서울특별시공고
제2019-3096호(2019.12.12)

천호대로 등 4개 가로구역별 건축물 최고높이 변경(안) 열람공고 보고서

- 천호대로, 강남대로, 시흥대로, 은평로 -

2019. 12. 12.

서 울 특 별 시

제 출 문

서울특별시장 귀하

본 보고서를 「가로구역별 건축물 최고높이 재정비용역」
최종 성과품으로 제출합니다.

2020. 00.

< 목 차 >

Ⅰ. 계획의 개요

[1] 계획의 배경 및 목적 09p

[2] 계획의 범위 11p

[3] 추진 경위 19p

Ⅱ. 계획여건 분석 및 방향설정

[1] 기존 가로구역별 최고높이 지정구역 운영 현황 23p

[2] 높이관련 법제도 변화 및 계획방향 26p

[3] 대상지 여건 및 계획 방향 31p

Ⅲ. 가로구역별 최고높이 계획

[1] 재정비구역 기본계획

1. 천호대로 높이계획 35p

2. 강남대로 높이계획 38p

3. 시흥대로 높이계획 41p

4. 은평로 높이계획 44p

Ⅰ. 계획의 개요

1 계획의 배경 및 목적
2 계획의 범위
3 추진 경위

1 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경

■ 최초수립이후 도시공간체계 · 신규역세권 등 여건 변화로 재정비 필요

- 2000년 가로구역별 건축물 최고높이 구역이 최초 수립되었고, 2011년 마지막 수립 이후 약 10년 경과 됨에 따라 도시체계, 공간구조 및 역세권 등 지역 여건 변화에 따른 높이기준 재정비 필요

단계	수립시기	지정구역	면적(㎢)
시범 (2개소)	2000	테헤란로, 천호대로	1.22
1 (10개소)	2004	강남대로, 남부순환로1, 남부순활로2, 도산대로, 동작대로, 봉은사로, 서초로, 언주로, 영동대로, 왕산로	4.97
2 (13개소)	2005	경인로, 공항로, 노량진로, 도봉로, 만리재길, 미아로, 보문로, 원효로, 이문로, 천호대로1, 천호대로2, 하정로, 화곡로	3.69
3 (10개소)	2006	시흥대로, 대방로, 구의로, 광나루길, 망우로, 가마산길, 백제고분로, 둔촌로, 상도동길, 화랑로	1.17
4 (9개소)	2007	동일로, 동이로, 연서로, 통일로, 은평로, 가좌로, 연희로, 서교로, 대흥로	2.22
추가 (1개소)	2011	황학동 일대	0.34
총 45개소			13.61

<서울특별시 45개 가로구역>

■ 도로사선제한 폐지 등 관련법령 개정에 따른 영향 및 반영검토 필요

- 시범단계(2000년)부터 추가단계(2011년)까지 가로구역이 수립되던 시기에 영향을 주었던 도로사선제한이 건축법 개정으로 2015.5.18. 폐지되었음. 또한 건축법 제60조와 서울특별시 건축조례 제33조에 근거하여 서울시의 상업지역·준주거지역·준공업지역 중에서 건축물의 높이기준 부재지역을 대상으로 '서울특별시 가로구역별 건축물의 높이 지정' 기준을 수립하여 운영하고 있음 [서울특별시공고 제2019-2호(2019.01.03.)]

■ 2030서울플랜, 생활권계획 등 상위도시계획의 변경사항 반영검토 및 가로구역별 최고높이 재정비 필요

- 2030 서울도시기본계획에서 구상하는 중심지체계(3도심, 7광역중심, 12지역중심, 53지구중심) 및 용도지역별 높이기준 반영
- 향후 도시경관 등 정책 변화와 사회적 여건에 대응하고 일관성 있는 건축물 최고높이 관리을 위해 재정비계획을 수립

<2020서울도시기본계획>

<2030서울도시기본계획>

2. 계획의 목적

■ 가로구역별 최고높이 지정 이후 그간의 도시 사회적 변경 내용을 반영하여 재정비 전략 수립

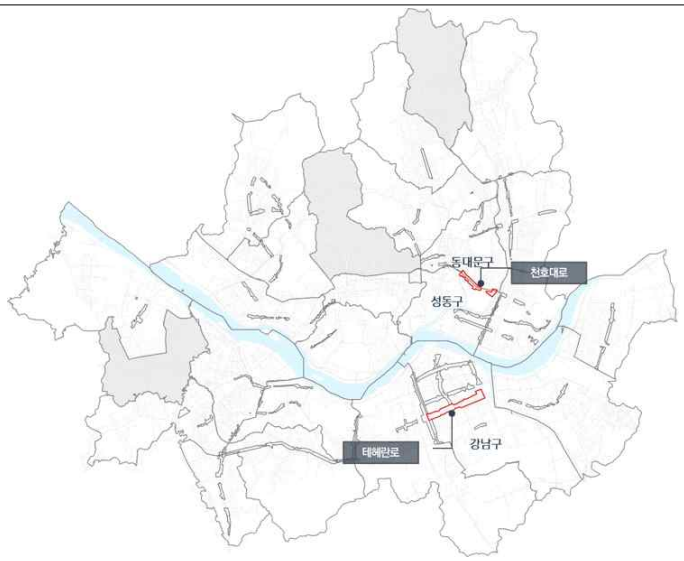
- 시범 및 1단계, 2단계, 3단계, 4단계, 추가단계에서 설정된 높이설정방법을 근간으로 현재까지 수립된 45개 가로구역 현황분석 및 수립된 45개 가로구역 중 4개 재정비 대상구역 선정하여 높이계획을 재정비하는데 목적이 있음
- 주변여건 검토 및 가로구역별 형평성을 고려하여, 과도하게 제약된 높이계획사항을 재정비

2 계획의 범위

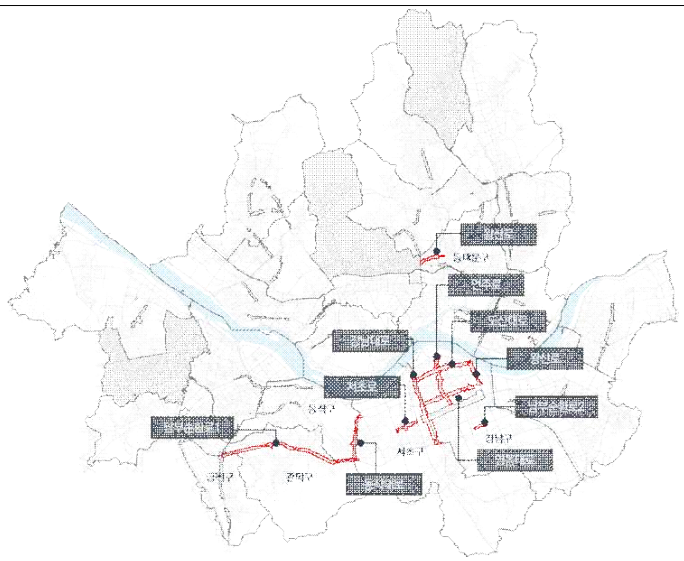
1. 대상가로

1) 서울특별시 45개 검토대상 가로구역 지정 현황

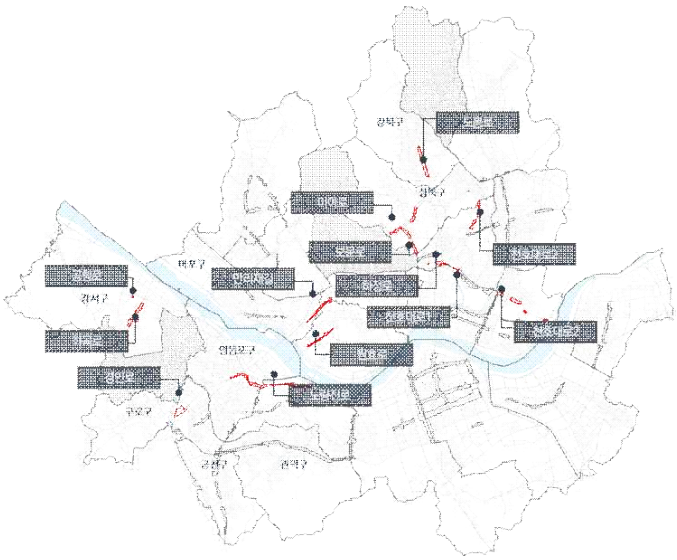
시범단계 (2개소)	강남과 강북의 높이기준 수립이 시급한 가로구역을 대상으로 시범 지정
강남지역 (1개소)	천호대로
강북지역 (1개소)	테헤란로



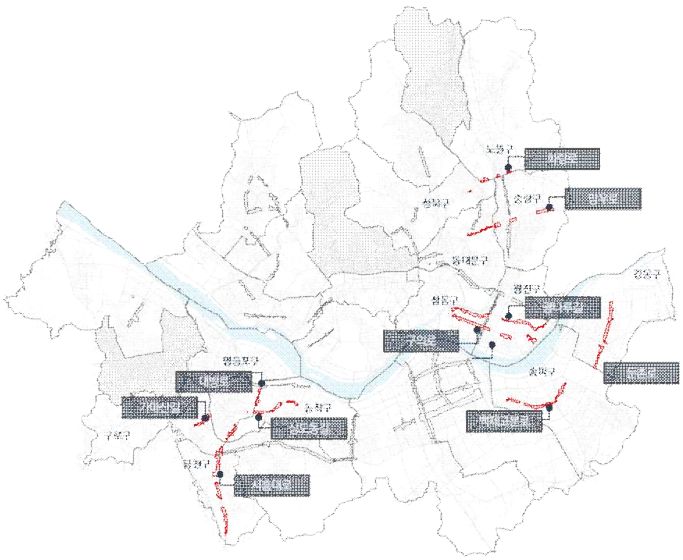
1단계 (10개소)	강남 중심의 중심지 미관지구 10 가로구역
강남지역 (9개소)	강남대로, 서초로, 도산대로, 봉은사로, 영동대로, 언주로, 동작대로, 남부순환로1~2
강북지역 (1개소)	테헤란로



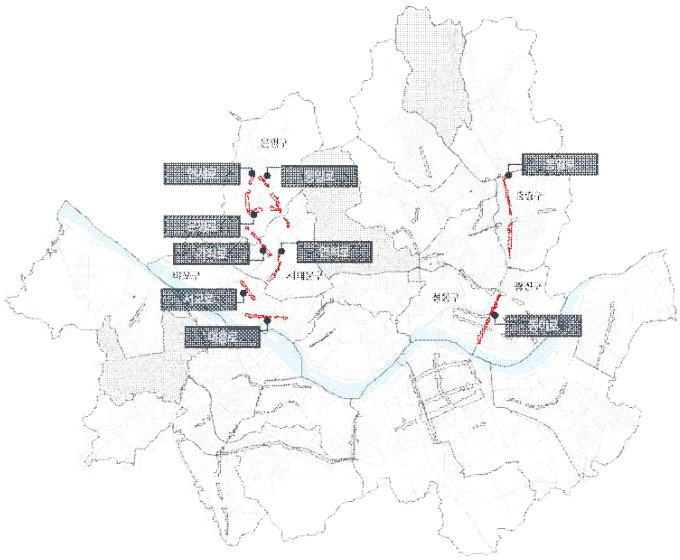
2단계 (13개소)	강북/강서 중심의 중심지 미관지구 13개 가로구역
강서지역 (4개소)	노량진로, 경인로, 화곡로, 공항로
강북지역 (9개소)	보문로, 하정로, 이문로, 미아로, 만리재길, 원효로, 도봉로, 천호대로1, 천호대로2



3단계 (10개소)	강서/강동 중심의 중심지 미관지구 10개 가로구역
강서지역 (4개소)	시흥대로, 가마산길, 상도동길, 대방로
강동지역 (2개소)	둔촌로, 백제고분로
강북지역 (4개소)	구의로, 광나루길, 망우로, 화랑로



