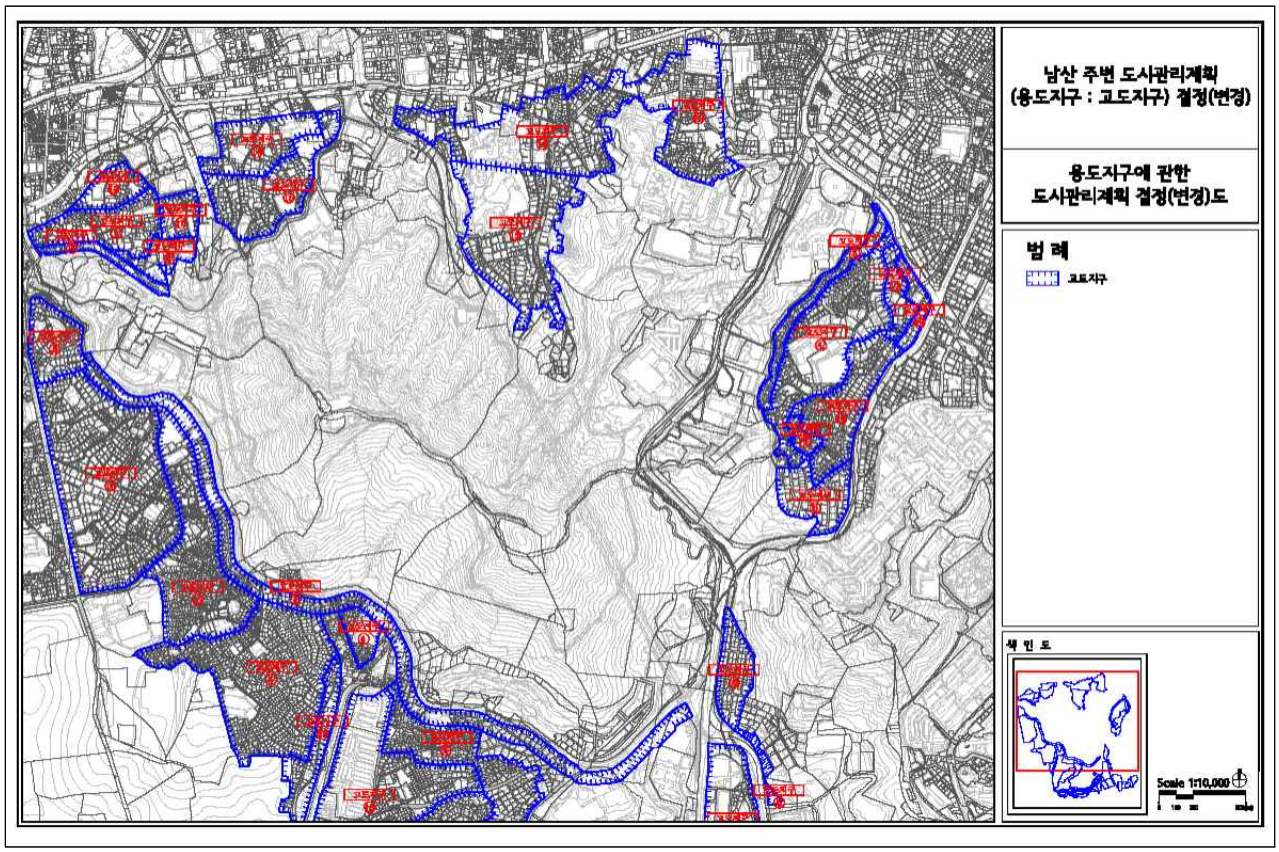
남산 주변 고도지구 결정(기정)도 (1/2)



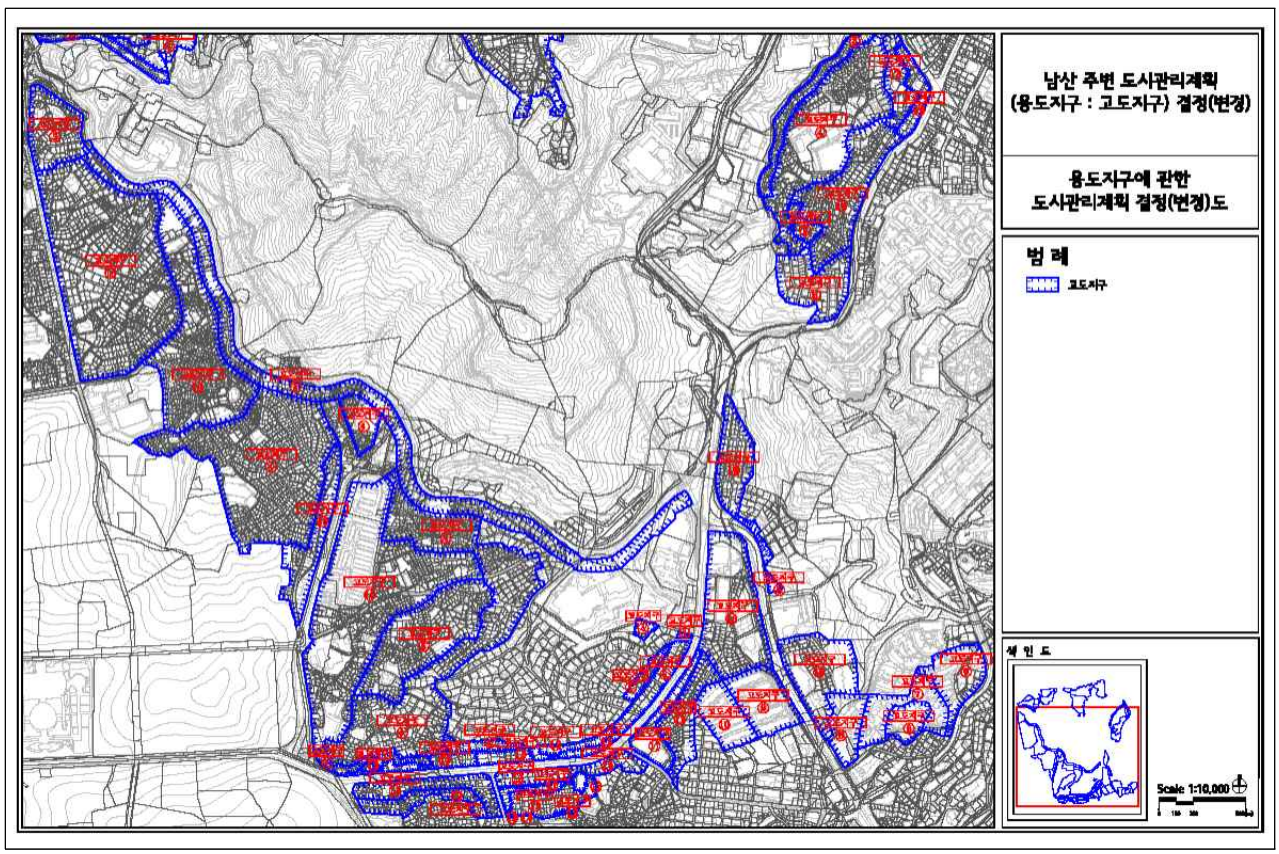
남산 주변 고도지구 결정(기정)도 (2/2)



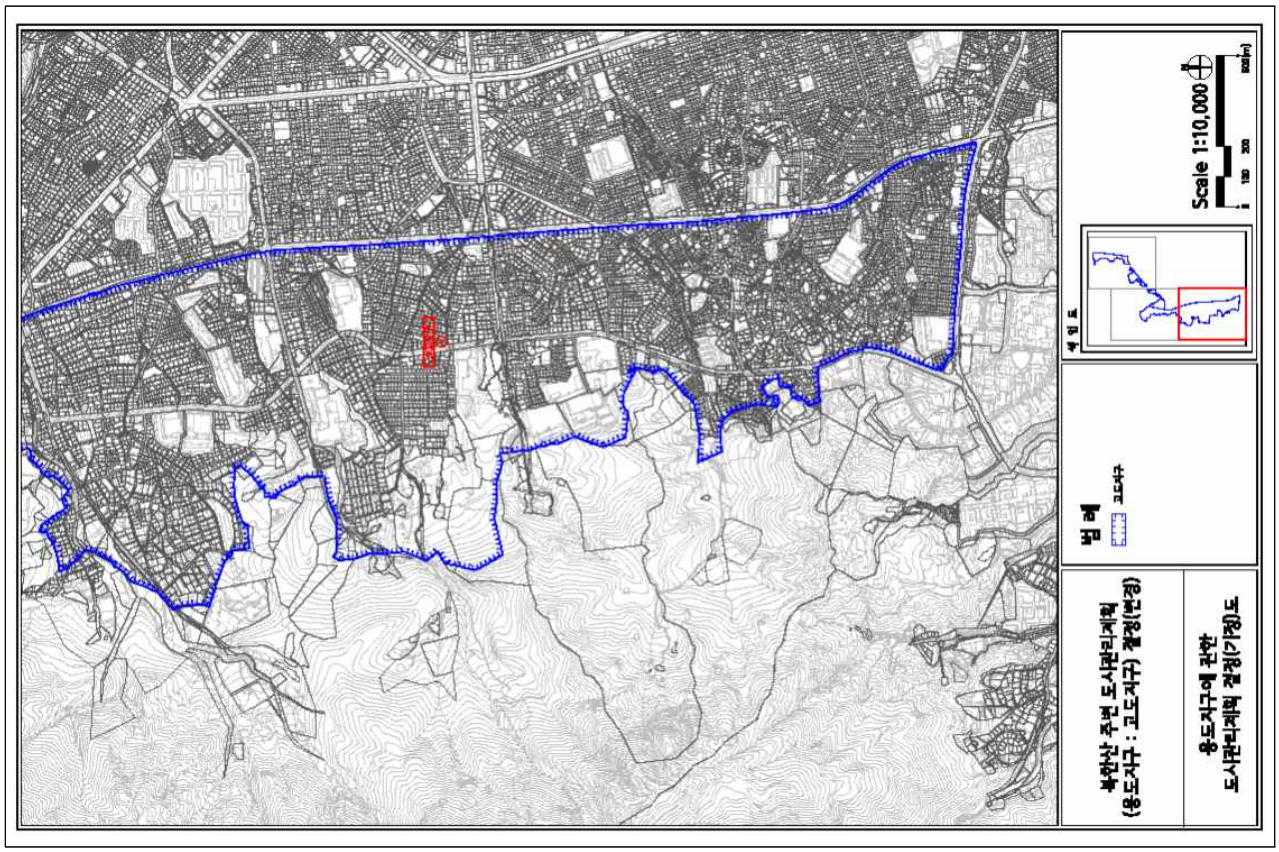
남산 주변 고도지구 결정(변경)도 (1/2)



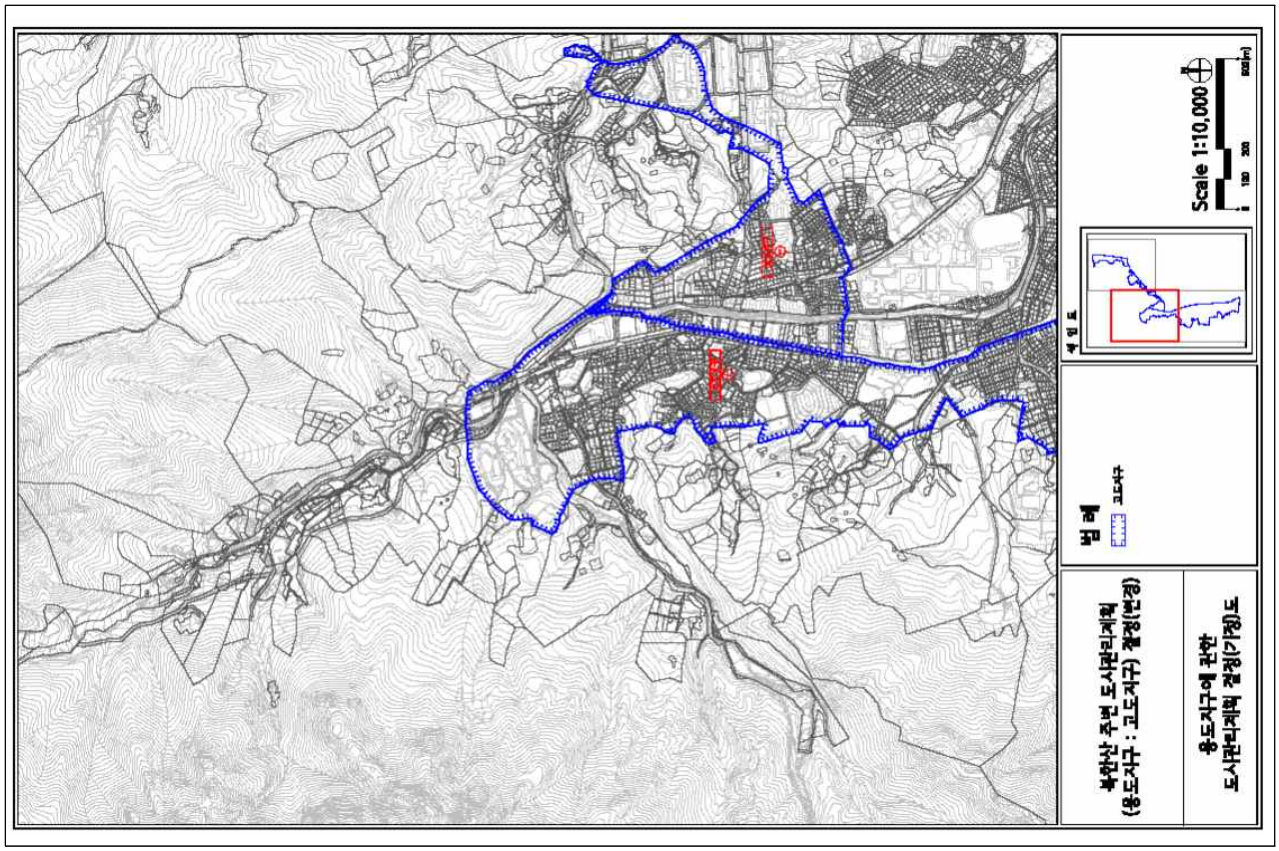
남산 주변 고도지구 결정(변경)도 (2/2)



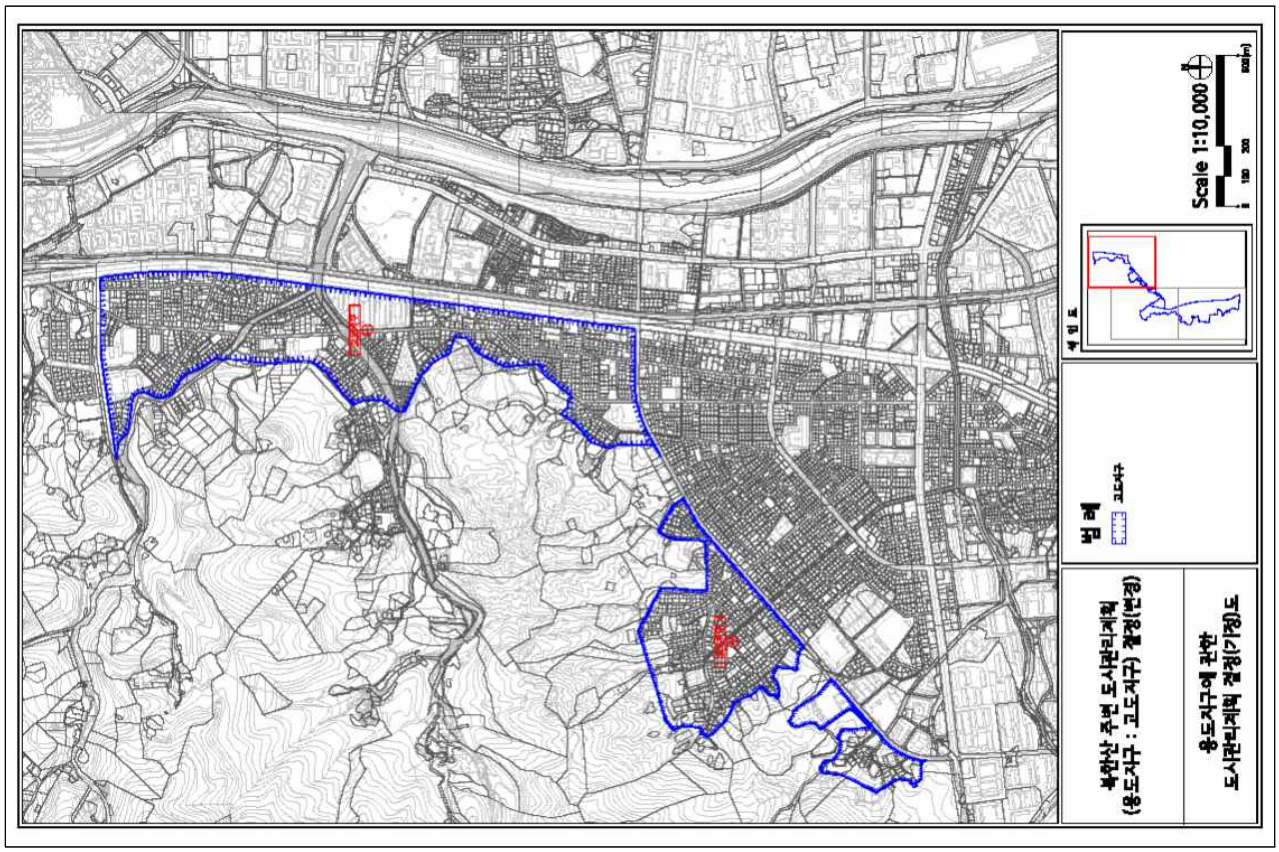
북한산 주변 고도지구 결정(기정)도 (1/3)