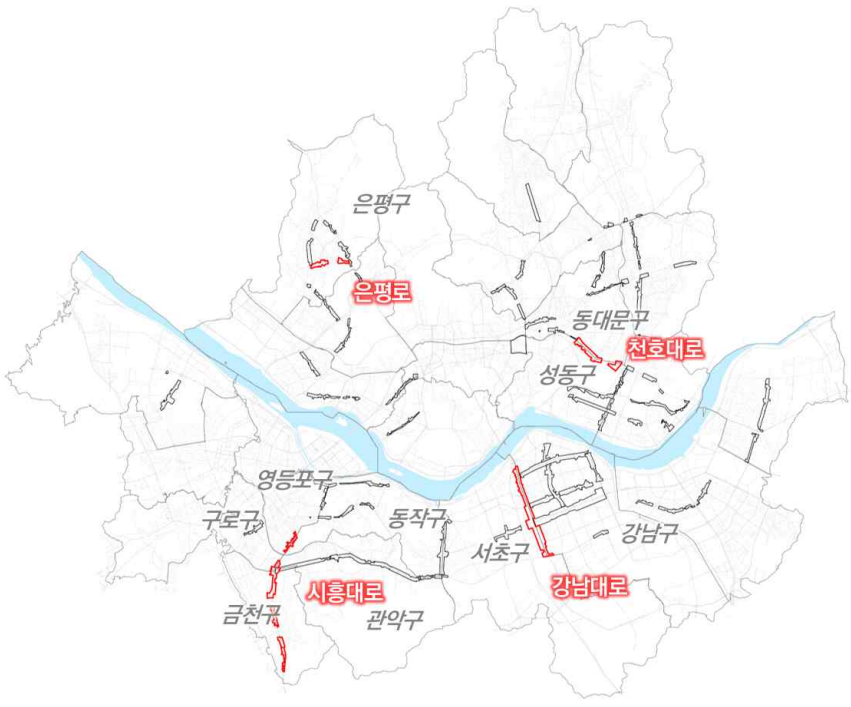
4단계 (9개소)	강북 중심의 중심지 미관지구 13개 가로구역
동북지역 (2개소)	동일로, 동이로
서북지역 (7개소)	연서로, 통일로, 은평로, 가좌로, 연희로, 서교로, 대흥로



추가단계 (1개소)	강북 중심의 중심지 미관지구 13개 가로구역
중구 (황학동))	황학동 일대 (천계천로, 마장로, 왕십리길, 다산로, 난계로)

2) 금번 재정비대상 가로구역

	천호대로	강남대로	시흥대로	은평로
지정단계	시범단계	1단계	3단계	4단계
수립시기	2001.03	2004.03(최초) 2009.01(재정비)	2006.03	2007.01
위치	성동구, 동대문구	강남구, 서초구	영등포구, 동작구, 관악구, 금천구	은평구
용도지역	일반상업지역. 제2·3종일반주거지역, 준주거지역	일반상업지역, 제3종일반주거지역	준공업지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역	일반상업지역, 제2·3종일반주거지역 , 준주거지역
면적	440,721㎡	1,027,700㎡	157,200㎡	204,730㎡
폭원	50m	50m	50m	25m
간선부 높이	기준:30~50m 최고:35~60m	기준:50~100m 최고:65~200m	기준:80m 최고:96~107m	기준:50m 최고:60m
이면부 높이	기준:15~30m 최고:25~40m	기준:18~44m 최고:23~70m	기준:18~28m 최고:22~37m	기준:17~24m 최고:20~32m



<천호대로 등 4개 재정비 가로구역>

2. 높이설정 대상 가로구역 범위설정 기준

■ 기 지정된 가로구역계 유지

- 기정 가로구역 수립 시 현재는 폐지된 미관지구와 간선가로변 상업지역을 포함하는 간선가로구역을 원칙으로 함
  -도로에 접한 1켜의 가로구역
- 역세권/ 교차로 지역이 상업지역 이상일 경우 가로구역의 범위를 도로 중심선에서 반경 일정구역 이상 구역으로 설정 함

■ 기정 가로구역계 내 포함된 지구단위계획구역 유지

- 실질적 주변 중심기능의 수행 거점인 지구단위계획구역의 경우 도시공간구조상 상관관계와 연속성을 일관성 있게 추진하고, 중심기능 수행의 구체적 계획을 위하여, 별도의 높이 계획이 필요한 곳으로써, 가로구역별 최고높이 설정 범위에서 배제하지만, 참고할 수 있도록 중 유지함

■ 기타 별도계획구역의 계획대상구역 배체

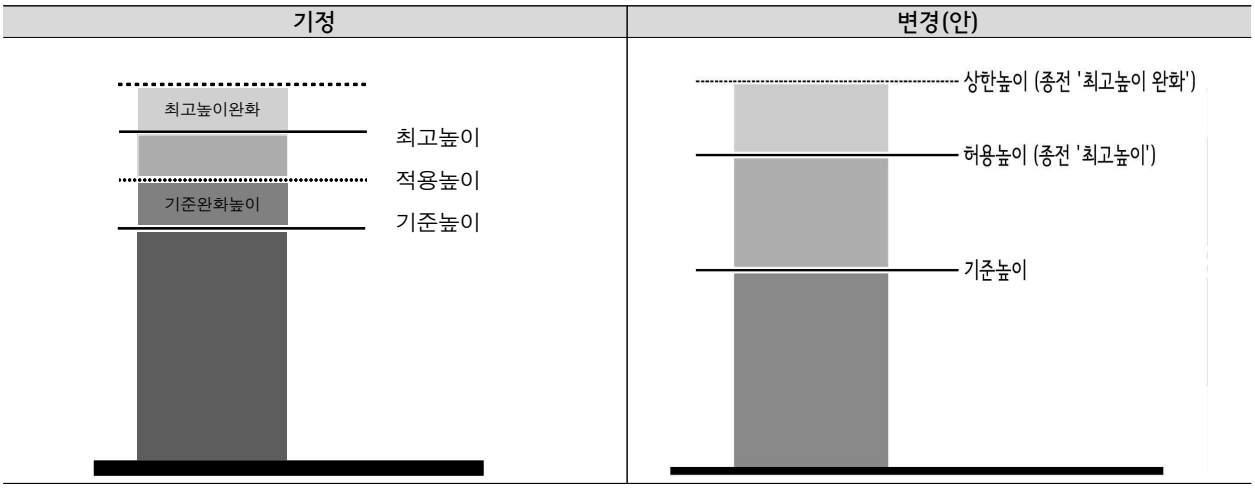
- 상세한 건축물 높이 계획을 별도로 제시하거나 별도의 구체적인 목적으로 당해 계획의 높이 기준이 필요로 하는 구역은 가로구역별 최고높이 설정 범위에서 배제함
  - 도시 및 주거환경정비구역
  - 뉴타운사업지구 및 균형발전촉진지구 등 재정비촉진지구
  - 대규모 택지개발지구
  - 도시계획시설(학교, 공원 등), 문화재, 아파트 단지 등

3. 주요 재정비 사항

■ 용어의 재정립

1. 높이관련 용어

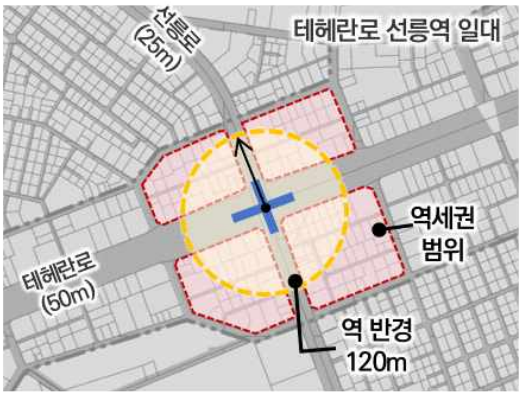
- 높이용어 단계를 단순화하고, 지구단위계획 용적률 프로세스 명칭을 준용



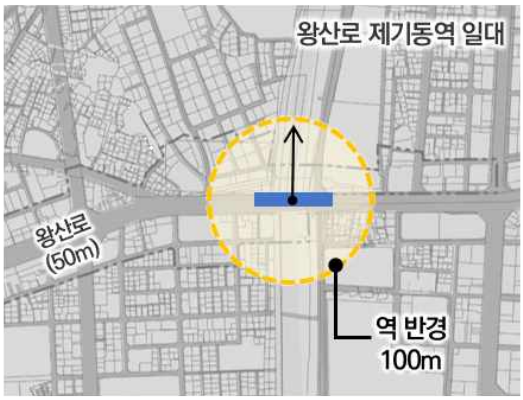
2. 역세권 기준

- '서울 역세권 활성화 추진계획'을 준용하여 역세권 기준 반영 및 교차로가 아닌 지역을 역세권 기준에 포함
- 역세권 기분 변경 및 9호선, 신분당선 등 신규 역세권 설립에 따른 기준높이 재정비

기정 역세권 기준

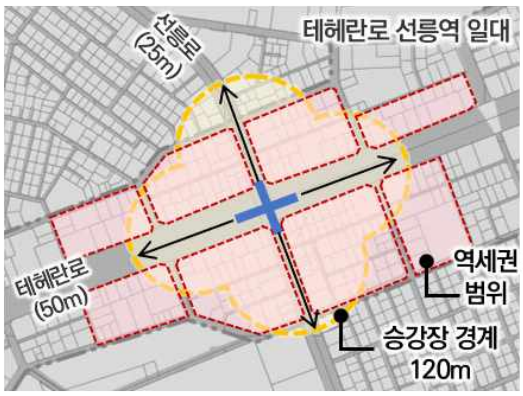


역 중심으로부터 반경 250m 이내

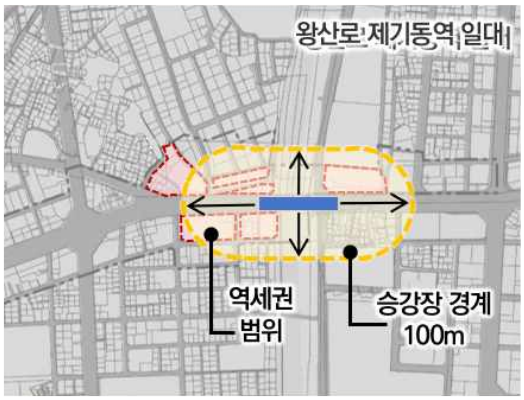


교차로의 3면 이상이 상업지역인 경우만 인정

변경 역세권 기준



역 승강장 경계로부터 250m 이내



1개 도로의 양변이 상업지역으로 둘러싸인 경우도 인정

■ 상업·준주거·준공업지역 중심으로 이면부 높이 검토 및 조정

- 가로구역별 건축물 최고높이 가로구역계 내 상업·준주거·준공업지역의 간선가로구역 이면부 및 이면 가로구역의 기준높이를 재검토하여 억제된 구역의 높이를 상향 조정

$$\text{이면부의 기준높이} = \text{도로폭원(W)} + \frac{\text{가로구역깊이(L)}}{\text{필지열수(N)}} \times \frac{1}{2} \times 1.5$$

$$= \text{도로폭원(W)} + \frac{\text{가로구역깊이(L)}}{4} \times 1.5$$

※ n = 2를 원칙으로 함

※ 이면가로구역의 경우 둘러싸고 있는 모든 이면도로의 폭원을 평균 (W=(A+B+C+D) ÷ 4

■ 상한높이(최고높이완화) 재정비

- 기존 최고높이 완화 기준을 포함하여, 공공성 기여에 기반을 둔 허용높이완화 조건을 제시
- 기반시설 또는 건축물내 공익시설 기부채납 시 최고높이완화