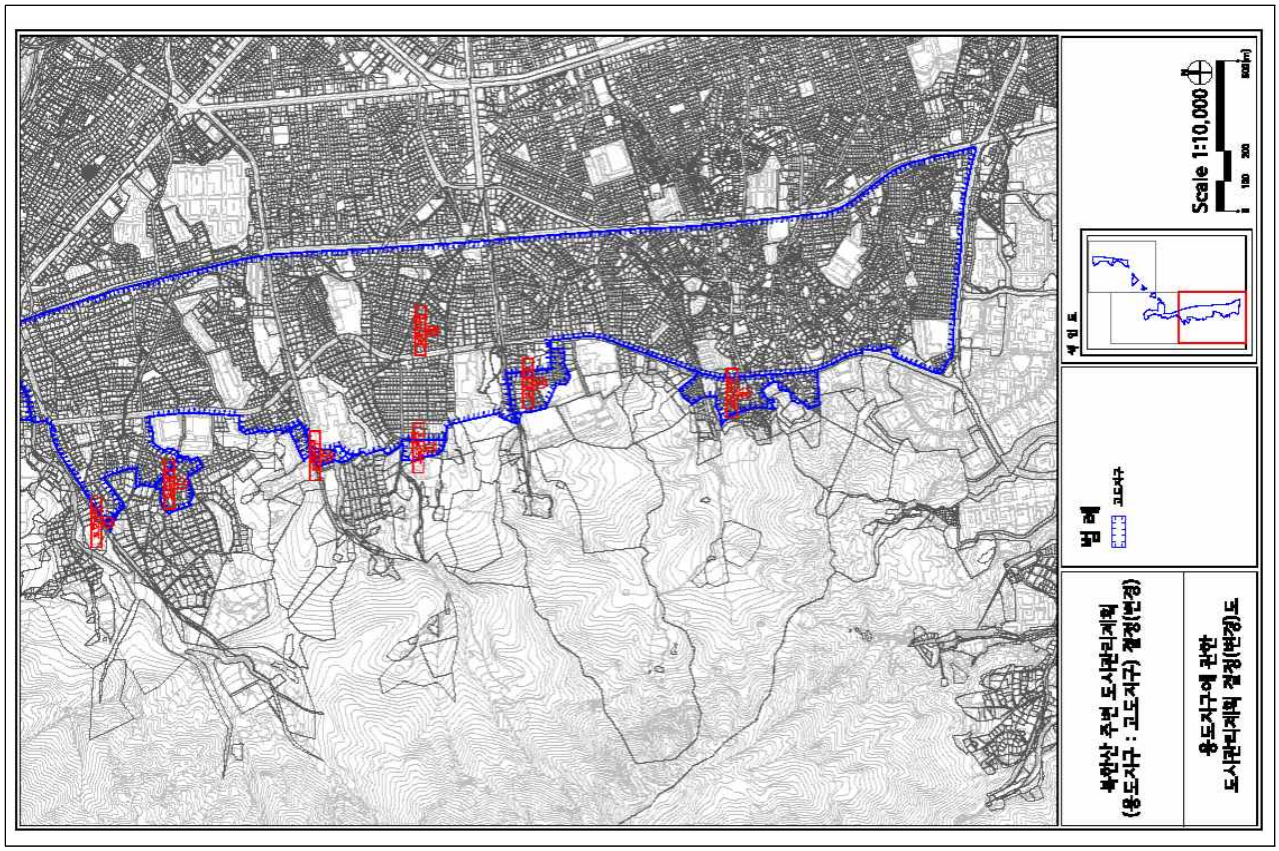
북한산 주변 고도지구 결정(기정)도 (2/3)



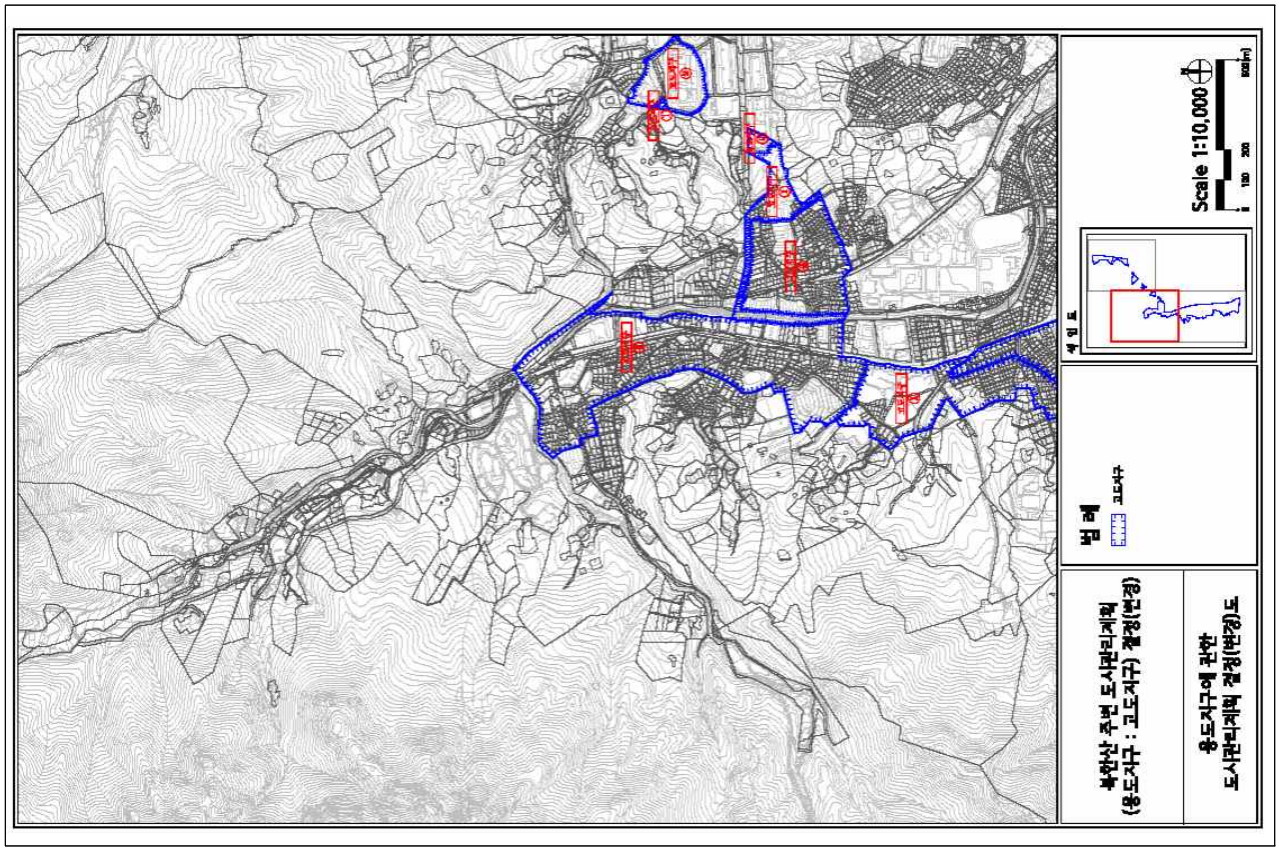
북한산 주변 고도지구 결정(기정)도 (3/3)



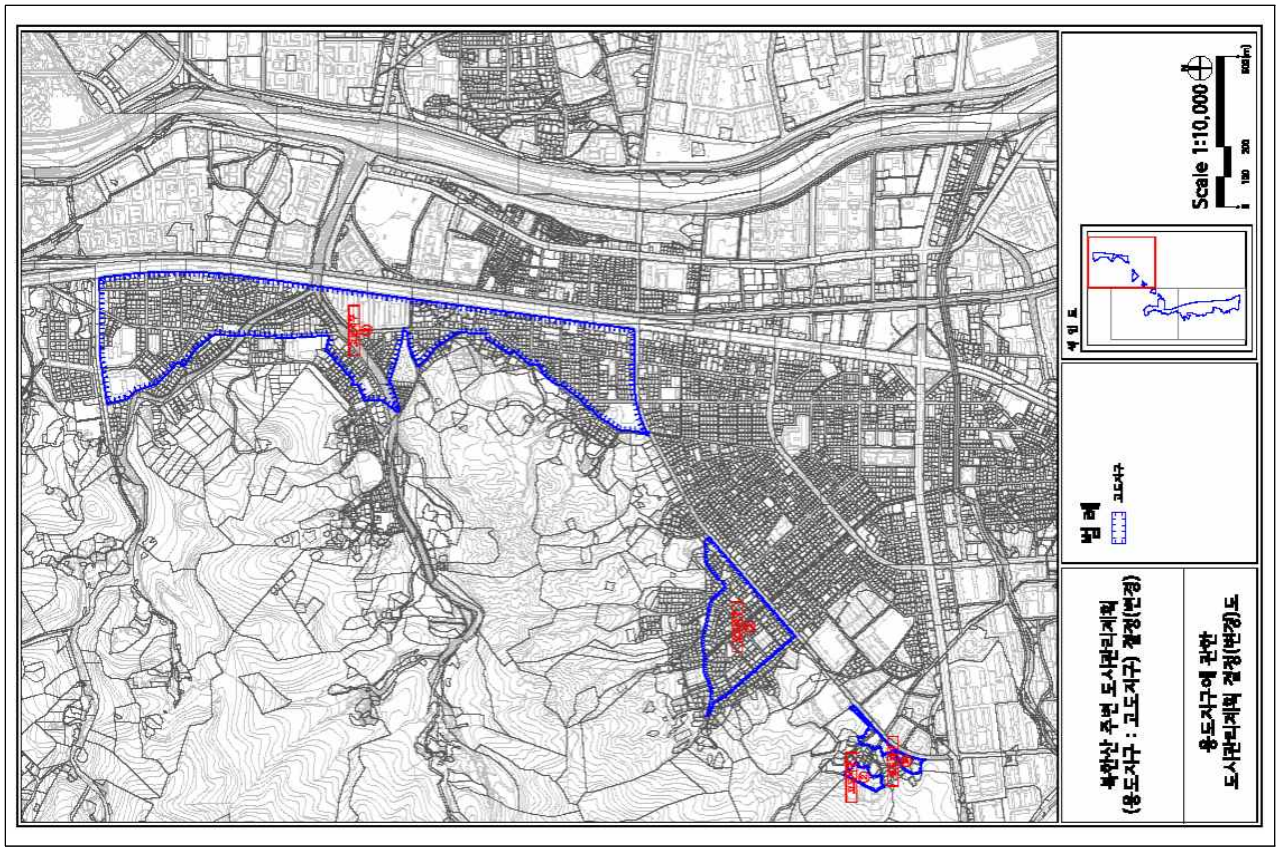
북한산 주변 고도지구 결정(변경)도 (1/3)



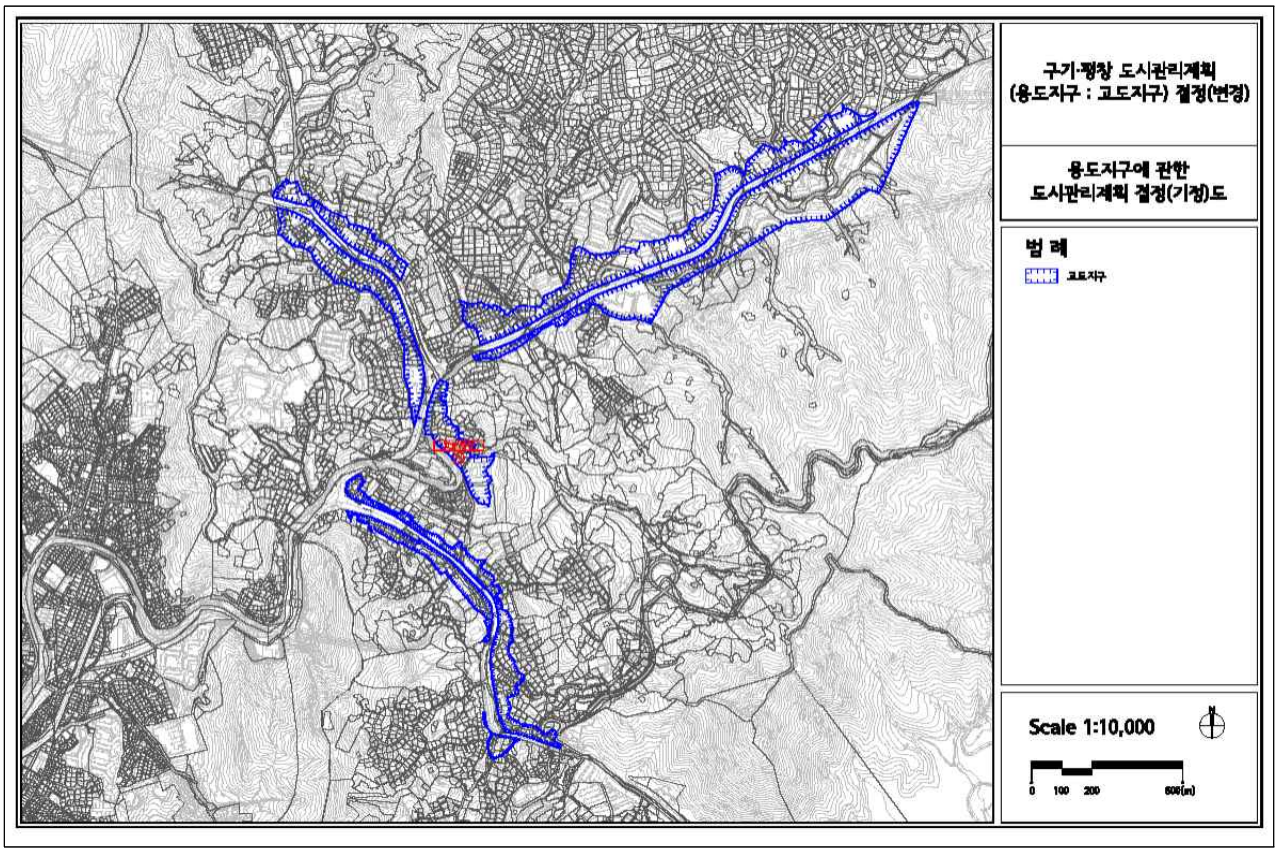
북한산 주변 고도지구 결정(변경)도 (2/3)



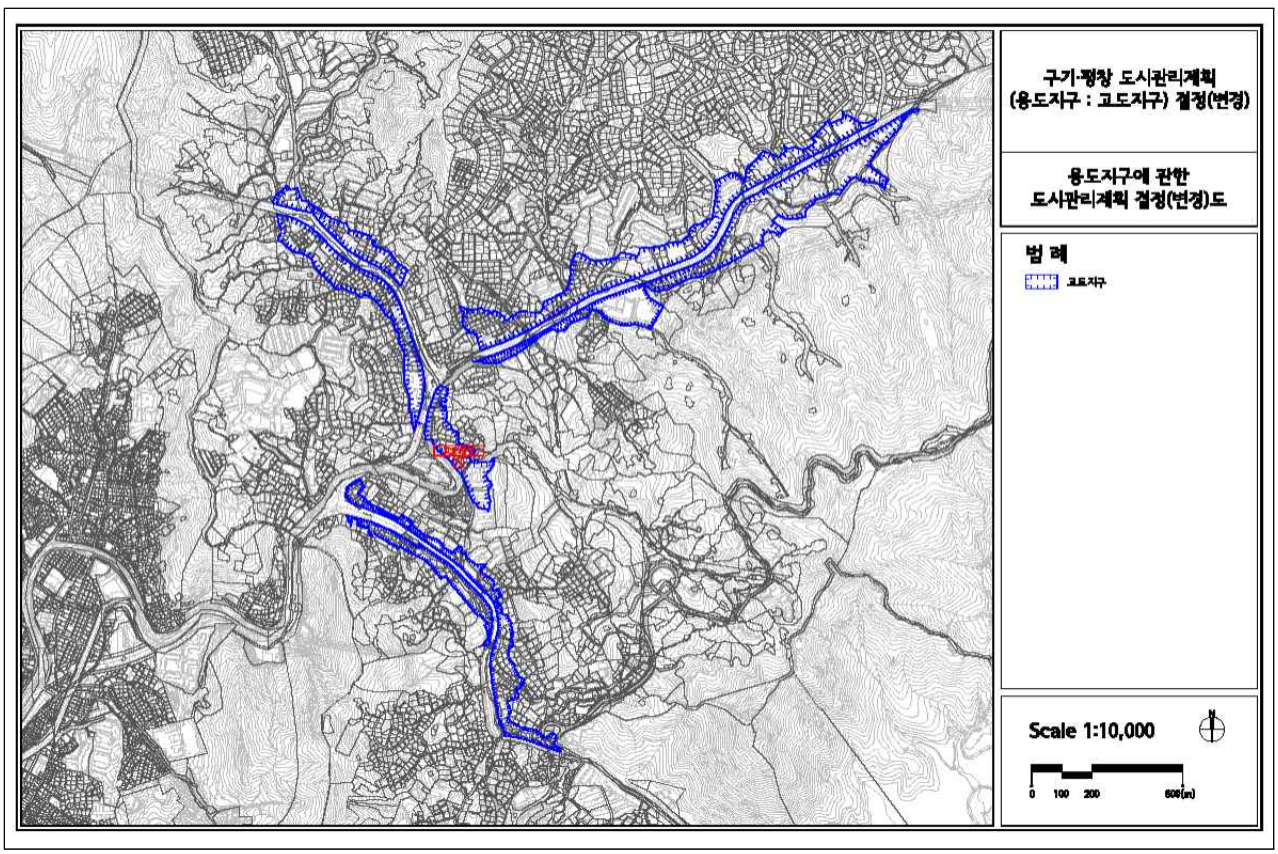
북한산 주변 고도지구 결정(변경)도 (3/3)