적용대지	항 목	완 화 기 준
대지규모 3,000 이상의 대지 & 너비 30m 이상 도로에 접하는 대지 · 시장이 필요하다고 인정하는 대지	기반시설 기부채납	= 기부채납 면적 / 기부채납 후 대지면적 × 기준높이 × 1.5
	건축물내 공익시설 기부채납	= 기부채납 면적 / 기부채납 후 대지면적 × 기준높이 × 2

■ 높이완화항목 재정비

1. 단계별 기준높이완화 항목의 통일성 확보 필요

항목		시범단계		1단계	2단계	3단계	4단계	추가단계
		테헤란로	천호대로					
간선가로에 접한 대지	공개공지 또는 공개공간	○	○	○	○	○	○	○
	공공보행통로	×	×	○	○	○	○	○
	지하공간연결통로	×	×	○	○	○	○	○
	건폐율	×	×	○	○	○	○	○
	완화차선	×	×	○	○	○	○	○
	기부채납	×	×	○	○	○	○	○
이면가로에 접한대지	공개공지 또는 공개공간	○	○	○	○	○	○	○
	대지내 공공보행통로	×	×	○	○	○	○	○
	접도조건 양호대지	○		○	○	○	○	○
	대지조건 양호대지	×	○	○	○	○	○	○
대지규모 및 조경면적	대지규모 (건축한계선 확보시)	×	×	○	×	○	○	○
	조경면적 (위치 및 면적 확보시)	×	×	○	×	○	○	○
비고		대지규모 및 조건에 따른 인센티브 항목 존재						

<단계별 기준높이완화 항목 현황표>

2. 공공성 확보 유도를 위한 완화항목 재정비

- 높이완화 항목 개별 선택이 아닌, 필수항목(40%)과 권장항목(60%)으로 구성 및 확보 비율을 규정하여 다양한 항목 적용 및 공공성 유도
- 타 지침 검토를 통한 완화 항목 신설 및 기존항목 검토를 통한 변경 및 삭제

천호대로 등 4개 가로구여별 건축물 최고높이 변경(안)

구 분	항 목			완 화 기 준
필수 항목	공개공지 · 실내공개공간			= (공개공지 실내공개공간 면적 / 대지면적) × 기준높이 ※ 실내공개공간 외 공개공지의 면적은 조례에서 정하는 설치의무면적 제외 후 산정
	조경 면적	도로 전면부 조성	최소폭 3m이상 조성시	= (조경면적 / 대지면적) × 기준높이 ※ 조례에서 정한 설치의무면적 제외 후 산정
		도로전면 밀집조성	최소면적 30㎡ 이상 조성시	
	지하철 연결통로			= (지하철 연결통로 면적 × 1.5 / 대지면적) × 기준높이
권장 항목	건축물내 공익시설 설치			= (공익시설 설치면적 / 저층부 연면적) × 기준높이 × 0.5
	가로지장물 지중화 또는 이전 설치			= (공익시설 설치면적 / 저층부 연면적) × 기준높이 × α
	저층부 가로활성화 용도			= (가로활성화용도면적 / 저층부 바닥면적) × 기준높이 × 0.1
	공공보행통로			= (공공보행통로 면적 / 대지면적) × 기준높이
	고층부건폐율(타워형)			= 기준높이 × α (구간별 차등적용)
	무장애도시 조성			= 기준높이 × 0.05

<가선가로변 기준높이 완화항목 재정비(안)>

구 분	항 목			완 화 기 준
필수 항목	공개공지 · 실내공개공간			= (공개공지 실내공개공간 면적 / 대지면적) × 기준높이 ※ 실내공개공간 외 공개공지의 면적은 조례에서 정하는 설치의무면적 제외 후 산정
	조경 면적	도로 전면부 조성	최소폭 3m이상 조성시	= (조경면적 / 대지면적) × 기준높이 ※ 조례에서 정한 설치의무면적 제외 후 산정
		도로전면 밀집조성	최소면적 30㎡이상 조성시	
권장 항목	건축물내 공익시설 설치			= (공익시설 설치면적 / 저층부 연면적) × 기준높이 × 0.5
	가로지장물 지중화 또는 이전 설치			= (공익시설 설치면적 / 저층부 연면적) × 기준높이 × α
	공공보행통로			= (공공보행통로 면적 / 대지면적) × 기준높이
	무장애도시 조성			= 기준높이 × 0.05
	접도조건 양호대지[1]			= 3m
	대지조건 양호대지[2]			= 3m

<이면가로변 기준높이 완화항목 재정비(안)>

서울시 지구단위계획 수립기준
획지단위개발
공동개발(지정권장) 맞벽건축
공개공지
쌈지형공지, 침상형 공지
건축한계선, 건축지정선, 벽면선
공공보행통로
건축물 용도 지정 또는 권장
특정층 개방
저층부 가로활성화
가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등
공동주차통로, 공동주차장
건축물내 공익시설 설치
옛길/물길 복원 및 재현
지정 및 등록문화재 보전
역사흔적 남기기
녹색건축 인증
에너지효율등급인증
신재생에너지 보급확대
중수도시설 설치
빗물관리시설 설치
옥상녹화
자연지반보전
녹색주차장

도시환경정비 기본계획
녹색건축인증, 건축물에너지소비 총량제, 신재생에너지 이용시설
옛길/물길 복원 및 재현
지정문화재 및 등록문화재
역사흔적 남기기
지역별 도시경제활성화 유도 용도
공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등
준공공임대주택
건축물 내 공익시설
특정층(최상층) 개방
실내 공개공지
저층부 가로활성화
무장애도시 조성
공공보행통로 등
방재관련시설

서울시 가로구역별 최고높이(변경)
공개공지 및 실내공개공지
조경면적
저층부 가로활성화 용도
지하철 연결통로
공공보행통로
고층부 건폐율
건축물 내 공익시설 설치
가로 지장물 지중화 또는 이전설치
기부채납(기반시설, 공익시설)
완화차선 (삭제)
건축한계선 (삭제)
저층부 건폐율 (삭제)

<타지침 완화항목 총괄표>

3 추진 경위

일시	추 진 내 용
2018.07.05	• 계약체결 및 과업착수
2018.07.25	• 착수보고
2018.11.16	• 1차 중간보고
2019.02.18	• 2차 중간보고
2019.04.19	• 3차 중간보고
2019.05.09	• 4차 중간보고
2019.06.24	• 1차 자문
2019.07.09	• 5차 중간보고
2019.08.27	• 6차 중간보고
2019.09.17	• 7차 중간보고
2019.09.26	• 8차 중간보고
2019.10.10	• 9차 중간보고
2019.11.11	• 10차 중간보고
2019.11.26	• 11차 중간보고

Ⅱ. 계획여건 분석 및 방향설정

1 기존 가로구역별 최고높이 지정구역 운영 현황
2 높이관련 법제도 변화 및 계획방향
3 대상지 여건 및 계획 방향

1 기존 가로구역별 최고높이 지정구역 운영 현황

1. 시범단계 운영현황

대상가로 및 도로폭	가로위계	사선제한 (m)	간선도로(m)		특별높이(m)						이면도로(m)	
			기준	최고	간선				이면		기준	최고
					3,000㎡ 미만		3,000~5,000㎡	5,000㎡ 이상	기준	최고		
					기준	최고	최고	최고				
테헤란로 (50m)	ii (남측)	79.5	90	110							30~35	35~45
	ii (북측)	79.5	90	110							20~35	25~45
	ii (강남역 주변)	79.5			100	120	150	250	25~30	40~70		
	ii (역삼역 주변)	79.5			100	120	150	200	30	35~65		
	ii (테헤란로·언주로 교차로)	79.5			100	120	150	175	30~35	45~70		
	ii (선릉역 주변)	79.5			100	120	150	150	30~35	55~70		
	ii (삼성역 주변)	79.5			100	120	150	250				
천호대로 (50m)	iii (북측)	79.5	50	60							30	40
	iii (남측)	79.5	30	35							15	20
	iii (지구단위계획구역 주변)	79.5	50	60							25	30
	iii (사가정길 주변)	79.5	40	50								
	iii (중고자동차 매매시장 주변)	79.5									30	35

2. 1단계 운영현황

대상가로	도로폭	가로위계	사선제한 (m)	간선도로(m)		특별높이(m)		이면도로(m)	
				기준	최고	간선	이면	기준	최고
강남대로	50m	i (영동부도심주변)	79.5	70~120	70~120	200	70	20~40	
		iii (신사,양재역주변)	79.5	50~70	50~70			15~25	15~25
		iv (신사역 북단)	79.5	30~60	30~60			20	20
남부순환로1	40m	iii	64.5	30~70	30~70			15~40	15~40
남부순환로2	40m	iv	64.5	30	30			20	20
도산대로	50m	iii	79.5	50~70	50~70			15~25	15~25
동작대로	50m	iii	79.5	35~70	35~70			15~40	15~40
봉은사로	35m	iii	57.0	40~50	40~50			15~20	15~20
서초로	40m	iii	64.5	60~70	60~70			25~25	25~30
언주로	40m	iii , iv	64.5	30~50	30~50			20	20
영동대로	70m	ii	109.5	60~80	60~80			20	20~25
왕산로	30m	ii	49.5	50~70	50~70			15~20	15~20

3. 2단계 운영현황

대상가로	도로폭	가로위계	위계보정	사선제한(m)	간선도로(m)						이면도로(m)	
					기준높이	최고높이					기준	최고
						특별높이	역세권/교차로	업무	상업	근생		
경인로	35	ii,iii		57.0	80~60		135	120	105,80		30	40~44
공항로	40	iii,iv		64.5	H1~50			90,H2	80,H2		20~30	24~50
노량진로	35	iii,iv	iii	57.0	60			90	80	70	18~25	22~40
도봉로	35	iii		57.0	60		100	90		70	20	24~29
만리재길	30	iii,iv	iii	49.5	60				80	70	15~25	18~33
미아로	35	iii,iv	iii	57.0	60			90	80	70	15~25	18~37
보문로	25	iv		42.0	50					60	20~22	24~29
원효로	30	i	ii	49.5	80				105	95	20~30	24~40
이문로	20	iv		34.5	50					60	15~18	18~24
천호대로1	50	iii	iv	79.5	50					90		
천호대로2	50	iii		79.5	60~40		100	90		90,40	20~30	
하정로	30	iii,iv	iv	49.5	50					60	20	24~27
화곡로	30	iii		49.5	60			H1	H1	H1	18~30	22~50

4. 3단계 운영현황

대상가로	도로폭	가로위계	위계보정	사선제한(m)	간선도로(m)						이면도로(m)	
					기준높이	최고높이					기준	최고
						특별높이	역세권/교차로	업무	상업	근생		
시흥대로	50	iii	ii	79.5	80		134	117	107	96	18~39	22~58
대방로	35	ii	iii	57.0	60					72	20~26	24~32
구의로	35	iii	ii	57.0	80			117	107	96	15~39	18~52
광나루길	30	iv		49.5	50					60	15~45	18~60
망우로	30~35	ii		49.5~57.0	80	175~120		117	106	96	17~28	25~34
가마산길	30	iv		49.5	50		83	73	67	60	19~30	23~44
백제고분로	35	iii		57.0	60			88	80	72	22~26	27~39
둔촌로	50~25	iii,iv		79.5~42.0	60, 50			100	80	72,60	20~30	27~44
상도동길	25	iii		42.0	60				80	72	22~28	27~38
화랑로	30	iii		49.5	60			88	80	72	16~41	20~61