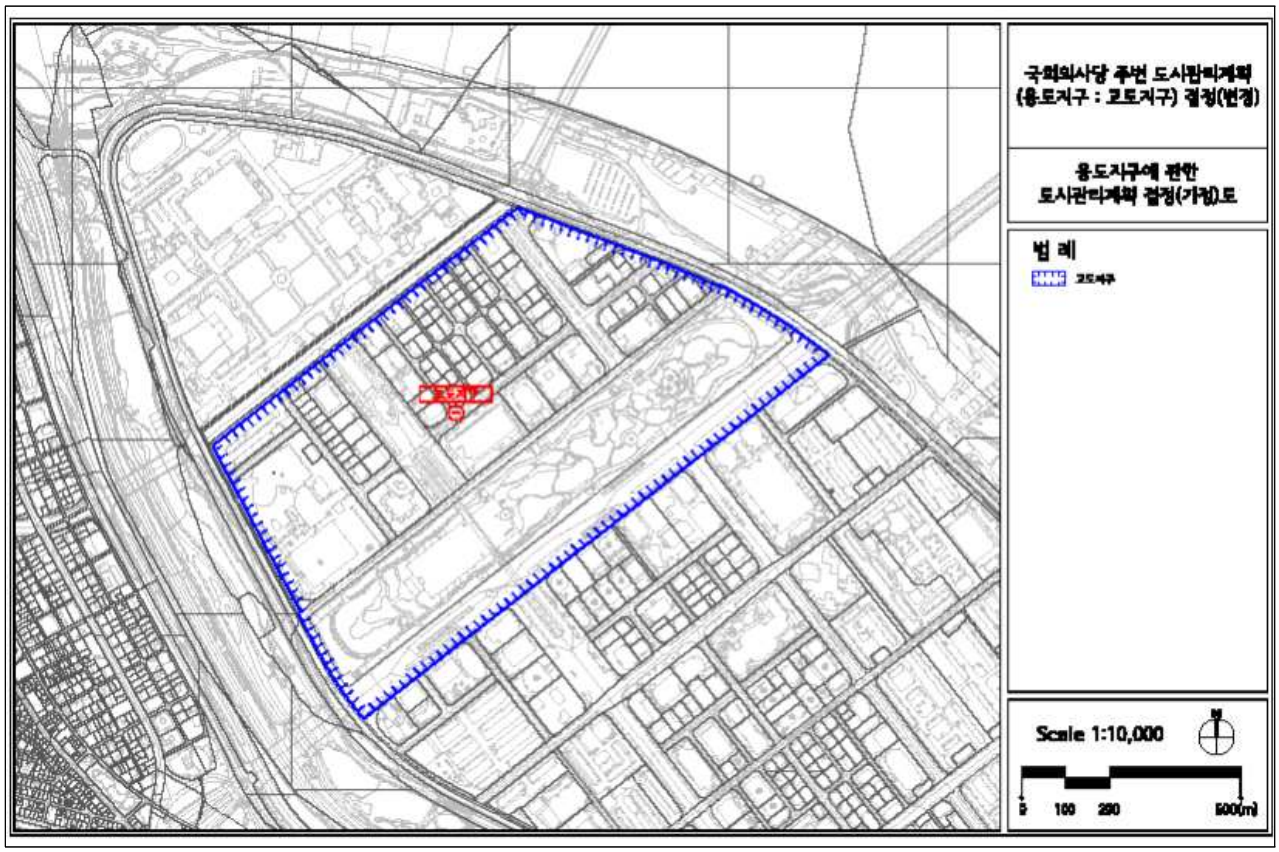
구기·평창 고도지구 결정(기정)도



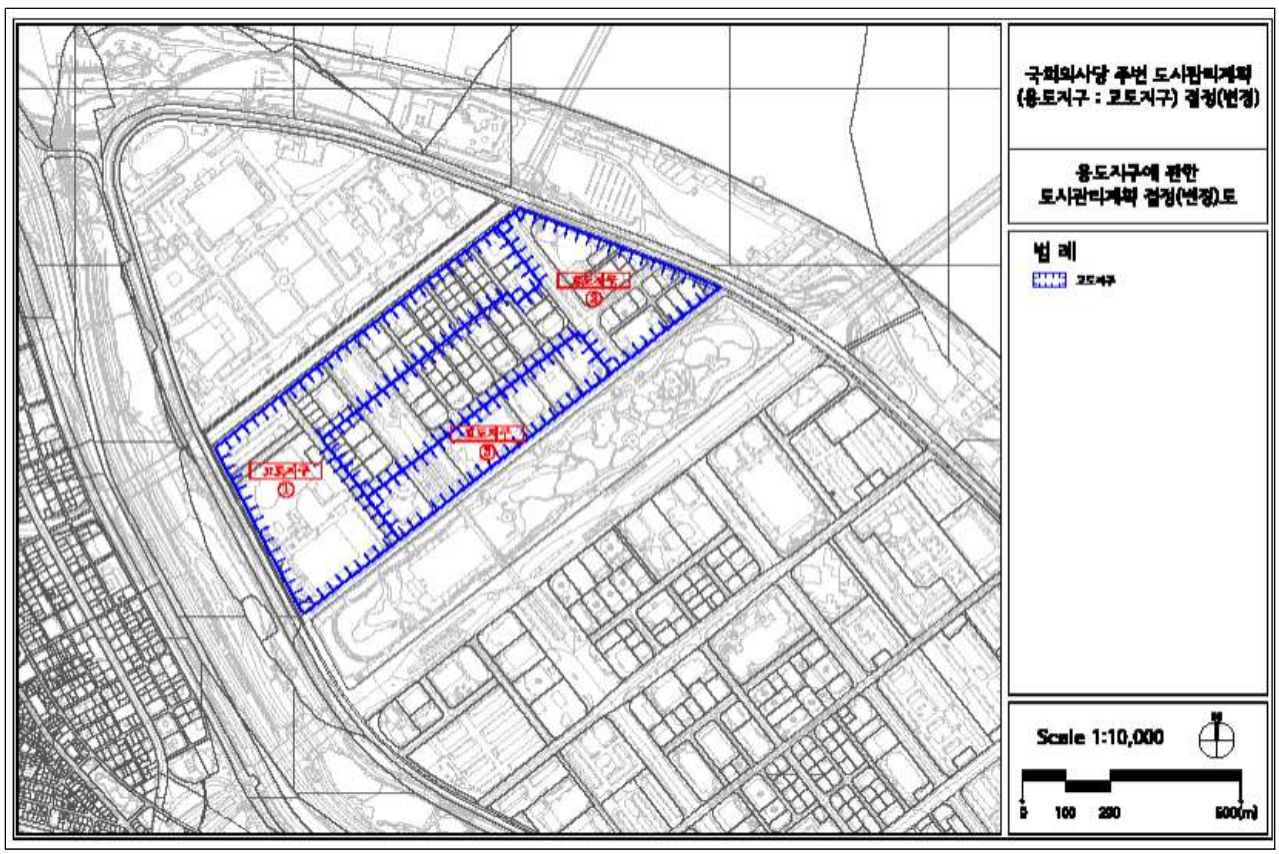
구기·평창 고도지구 결정(변경)도



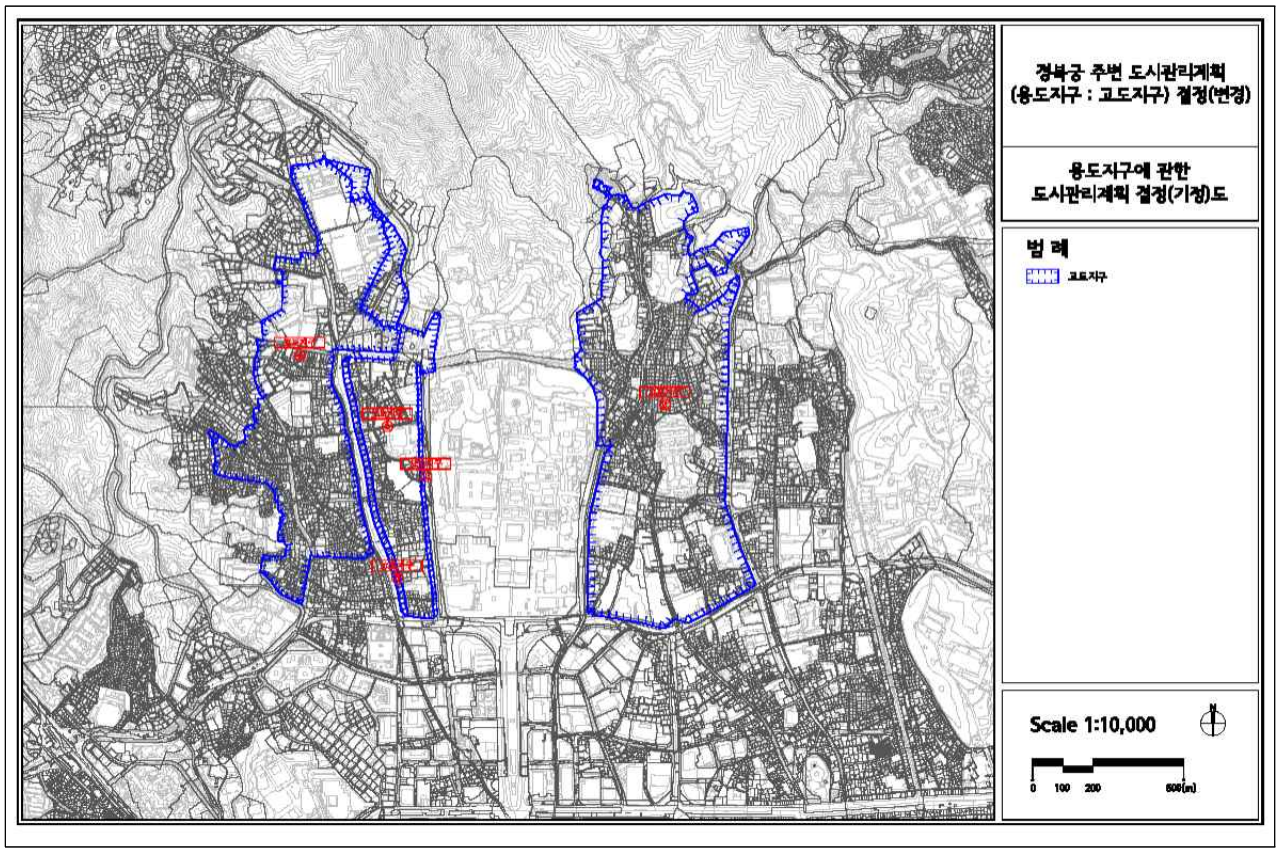
국회의사당 주변 고도지구 결정(기정)도



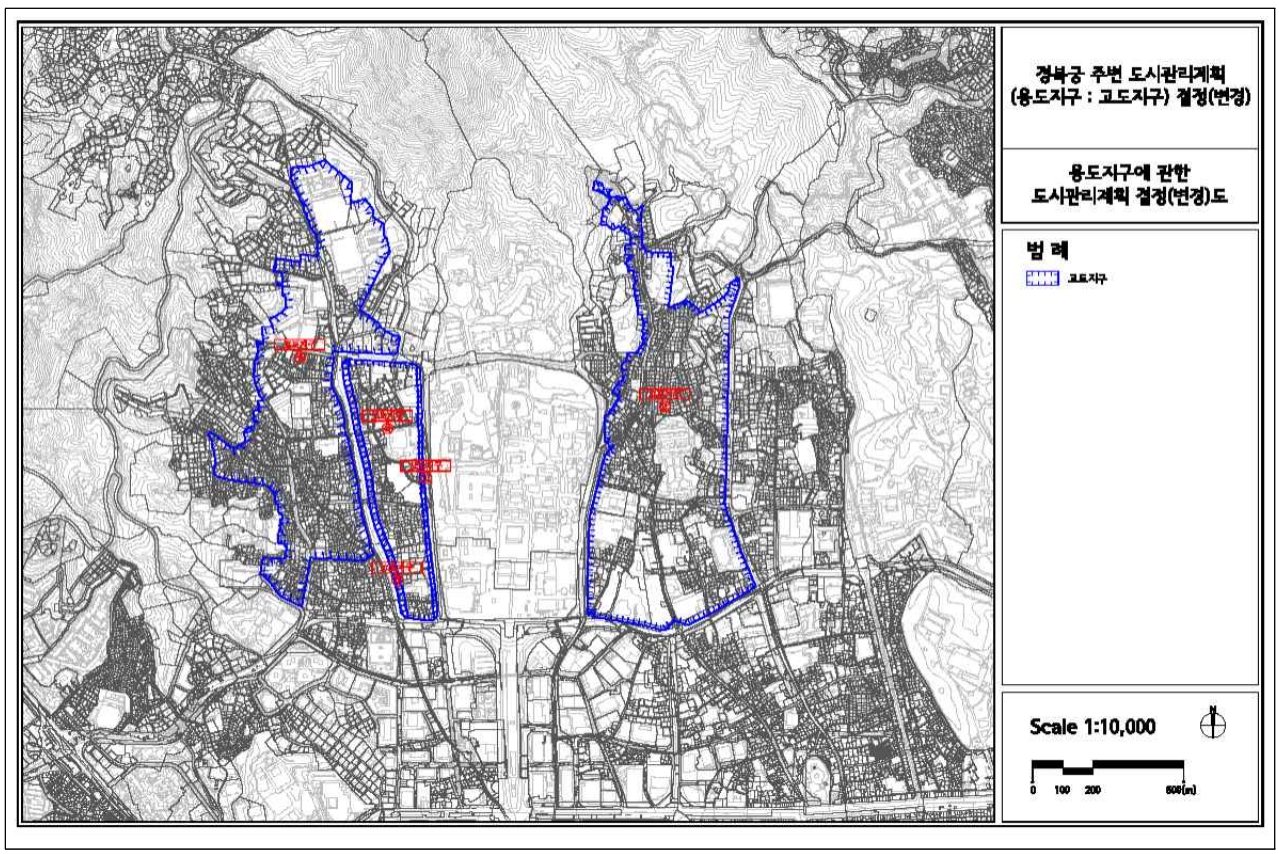
국회의사당 주변 고도지구 결정(변경)도



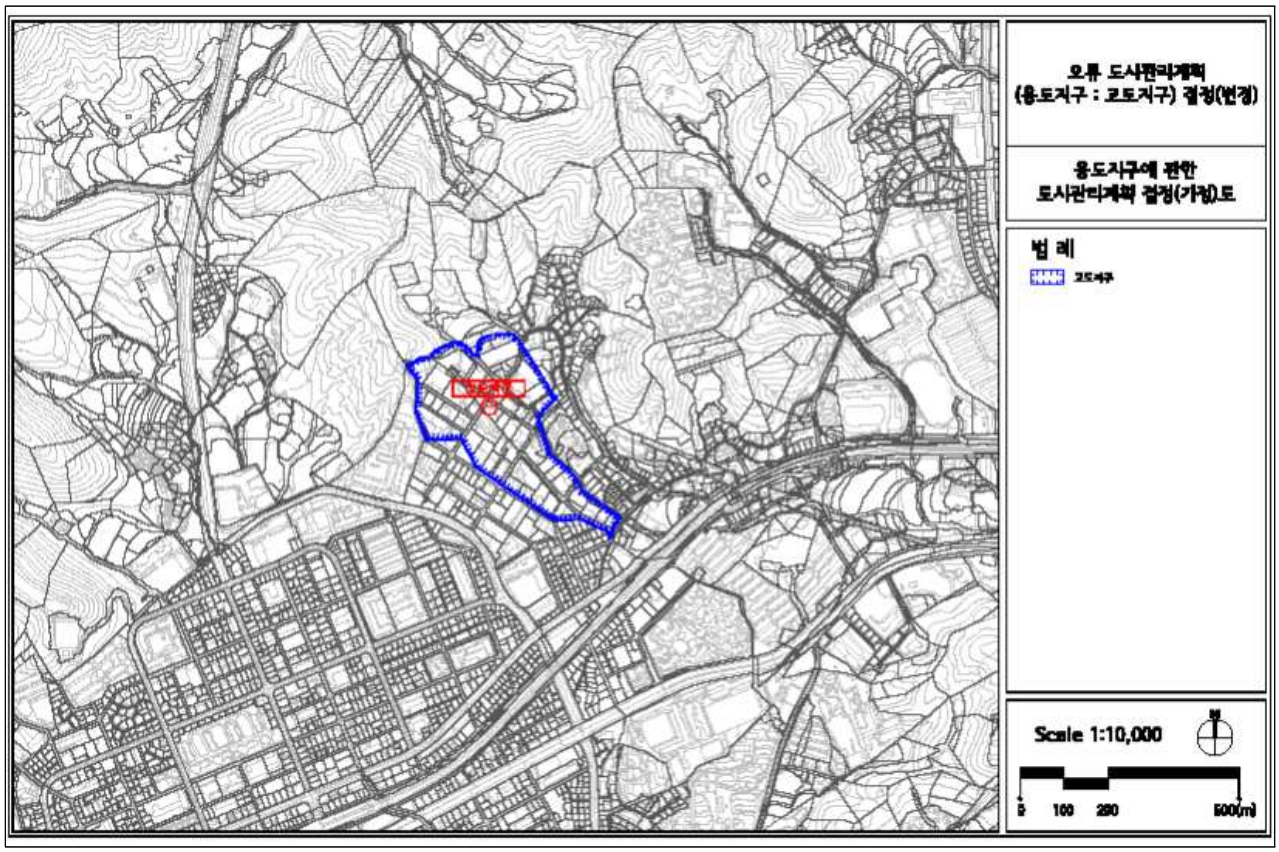
경복궁 주변 고도지구 결정(기정)도



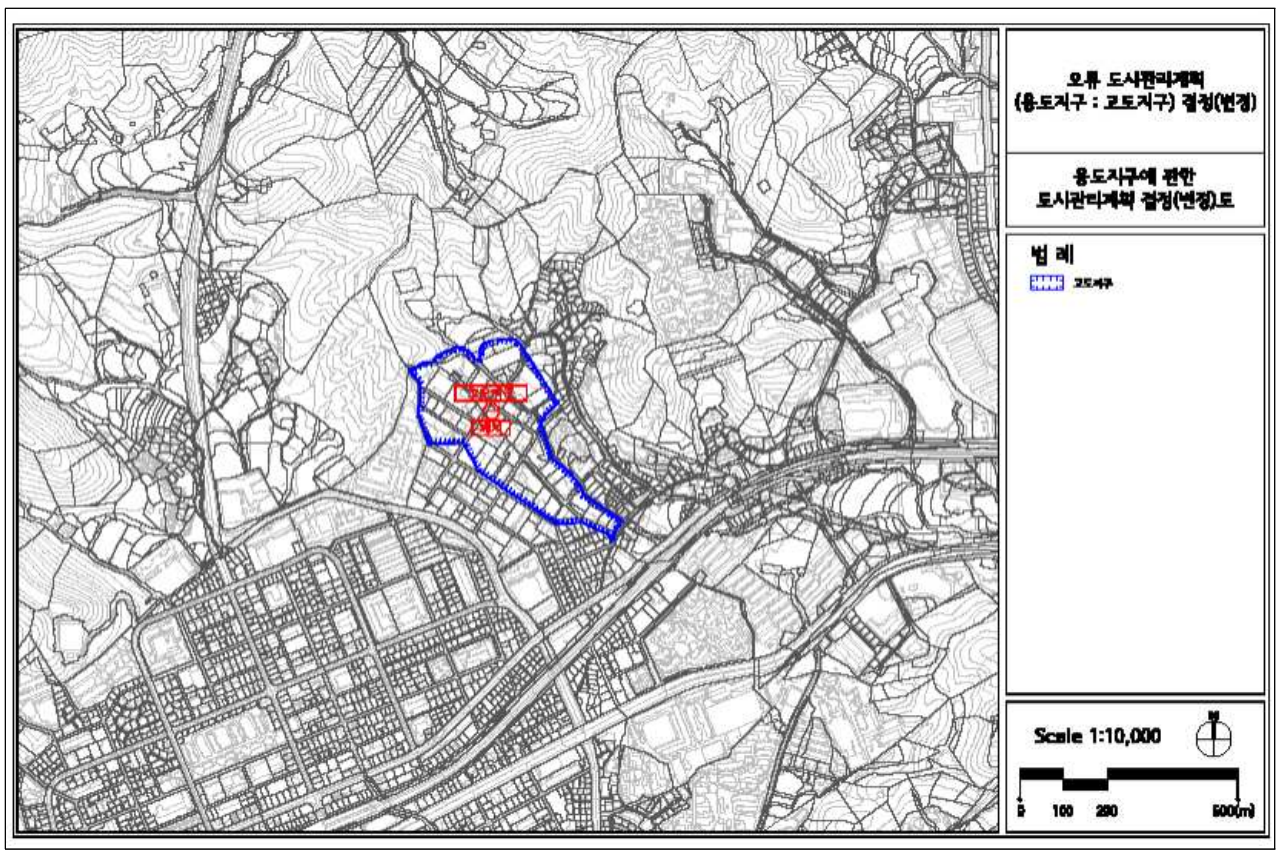