5. 4단계 운영현황

대상가로	도로폭	가로위계	위계보정	사선제한(m)	간선도로(m)						이면도로(m)	
					기준높이	최고높이					기준	최고
						특별높이	역세권/교차로	업무	상업	근생		
동일로	35	iii	iii	-	60	-	-	-	-	70	15~22	18~26
동이로	30	iv	iii	-	60	-	-	-	-	70	15~42	18~56
연서로	35	iii	iii	-	60	-	-	-	-	70	18~24	22~29
통일로	35	iii	iii	-	60	-	-	-	80	70	15~21	18~25
은평로	25~30	iv	iv	-	50	-	-	-	-	60	17~24	20~29
가좌로	30	iv	iv	-	50	-	-	-	-	60	16~30	19~36
연희로	25	iv	iv	-	50	-	-	-	-	60	17~36	20~43
서교로	30	iv	iv	-	50	-	-	-	-	60	22~29	26~35
대흥로	30	iv	iii	-	60	-	-	-	-	70	16~28	19~34

6. 추가단계 운영현황

대상가로	도로폭	가로위계	위계보정	사선제한(m)	간선도로(m)						이면도로(m)	
					기준높이	최고높이					기준	최고
						특별높이	역세권/교차로	업무	상업	근생		
청계천로	50	-	-	-	80	-	-	-	-	-	25	33
마장로	20	-	-	-	80, 50	-	-	-	-	-	20~25	27~37
왕십리길	30	-	-	-	80	-	-	-	-	-	20	29
다산로	30	-	-	-	80	-	-	-	-	-	20	29
난계로	25	-	-	-	80, 60	-	-	-	-	-	20	29~30

7. 운영효과 및 문제점 · 개선방향

■ 운영효과

- 대지조건·접도조건에 따라 산정방식이 복잡한 기존의 사선제한보다 단순 명료한 높이 기준을 제시하여 높이제한 적합여부 판단을 위한 허가행정 용이
- 단순명료한 건축설계 기준으로 설계 높이기준적용 용이
- 공개공지 등의 확보와 건폐율 축소 등에 따른 인센티브 부여로 공개공간 확대와 고층 탑상형 건축물의 유도로 개방감 및 통경축 확보
- 가로구역별 높이계획으로 높이위계에 맞는 스카이라인 형성과 돌출개발 사전 방지 등 사선제한으로 발생하는 기형적 건축물 방지

■ 문제점

- 간선가로변 가로구역별 최고높이 기준은 서울시 도시기본계획 공간구조상 가로위계를 바탕으로 높이기준이 설정됨에 따라 도로폭원 및 필지여건이 양호한 도로도 공간구조 위계가 낮은 경우 기본적으로 낮은 가로위계가 주어지므로 형평성에 대한 논란이 있음.
- 비상업지역(주거지역)의 경우 용도지역과 용적률 등의 제한으로 실질적으로 최고높이 도달에 한계발생
- 강남지역에 비해 필지의 부정형 비율이 높고 도로 및 접도조건이 열악한 강북지역은 개발가능성이 적어 운영효과가 미흡하고, 상대적 개발 격차가 심화될 수 있음
- 각 단계별 높이 설정 원칙 및 높이 기준이 상이함에 따라 운영상 혼란을 야기하고, 유사한 조건의 가로임에도 기준/최고높이의 기준 차이 발생으로 형평성 문제 대두

■ 개선방향

- 공용의 공지 실효성 증진 방안 필요
  - 공용의 공지 확보 지역에 건축물 신축 후 타 용도로 전용되는 경우에 대한 지속적 행정관리 필요
  - 이면도로변 연면적 증가에 따른 차량 및 보행교통량의 증가로 적극적인 도로공간 확충을 위한 제도적 기준 필요
- 서울시 도시기본계획의 공간구조상 간선가로의 가로위계설정 원칙을 보완하여, 도로폭원 및 필지규모, 용도지역 등 현황검토를 최대한 반영한 가로위계 설정 필요
- 현재 단계별 상이한 가로구역별 최고높이 운용지침에 대하여, 통일된 건축물 높이 운용지침 마련 필요
- 가로공간 및 성격의 차이에 따라 기준적용의 유연성이 필요하며, 가로위계를 좀 더 세분화하고, 해당지역에 적합한 높이기준 재설정을 위하여 실질적 도시환경개선을 위한 기존 단계별 계획의 재정비 필요

2 높이관련 법제도 변화 및 계획방향

1. 2030 서울도시기본계획(2014)

■ 도시기본계획상의 중심지 체계 반영

- 2030년 서울시 도시기본계획에서 구상하는 중심지 체계는 3도심, 7광역중심, 12지역중심으로 2020년 도시기본계획에서 존재하던 53개 지구중심은 유지함
- 구체적인 지구중심은 생활권계획 수립 시 자치구, 주민 의견을 고려하여 서울시와 협의를 통해 조정 가능하도록 운영

■ 중심지체계 및 용도지역별 높이 기준

<table>
<tr><th>용도지역</th><th>도심·광역중심</th><th>지역·지구중심</th><th>그 외 지역</th></tr>
<tr><td>상업, 준주거</td><td>복합 : 51층 이상 가능
주거 : 35층 이하</td><td>복합 : 51층 이상 가능
주거 : 35층 이하</td><td rowspan="2">복합 : 51층 이상 가능
주거 : 35층 이하</td></tr>
<tr><td>준공업</td><td colspan="2">복합 : 51층 이상 가능
주거 : 35층 이하</td></tr>
<tr><td>일반주거</td><td colspan="2">복합 : 51층 이상 가능
주거 : 35층 이하</td><td>복합 : 51층 이상 가능
주거 : 35층 이하</td></tr>
</table>

■ 중심지체계

구분	도 심	광역중심	지역중심	지구중심	자치구
도심	한양도성 영등포·여의도 강남	용산	동대문	한남	종로구, 용산구, 중구
동북	-	청량리·왕십리 창동·상계	망우, 미아, 성수	화양, 중곡, 군자, 금호, 구의, 건대입구, 전농, 면목, 묵동, 종암, 동선, 석관, 방학, 쌍문, 수유	동대문구, 성동구, 광진구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북	-	상암·수색	신촌, 마포·공덕, 연신내·불광	불광, 남가좌, 응암, 홍제, 아현, 서교, 합정	은평구, 서대문구, 마포구
동남	-	잠실	수서·문정, 천호·길동	도곡, 개포, 방배, 양재, 수서, 가락, 암사, 이수, 문적, 고덕	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
서남	-	마곡 가산·대림	목동, 봉천, 사당·이수	신정4거리, 등촌, 신월, 화곡, 신정, 공항, 오류, 구로, 흑석, 가리봉, 시흥, 신길, 신풍, 상도, 노량진, 신대방, 독산, 봉천, 신림, 난곡사거리	양천구, 강서구, 구로구, 강북구, 관악구
계	3	7	12	53	25

2. 2030 서울시 생활권계획(2018)

■ 생활권계획의 개념

- 생활권이란 통근·쇼핑·여가·친교·업무·공공서비스 등 주민들의 일상적인 생활 활동이 이루어지는 공간범위를 말하며, 생활권계획은 생활권을 범위로 주민 요구와 지역특성에 맞는 생활개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이 계획임
- 또한, 주민이 참여하는 생활밀착형 도시계획으로 생활권역을 대상으로 지역의 특성을 고려하고, 주민들의 다양한 의견을 파악하여 지역의 발전방향과 정책목표, 추진 전략 등을 제시하는 계획을 말함

■ 생활권의 구분

- 도시기본계획상의 생활권 구분과 일관성을 유지하면서 도시기본계획을 구체화하고, 지역밀착형 계획수요에 대응하기 위해 서울시 전역을 5개의 권역생활권과 115개의 지역생활권으로 구분하였음

권역구분	면적	인구	자치구
도심권	56㎢	58만명	종로구, 중구, 용산구
동북권	171㎢	326만명	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	71㎢	122만명	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	163㎢	317만명	양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	146㎢	218만명	서초구, 강남구, 송파구, 강동구

- 서울의 공간구조는 도심, 광역중심, 지역중심, 지구중심(조정) 4개 위계의 중심지체계로 설정하였음

<2030 서울시 중심지체계>

3. 서울특별시 경관계획(2016)

■ 경관자원 현황

- 자연녹지경관
  - 도시계획적으로 도시 내의 자연녹지를 보전하기 위한 지역 및 지구 차원의 제도적 장치로 용도지역과 용도지구를 지정하여 관리하고 있음.
- 수변경관
  - 서울의 수변경관은 한강 및 4대 지천, 이와 이어지는 소하천에 의해 형성되며, 이 중 중랑천, 안양천, 홍제천, 탄천은 4대 지천으로 서울의 간선 수경축으로서 생활권과 인접한 수계 자연경관을 형성하고 생활친수공간으로서의 잠재력을 가짐

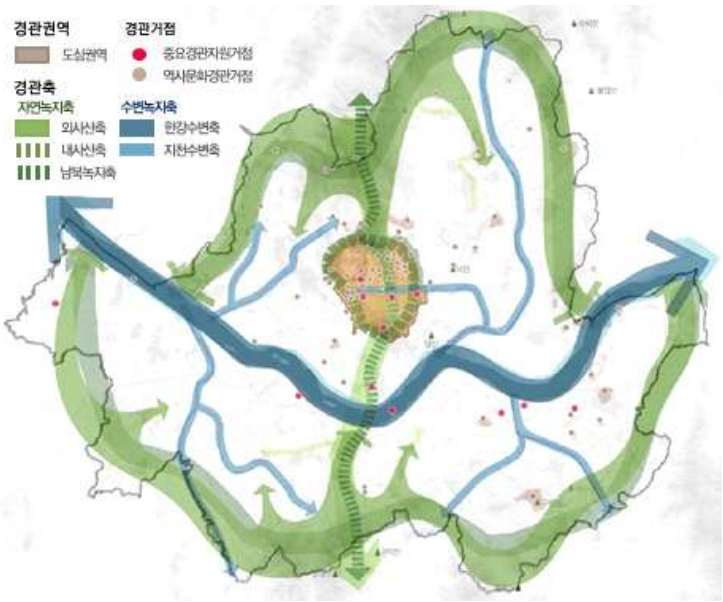
- 역사문화경관

- 도시 내의 역사환경을 지구적으로 보전하기 위한 제도적 장치로서 용도지구를 활용하고 있으며, 현재 역사문화미관지구, 최고고도지구(역사문화자원 보존 관련), 문화지구 총 6.5㎢가 지정되어 관리되고 있음

- 시가지경관

- 시가지경관을 용도별로 구분하면 고층 업무용 건물군의 업무지경관, 중저층의 소형 상업용 건물의 상업지경관, 시가지경관의 기반을 이루는 주거지경관, 기타 준공업지역의 공업지경관과 대형 도시구조물에 의해 단절되는 도시내부 및 도시외곽 경계지역으로 나누어짐

<2030 서울시 경관구조도>



4. 서울시 역사도심기본계획(2015)

■ 높이관리의 기본방향

- 내사산으로 둘러싸인 도심부의 자연적 특성 보호
- 역사문화자원의 품격과 분위기 보호
- 도심부의 역사문화적 정취와 분위기 보호

<2015 서울시 역사도심기본계획상 구역구분>

■ 상업지역 높이 설정

- 2004년도 청계천 복원에 따른 도심부 발전계획에서 제시하고 있는 지역별로 설정된 높이수치는 그대로 유지하되, 해당높이를 기준높이에서 최고높이로 개념을 변경하여 적용
- 90m이상 허용하고 있는 정비사업의 높이 인센티브는 폐지하고 주거 주용도지역에서 주거도입시 제공되고 있는 용적률 인센티브체계는 그대로 유지하도록 함
- 정비를 활성화하는 특별법 취지에 부합하여 도시재정비촉진지구에서는 도시조직을 보호하는 개발을 추진할 경우 최고높이 90m이내에서 심의를 통하여 높이를 완화 할 수 있도록 함

■ 공간계획 구성

- 공간관리계획의 내용을 지역별로 구체화하기 위하여 역사도심 전체를 7개 지역, 18개 구역으로 구분하여 지역별로 미래상과 계획과제를 제시하고 구역별로는 세밀한 관리지침을 제시함

5. 도시경관 관리의 제도화

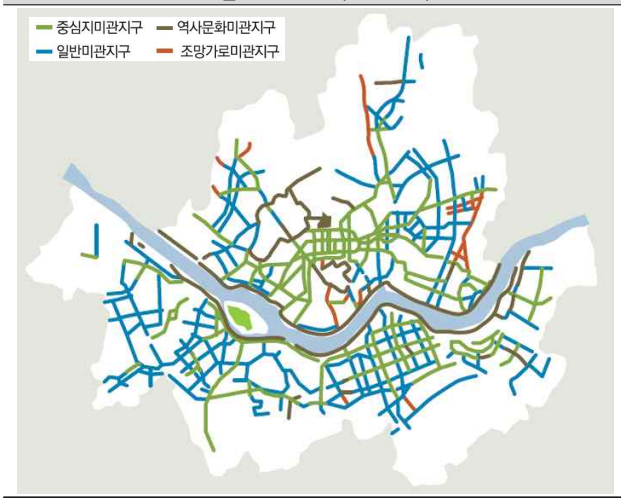
■ 서울시 경관기본계획시 가로구역별 최고높이기준의 운영원칙 마련 필요

- 가로구역별 최고높이 설정 및 운영원칙에 대한 기본계획 반영 필요
- 가로구역 수립 시 중심지·일반미관지구를 중심으로 지정되었으나, 미관지구가 폐지 또는 경관지구로 변경되었음, '미관지구' 내 건축규제 가운데 건축선(3m 투퇴)은 가로변 개방감 확보를 위한 각자치구별로 건축선 변경 지정 고시 완료

<경관지구의 종류와 높이제한>

구 분		내 용	높이제한	비 고
자연경관지구		산지 · 구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 필요한 지구	3층, 12m 이하 (도심 : 4층, 15m 이하)	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
시가지경관지구		지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구	-	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
특화경관지구		지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구	-	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
시계(市界)경관지구		도시확산 방지, 도시 외곽지역 주거환경 보호	3층, 12m 이하 (도심 : 5층, 18m이하)	서울시도시계획조례
특화경관지구	역사문화특화경관지구	문화재 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 역사문화적 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구	-	서울시도시계획조례
	조망가로특화경관지구	주요 자연경관의 조망확보와 가로공간의 개방감 등 조망축을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구	-	서울시도시계획조례
	수변특화경관지구	지역 내 주요 수계의 수변 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구	-	서울시도시계획조례

<미관지구 폐지(313개소)>



<경관지구 변경(23개소)>

6. 서울특별시 가로구역별 건축물 높이 지정 (상업·준주거·준공업지역)

■ 서울특별시 45개 가로구역별 건축물 최고높이 지역 등 외 상업·준주거·준공업지역 적용 운영

- 건축법 개정으로 (2015.5.18.) 전면도로에 의한 건축물의 높이 제한(도로사선제한)이 폐지되어음. 서울시는 건축법 제60조와 서울특별시 건축조례 제33조에 근거하여 서울시의 상업지역·준주거지역·준공업지역 중에서 건축물의 높이기준 부재지역을 대상으로 '서울특별시 가로구역별 건축물의 높이 지정' 기준을 [서울특별시공고 제1586호](2015.8.27.) 수립하였고, 2019.01.03. [서울특별시공고 제2019-2호] 개정하여 서울특별시 행정구역 중 건축물의 높이계획을 별도 정하고 있는 지역·구역을 제외한 상업지역·준주거지역·준공업지역 전체에 적용하고 있음.

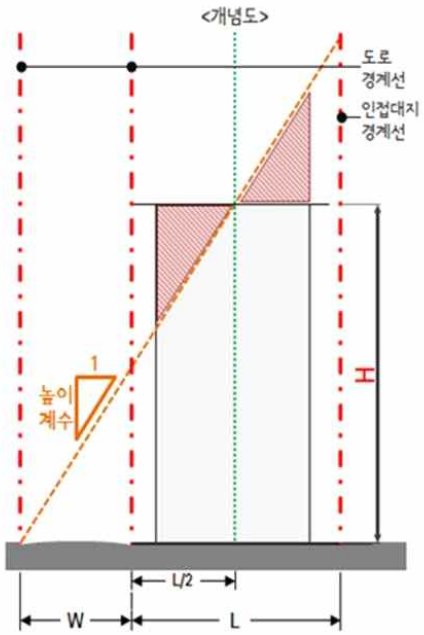
기준 높이 산출식 및 개념도

기준 높이 산출식

$$H = (W + L/2) \times \alpha$$

용도지역	용적률	건폐율	도로폭완별 높이계수(α)		
			4m	4m초과 8m이하	8m 초과
준주거	400%	60%	2.0	$2 - \frac{W-4}{10}$	1.5
일반상업	800%	60%			
중심상업	1000%	60%			
근린상업	600%	60%			
유통상업	800%	60%			
준공업	400%	60%			

<개념도>



3 대상지 여건 및 계획 방향

1. 용도지역 · 지구

가, 대상지 인접 일반주거지역 종세분화

■ 주거지역 종세분화 현황

- 높이기준 수립대상지 중 간선가로변 주거지역은 대부분 3종 일반주거지역으로 세분화 되었으나 일부 간선가로변은 1, 2종 일반주거지역이 포함

■ 높이계획 기준

- 간선가로변에 접한 1,2종 일반주거지역은 종세분화를 통해 용적률 및 높이제한 기준을 설정하고 있으므로 높이설정 범위에서 배제
- 2종(12층 이하) 주거지역 인접 상업지역에 대해 주거지역 연접구역 배제
  - 종전(1·2단계) 높이계획 방법론에서는 상업지역과 인접한 3종 주거지역에 한해 주거지역 연접구역을 배제하였으나 2종(12층이하) 주거지역과 인접한 경우에도 주거지역 연접구역을 설정하지 않도록 하며 2종(7층이하)라도 도시계획시설일 경우 주거기능 보호차원의 기본취지에 맞지 않으므로 배제

나. 용도지역변경 진행 중 지역

- 지구단위계획 재정비 및 자치구에서 입안중인 용도지역 변경사항에 대하여는 반영여부에 상관없이 그 지역의 잠재력을 인정하여 최대한 계획에 반영

2. 별도 높이관련 계획

가. 지구단위계획구역

■ 지구단위계획구역의 높이 기준

- 대상지내 지구단위계획구역은 재정비 이전의 구역은 대부분 최고높이를 계획하고 있지 않았으나 최근 재정비와 함께 최저/최고높이를 지정하는 구역이 증가하고 있음.
- 지구단위계획 수립시 건축법 제60조를 고려하여 높이계획을 수립

  서울시 도시계획조례시행규칙
  제6조 (지구단위계획구역안의 건축물 높이 및 층수계획)
  시장은 법 제52조 제1항제4호에 따라 지구단위계획으로 건축물 높이의 최고한도를 결정할 때에는「건축법」제60조의 규정을 적용할 수 있다

- 가로구역별 건축물 높이지정 구역과 지구단위계획 구역이 중복될 경우 운영상의 혼란 및 이중 규제에 대한 민원이 발생함으로써 중복지역에 대한 높이기준은 기 지정된 높이 기준을 적용토록 함

■ 지구단위계획구역 내 높이설정 기본방향

- 효율적인 도시 경관 및 스카이라인 조성을 위해 간선가로변은 가로 높이위계 및 지구단위계획에서 정한 높이기준을 우선함. 재정비 되는 가로구역별 높이 계획에 포함하여 재정비 시 참고가 될 수 있도록 함
- 가로구역별 높이계획은 간선가로 영역은 간선가로의 중심의 선적 계획이며, 이면가로 영역은 해당필지와 인접필지, 도로의 상황을 반영하는 높이계획이므로, 높이설정에 있어 지구단위계획구역은 지구단위계획에서 정한 건축물 높이를 반영
-

나. 재건축, 재개발 등 정비구역

■ 재건축, 재개발 등 정비구역 내 높이설정 기본방향

- 도시 및 주거환경정비구역 등 상세한 건축물 높이 계획을 별도로 제시하거나 별도의 구체적인 목적으로 당해 계획의 높이기준이 필요로 하는 구역은 가로구역별 건축물 높이 설정 범위에서 배제함

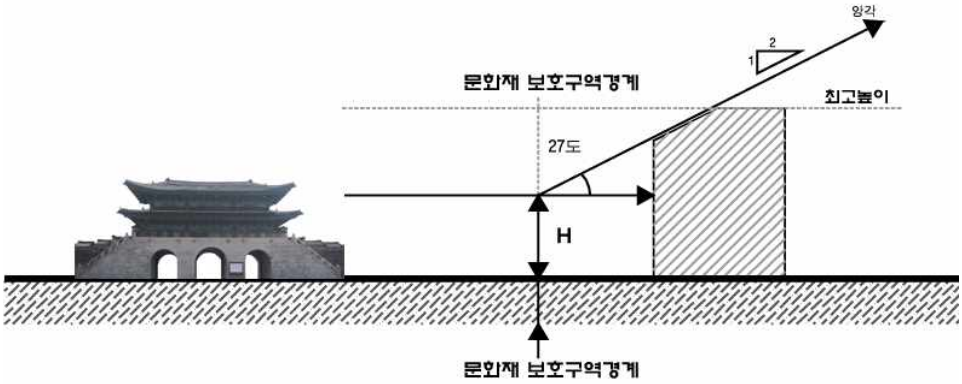
다. 아파트 단지

- 대상지내 아파트 단지는 규모를 고려하여 아파트 단지일 경우 모두 수립대상에 제외 함

라. 문화재보호구역

■ 문화재주변 건축물 높이 기준

- 대상지 중 문화재 주변 현상변경 허용기준구역과 중첩되는 대지는 가로구역별 최고높이 지침과 「서울특별시 문화재 보호조례」 [별표1_문화재주변 건축물 높이기준]을 동시에 적용함



<예시> 문화재 주변 건축물 높이기준

3. 도로 및 필지체계

가. 노폭이 협소한 이면도로변

■ 소로변 가로환경 유지 필요

- 가로구역별 최고높이를 설정할 경우 가로변 개방감 등이 부분적으로 저하되는 구간이 발생할 수 있음
- 상업지역의 경우 이러한 가로환경의 질과 토지이용 고밀화 및 경관관리 측면에서 높이를 상쇄할 수 있는 여지가 있으나, 주거지역의 경우에는 가로환경을 유지할 수 있는 조치가 필요함
- 종전 계획과 마찬가지로 높이설정과 이면도로변 가로환경을 검토하여 공용의 공지 및 건축선 후퇴를 적용하여 가로환경을 유지하도록 함

■ 공용의 공지 및 건축선 후퇴 설정

- 공용의 공지 조성폭은 원활한 보행, 차량 소통 및 개방감 확보를 위해 최대 3m 이내에서 이면가로구역의 기준높이와 도록폭원을 고려해 차등화 함
- 공용의 공지를 확보하지 아니할 경우 이면가로구역 기준높이에서 일정높이를 삭감하여 적용

이면가로구역 기준높이	접한도로의 폭원에 따른 공용의 공지 최소폭	
	4m 도로	6m 도로
20m	1m 이상	-
25m	2m 이상	1m 이상
30m	3m 이상	2m 이상

<접한 도로의 폭원에 따른 공용의 공지 최소 조성폭>

Ⅲ. 가로구역별 최고높이 계획

1 재정비구역 기본계획

1.천호대로 (신답역 사거리~군자교간)