경복궁 주변 고도지구 결정(변경)도



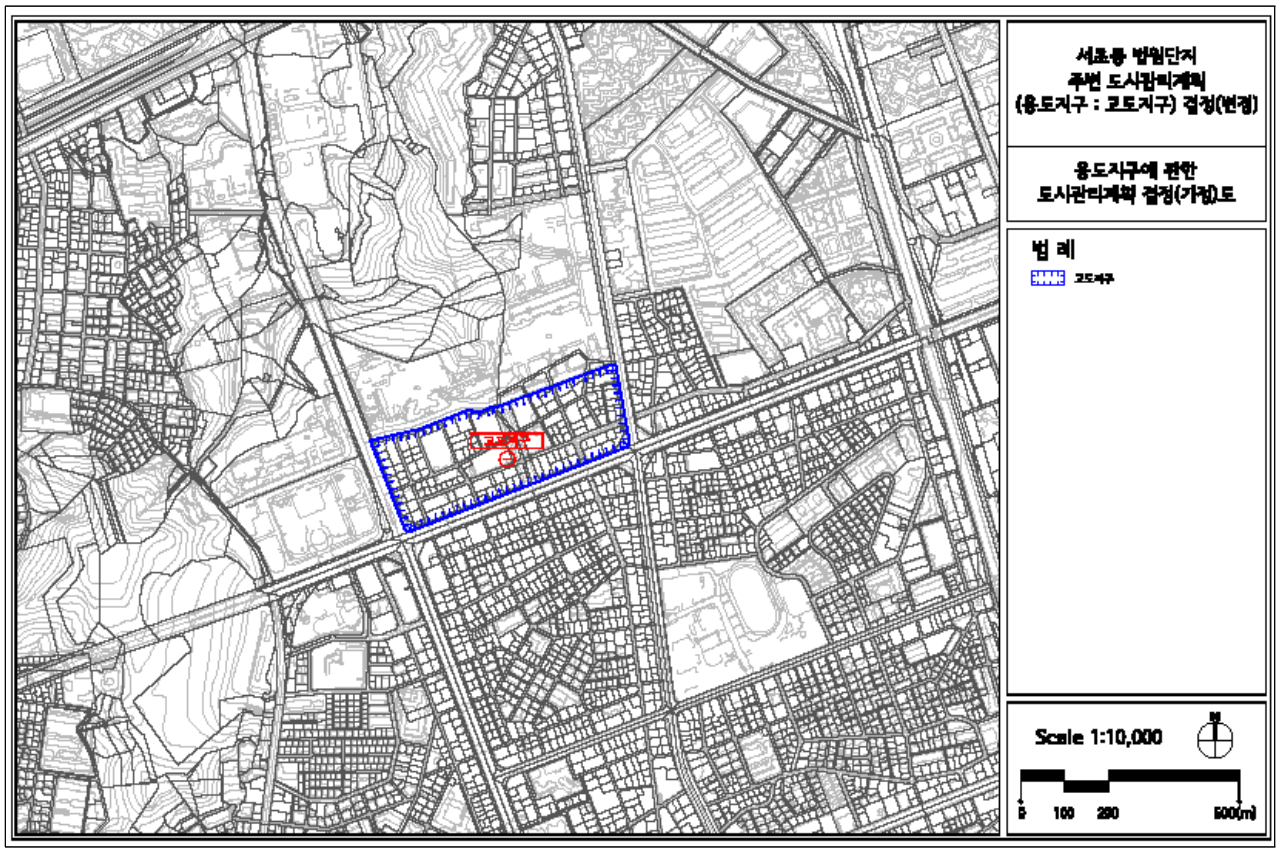
오류 주변 고도지구 결정(기정)도



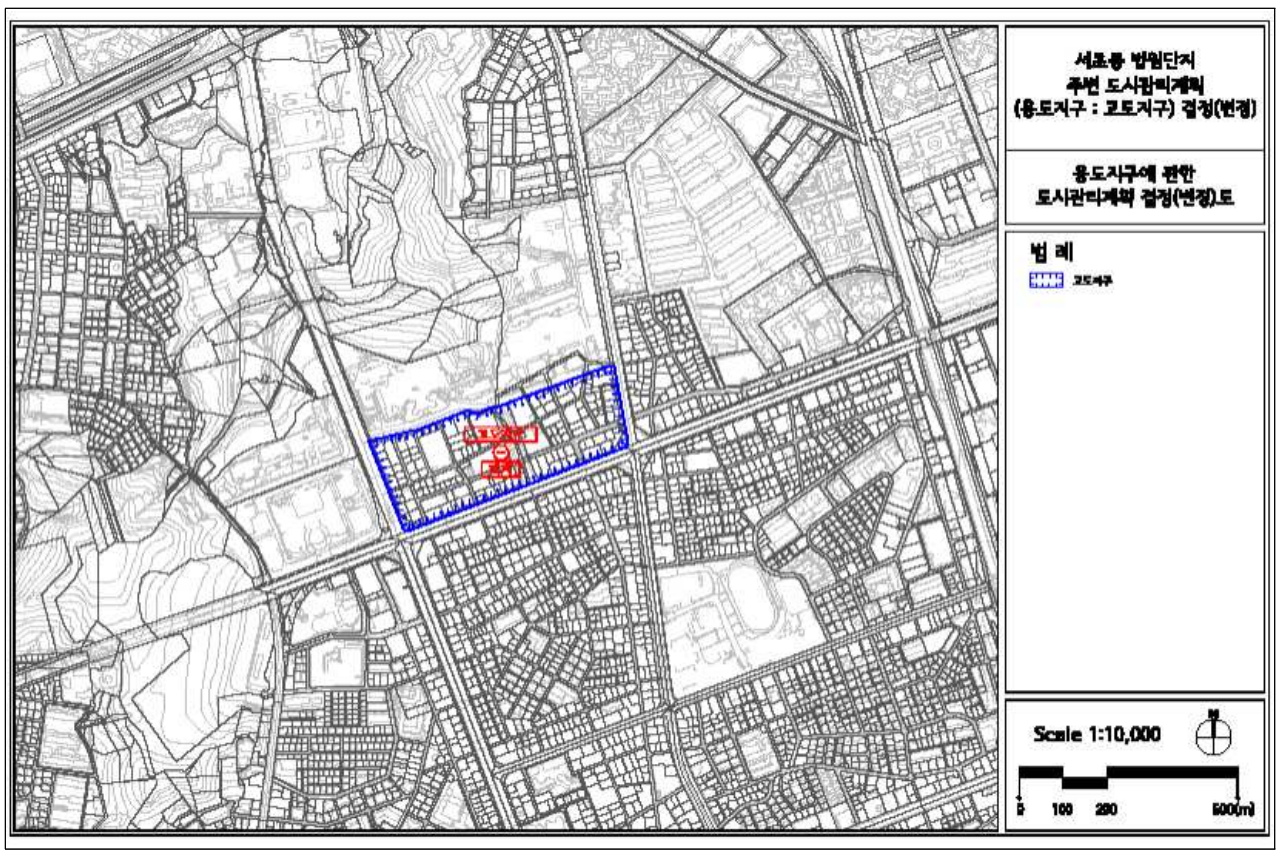
오류 주변 고도지구 결정(변경)도