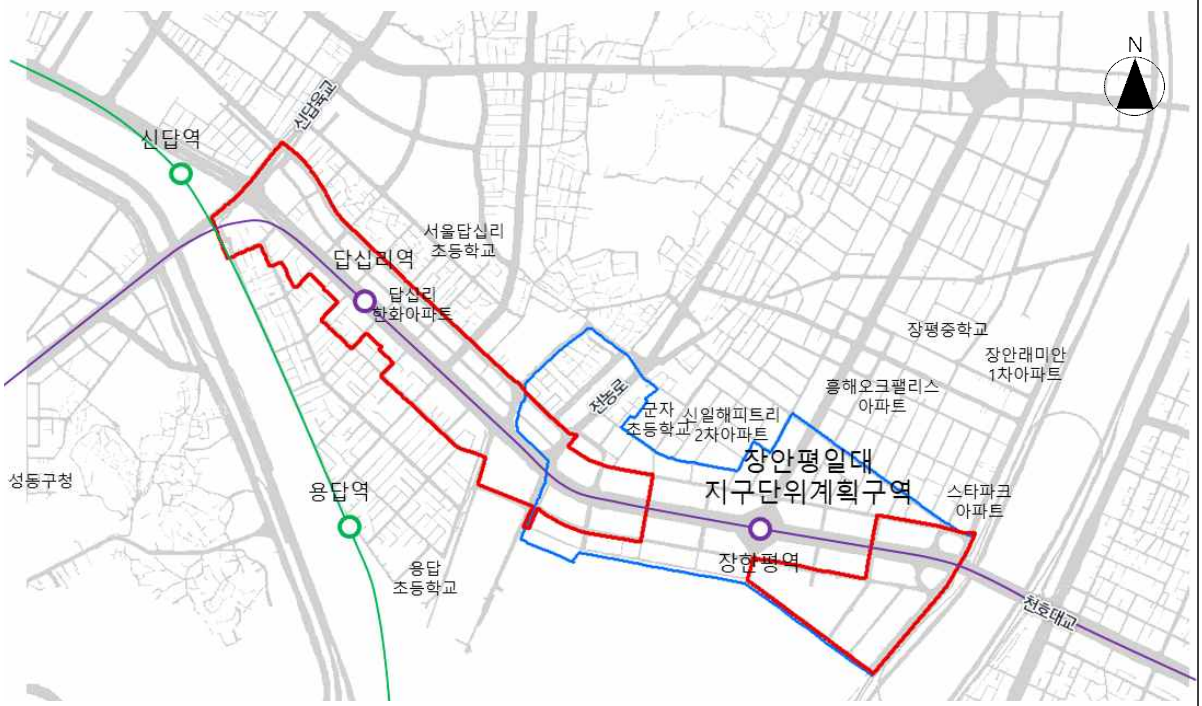
1) 현황분석

■ 개 요

- 지하철 5호선(답십리역,장한평역)상에 있으며, 폭원 50m이며, 연장은 약 2,300m 임
- 사가정로, 마장로등과 연결되어 있음
- 대지의 평균 필지규모는 약 390㎡이며, 건축물의 평균층수는 3층으로 5층 이하의 건축물이 대다수 분포를 보임
- 단독주택이 약49%, 근린생활시설이 약30%, 업무시설시설이 약5%, 자동차관련시설이 약5% 분포하고 있음

신답지하차도~답십리역 일대	답십리역~장한평역 일대

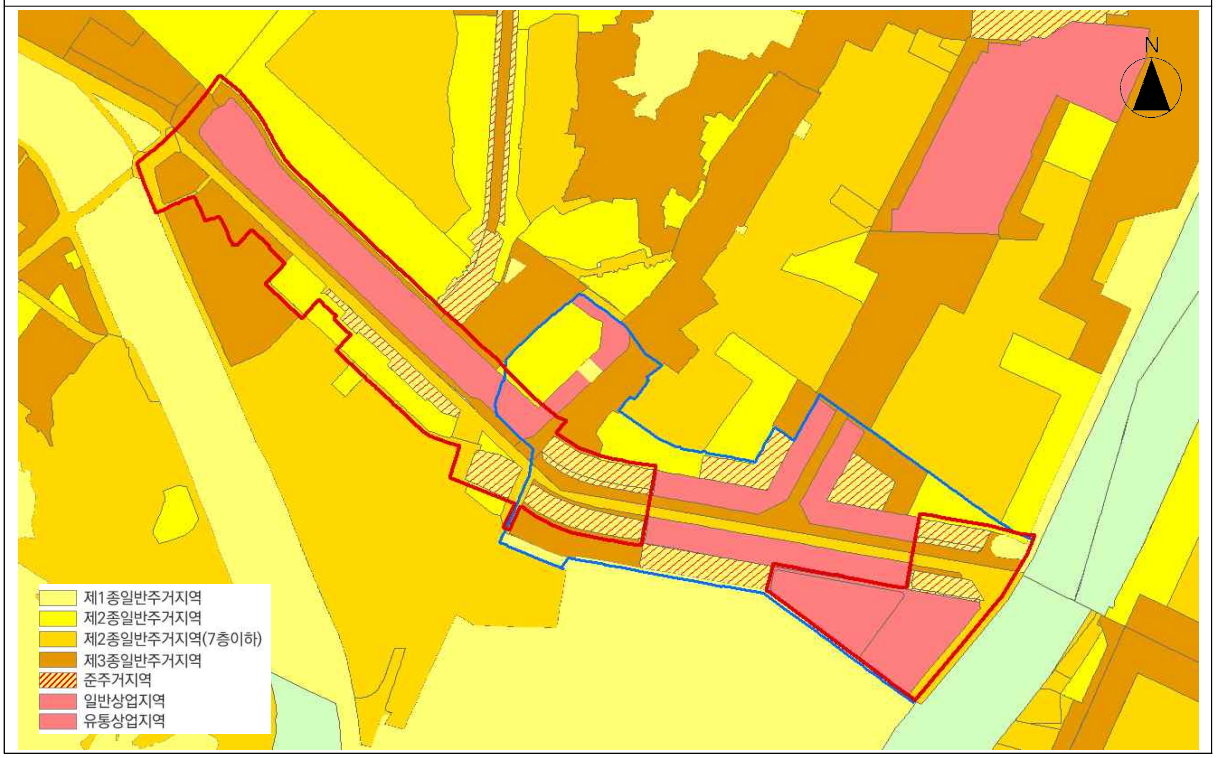
<위치도>



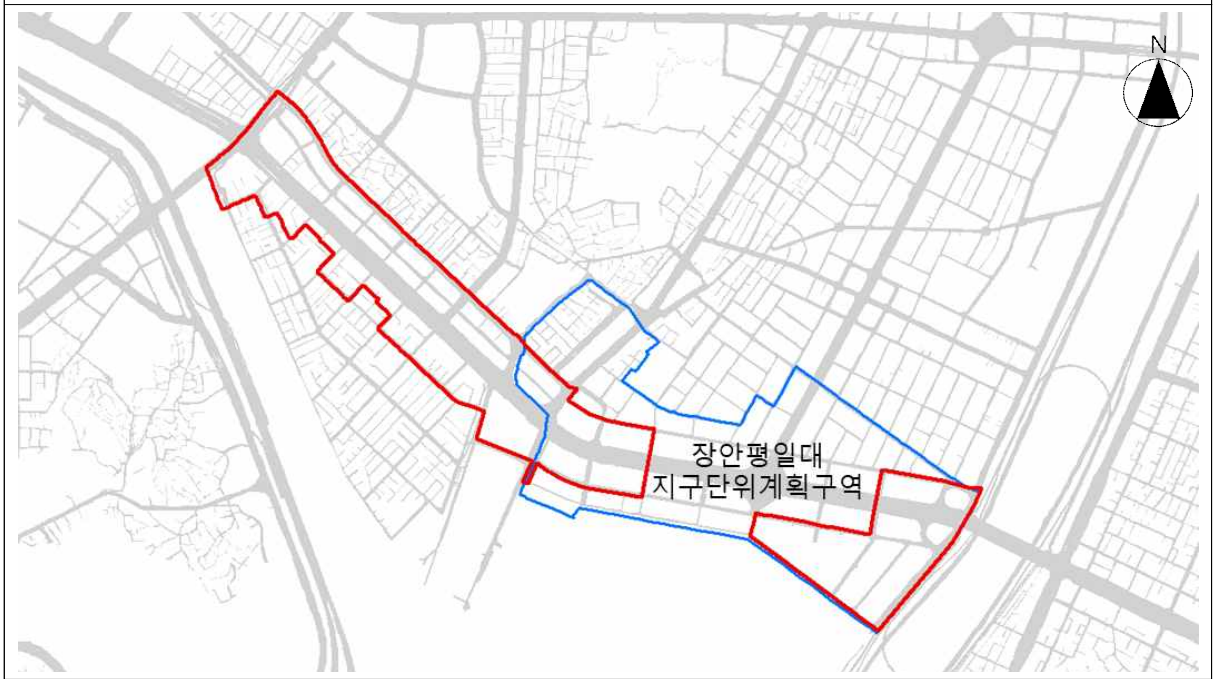
■ 도시계획

- 용도지역은 일반상업지역, 유통상업지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 지정 되어있음
- 장안평일대 지구단위계획구역과 중첩되어 있음

<관리계획도>



<주변계획 현황>



2) 간선가로구역 기준높이 및 허용높이 설정

■ **가로높이 위계 및 기준높이 설정**

• 기 설정된 가로구간별 높이위계를 토대로 위계 및 기준높이를 설정함

도로폭(m)	용도지역	기설정 높이위계	조정 높이위계	기준높이 (m)
50	일반상업지역, 유통상업지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	iv	iv	50

■ **주요역세권 및 교차로 설정**

• 주요 역세권 및 교차로 설정구간 없음

■ **허용높이 설정**

• 완화높이의 합은 적용높이의 최대 30%를 초과할 수 없으므로 이를 적용하여 계산함

구분	기준높이 (m)	완화높이의 합 (m)	허용높이 (m)
천호대로 북측 상업지역	50	20	70
천호대로 남측 주거지역	30	15	45

3) 이면가로구역 기준높이 및 허용높이 설정

■ **간선이면구역/이면가로구역 기준높이 및 허용높이**

• 기준높이는 성격이 비슷한 구간들을 구분하여 평균도로 폭원으로 산출한 이면가로구역 기준높이들의 평균으로 도출함

• 용도지역 및 지역여건을 고려하여 기준높이를 차등화 하여 5m 단위로 보정함

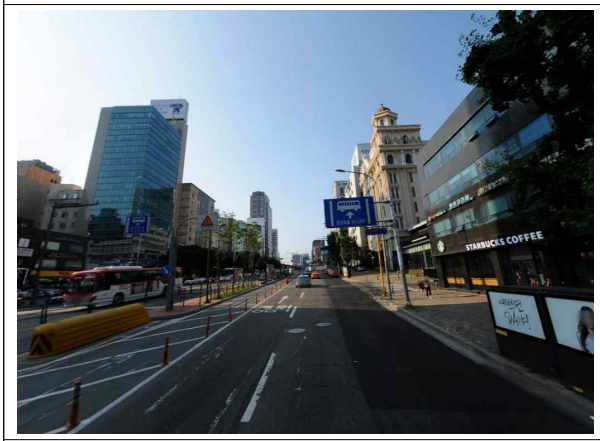
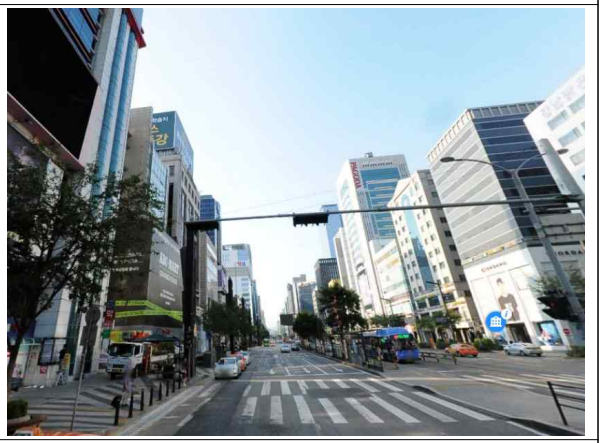
구분	기정(m)	변경(m)
기준높이	15~30	15~40
허용높이	20~40	20~50

2.강남대로 (신답역 사거리~군자교간)

1) 현황분석

■ 개 요

- 지하철 2호선(강남역), 3호선(양재역, 신사역), 7호선(논현역), 9호선(신논현역), 신분당선(강남역)이 대상지 내에 위치하고 있으며, 테헤란로, 도곡로, 봉은사로등과 연결되어 있음
- 폭원 50m이며, 연장은 약 4,180m임
- 대지의 평균 필지규모는 약 490㎡이며, 건축물의 평균층수는 6층임
- 근린생활시설이 약 48%, 업무시설이 약 22% 분포하고 있음

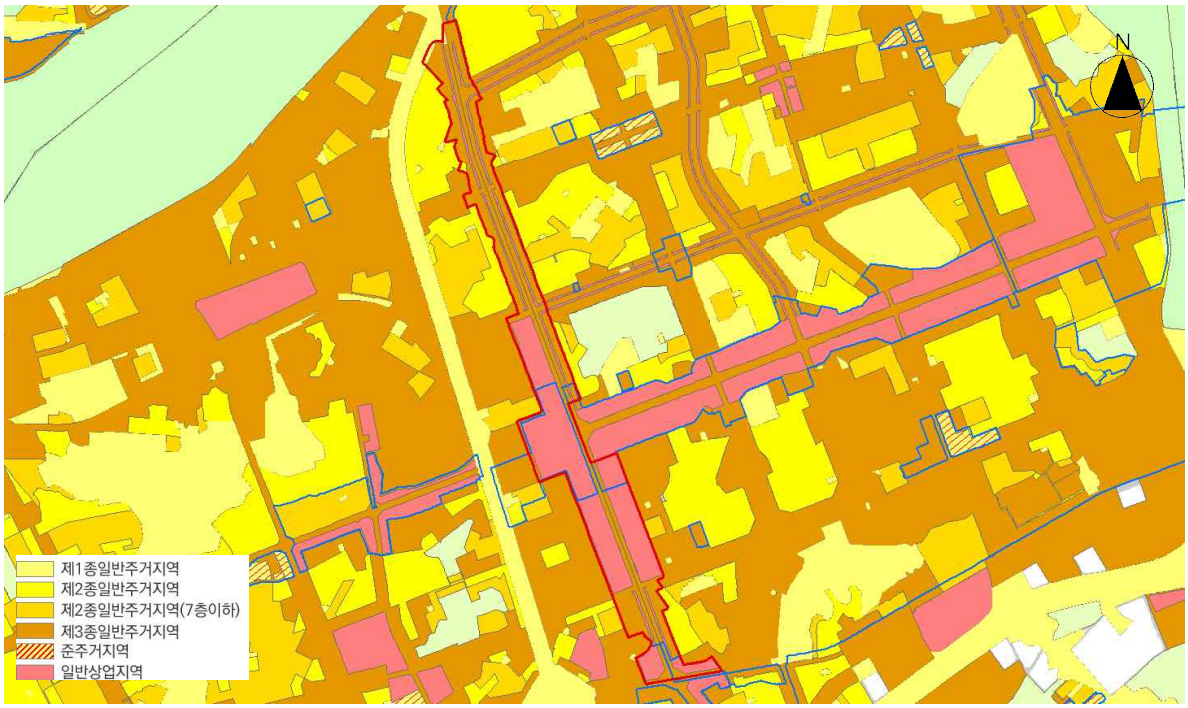
신사역 ~ 논현역 일대	신논현역~강남역 일대
	

<위치도>

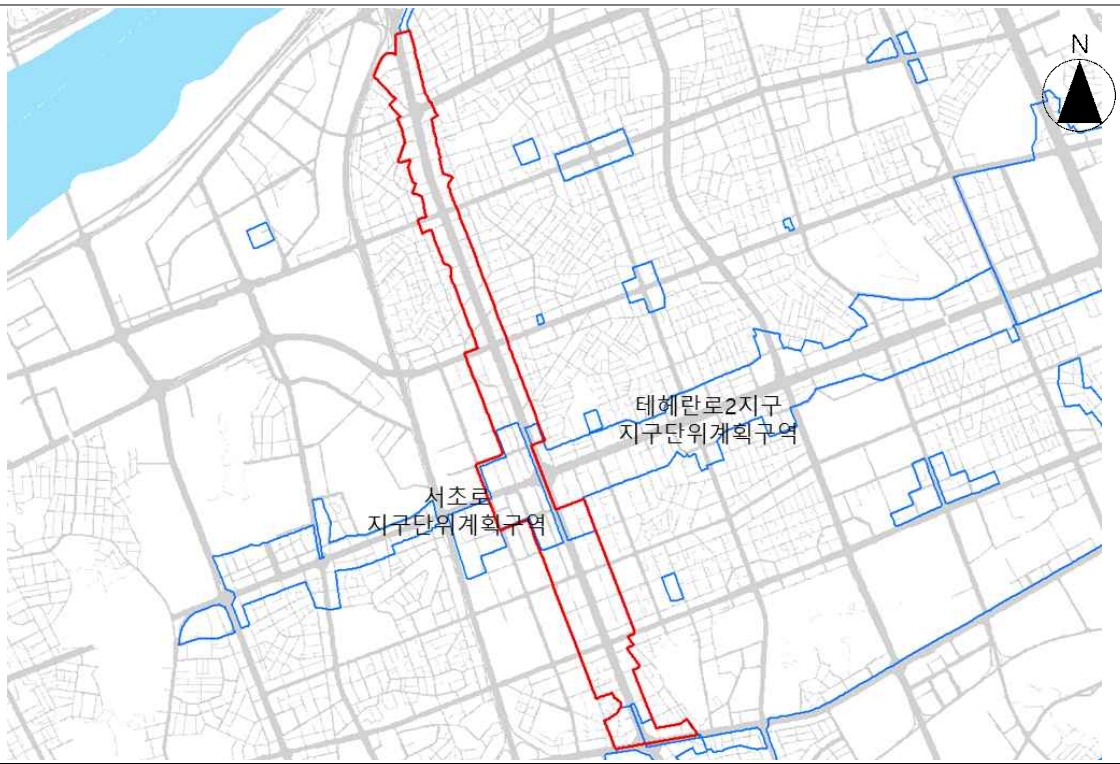
■ 도시계획

- 용도지역은 일반상업지역, 제3종일반주거지역으로 지정 되어있음
- 서초로 지구단위계획구역 및 테헤란로2지구 지구단위계획구역과 중첩되어 있음

<관리계획도>



<주변계획 현황>



2) 간선가로구역 기준높이 및 허용높이 설정

■ 가로높이 위계 및 기준높이 설정

- 기 설정된 가로구간별 높이위계를 토대로 위계 및 기준높이를 설정함

도로폭(m)	용도지역	기설정 높이위계	조정 높이위계	기준높이 (m)
50	일반상업지역, 제3종일반주거지역	ⅰ, ⅲ, ⅳ	ⅰ, ⅲ, ⅳ	50~100m

■ 주요역세권 및 교차로 설정

- 신사역, 논현역, 신논현역, 강남역, 양재역이 주요역세권 및 교차로에 에 해당함

■ 특별높이운영구역 대상구역

- 강남대로 및 서초로와 교차하는 강남역 역세권 가로구역을 특별높이 운영구역으로 설정함
- 인접한 테헤란로 특별높이운영구역을 고려하여 교차로를 중심으로 양 구역의 건축물 높이 조화가 이루어질 수 있도록 경계를 설정함

■ 허용높이 설정

- 완화높이의 합은 적용높이의 최대 30%를 초과할 수 없으므로 이를 적용하여 계산함

구분	기준높이 (m)	완화높이의 합 (m)	허용높이 (m)
신사역 북측	50	20	70
논현역 및 양재역 주변	60	25	85
강남역 주변	100	45	145

3) 이면가로구역 기준높이 및 허용높이 설정

■ 간선이면구역/이면가로구역 기준높이 및 허용높이

- 기준높이는 성격이 비슷한 구간들을 구분하여 평균도로 폭원으로 산출한 이면가로구역 기준높이들의 평균으로 도출함
- 용도지역 및 지역여건을 고려하여 기준높이를 차등화 하여 5m 단위로 보정함

구분	기정(m)	변경(m)
기준높이	18~44	20~70
허용높이	23~70	25~90

3.시흥대로 (대림~기아대교앞 교차로)

1) 현황분석

■ 개 요

- 폭원 50m, 연장은 약 6,000m이며, 신사로 및 남부순환로 등과 연결되어 있음
- 대지의 평균 필지규모는 약 440㎡이며, 건축물의 평균층수는 3층임
- 근린생활시설이 약 45%, 단독주택이 약 29% 분포하고 있음