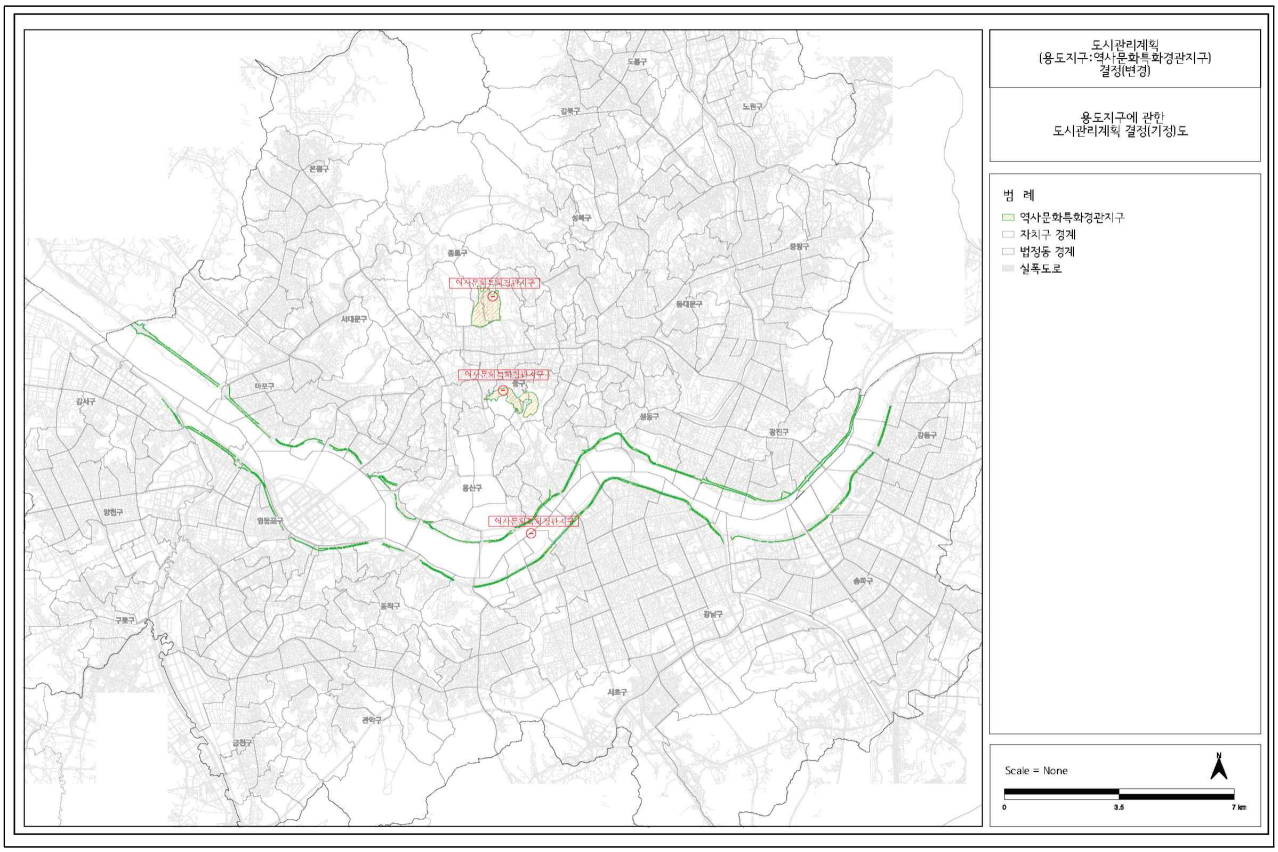
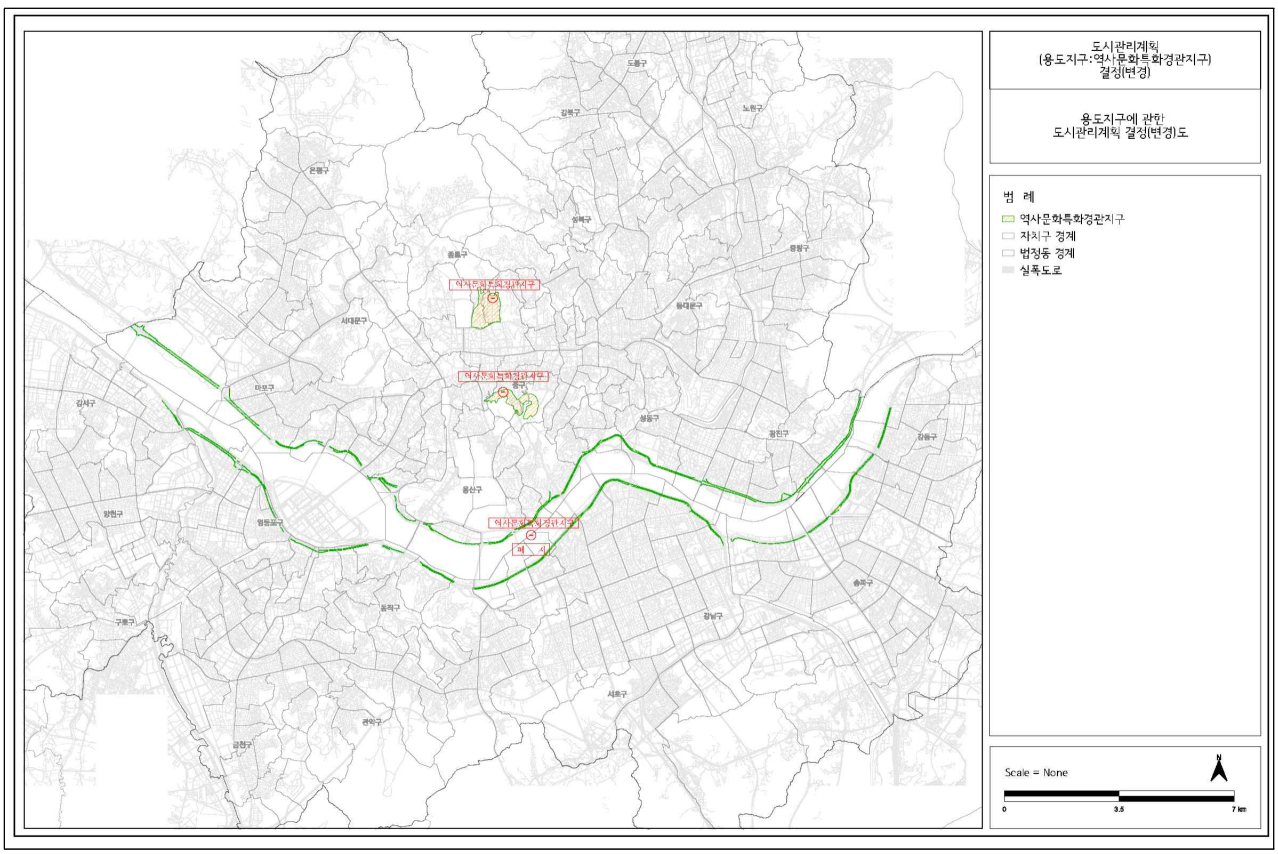
법원단지 주변 고도지구 결정(기정)도



법원단지 주변 고도지구 결정(변경)도



한강변 역사문화특화경관지구 결정(기정)도



한강변 역사문화특화경관지구 결정(변경)도