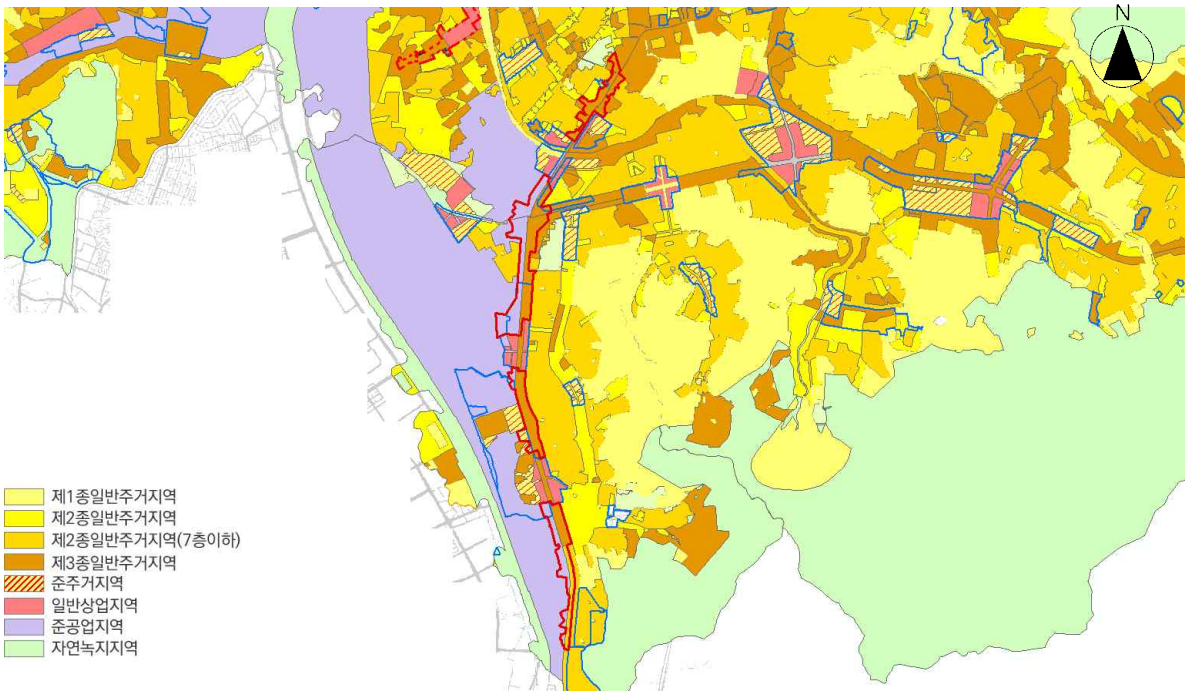
시흥사거리 ~ 박미삼거리 일대	시흥유통센터 ~ 기아대교앞 교차로 일대

<위치도>

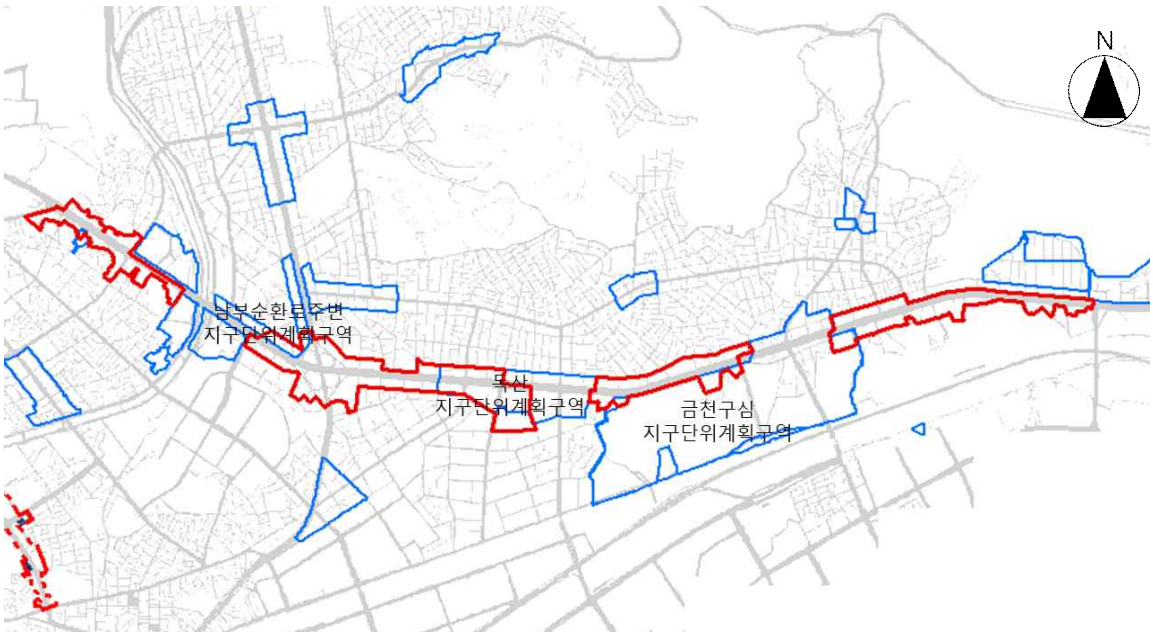
■ 도시계획

- 용도지역은 준공업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역으로 지정 되어있음
- 남부순환로주변 지구단위계획구역, 독산 지구단위계획구역 및 금천구심 지구단위계획과 중첩되어 있음

<관리계획도>



<주변계획 현황>



2) 간선가로구역 기준높이 및 허용높이 설정

■ **가로높이 위계 및 기준높이 설정**

• 기 설정된 가로구간별 높이위계를 토대로 위계 및 기준높이를 설정함

도로폭(m)	용도지역	기설정 높이위계	조정 높이위계	기준높이 (m)
50	준공업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역	ii	ii	80

■ **주요역세권 및 교차로 설정**

• 주요 역세권 및 교차로 설정구간 없음

■ **허용높이 설정**

• 완화높이의 합은 적용높이의 최대 30%를 초과할 수 없으므로 이를 적용하여 계산함

기준높이 (m)	완화높이의 합 (m)	허용높이 (m)
80	35	115

3) 이면가로구역 기준높이 및 허용높이 설정

■ **간선이면구역/이면가로구역 기준높이 및 허용높이**

• 기준높이는 성격이 비슷한 구간들을 구분하여 평균도로 폭원으로 산출한 이면가로구역 기준높이들의 평균으로 도출함

• 용도지역 및 지역여건을 고려하여 기준높이를 차등화 하여 5m 단위로 보정함

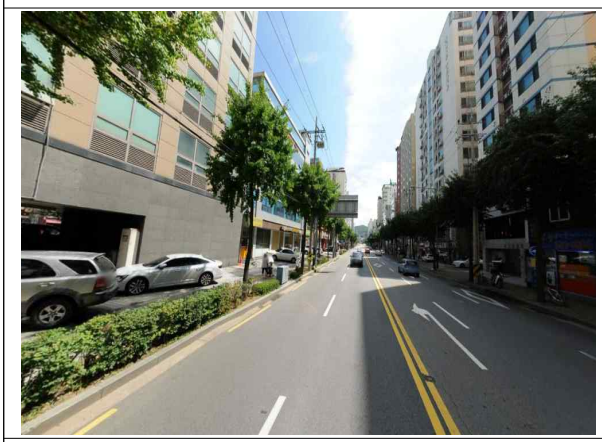
구분	기정(m)	변경(m)
기준높이	18~37	20~40
허용높이	22~37	25~45

4.은평로 (신사오거리~녹번역)

1) 현황분석

■ 개 요

- 폭원 25m, 연장은 약 3,100m이며, 연서로 및 진흥로 등과 연결되어 있음
- 대지의 평균 필지규모는 약 250㎡이며, 건축물의 평균층수는 4층임
- 단독주택이 약 36%, 근린생활시설이 32%, 공동주택이 약 22% 분포하고 있음
- 은평구청 주변으로 근린생활시설이 분포함

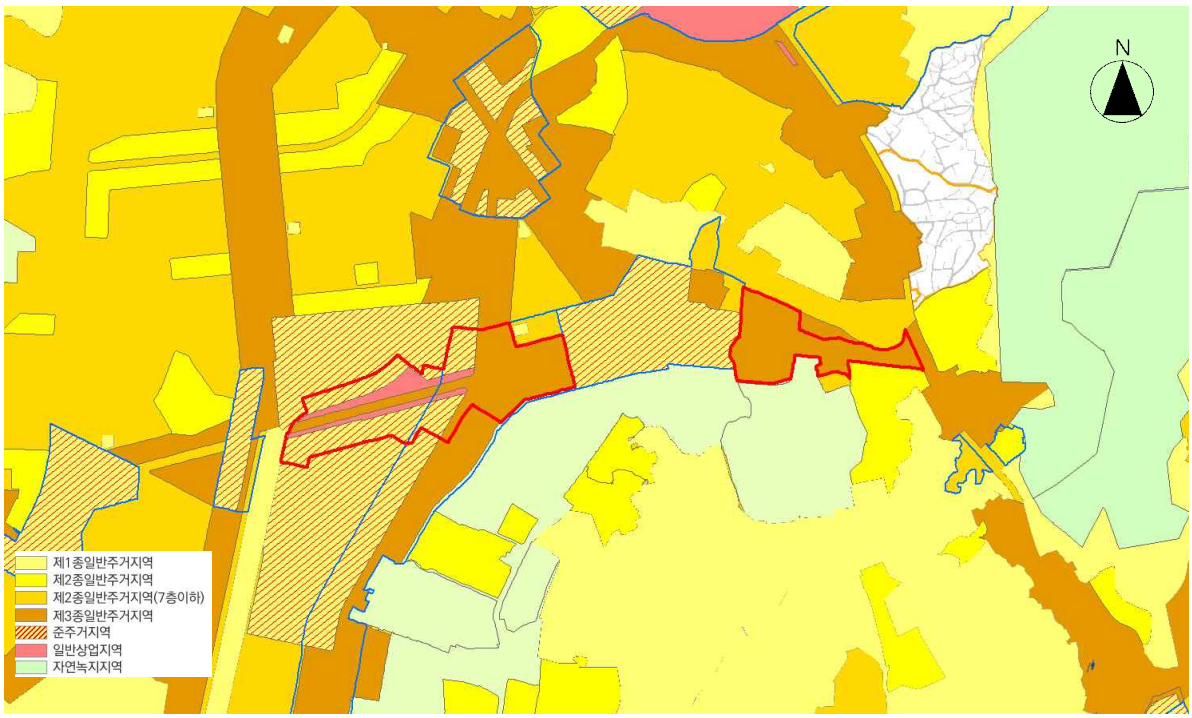
신사오거리 ~ 본서부병원앞 교차로 일대	은평구청입구 교차로 ~ 녹번역 일대
	

<위치도>

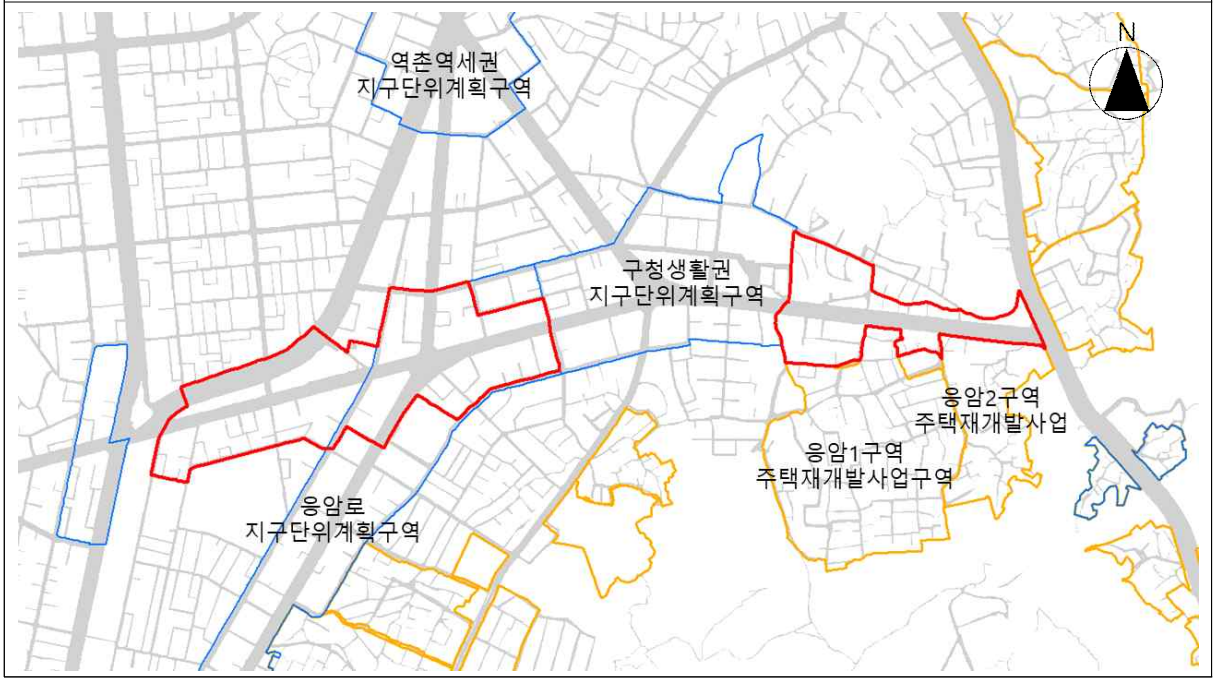
■ 도시계획

- 용도지역은 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역으로 지정 되어있음
- 구청생활권 지구단위계획구역 및 응암로 지구단위계획구역과 중첩되어 있음

<관리계획도>



<주변계획 현황>



2) 간선가로구역 기준높이 및 허용높이 설정

■ **가로높이 위계 및 기준높이 설정**

• 기 설정된 가로구간별 높이위계를 토대로 위계 및 기준높이를 설정함

도로폭(m)	용도지역	기설정 높이위계	조정 높이위계	기준높이 (m)
25~30	일반상업지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역	iv	iv	50

■ **주요역세권 및 교차로 설정**

• 주요 역세권 및 교차로 설정구간 없음

■ **허용높이 설정**

• 완화높이의 합은 적용높이의 최대 30%를 초과할 수 없으므로 이를 적용하여 계산함

기준높이 (m)	완화높이의 합 (m)	허용높이 (m)
50	20	70

3) 이면가로구역 기준높이 및 허용높이 설정

■ **간선이면구역/이면가로구역 기준높이 및 허용높이**

• 기준높이는 성격이 비슷한 구간들을 구분하여 평균도로 폭원으로 산출한 이면가로구역 기준높이들의 평균으로 도출함

• 용도지역 및 지역여건을 고려하여 기준높이를 차등화 하여 5m 단위로 보정함

구분	기정(m)	변경(m)
기준높이	17~24	20~30
허용높이	20~29	25~40