◈ 서울특별시고시 제2026-87호

도시관리계획(명동관광특구 등 63개 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 [관광숙박 특화 목적 명동관광특구 등 63개 지구단위계획구역 용적률 계획 등 결정 변경]

명동관광특구 지구단위계획구역 등 63개 지구단위계획구역에 대하여 2025년 제6차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권분과위원회 심의(2025.12.12.) 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 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 2월 19일
서 울 특 별 시 장

1. 결정 취지

○ 서울시 내 관광숙박시설 공급 확대를 위해 '명동관광특구 등 63개 지구단위계획구역'에 관광숙박 특화구역을 지정하고, 해당 구역 내 관광숙박시설 건립 시 적용 가능한 용적률 완화 등의 계획을 변경하는 사항임

2. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

1 지구단위계획구역

▢ 대상 : 명동관광특구 지구단위계획구역 등 63개 지구단위계획구역

자치구	구역명	비고
중구	명동관광특구, 북창, 소공, 남대문시장, 동대문역사문화공원주변, 정동 일대	6개소
강남구	테헤란로, 양재중심지구	2개소
송파구	잠실광역중심제1지구, 잠실광역중심제2지구	2개소
서초구	서초로, 양재지구중심	2개소
마포구	마포지구, 신촌지구일대, 아현2지구	3개소
용산구	용산, 이태원로 주변, 한남	3개소
영등포구	여의도 금융중심, 신길지구중심, 영등포지역 부도심권, 대림광역중심	4개소

자치구	구역명	비고
종로구	세종로, 종로2 · 3가, 종로4 · 5가, 숭인, 숭인2, 율곡로,	6개소
성동구	왕십리 광역중심	1개소
동대문구	청량리역 전면부, 장안평일대, 신설, 전농2지구중심	4개소
광진구	건대입구역지구, 군자역지구, 화양1지구	3개소
동작구	사당 · 이수, 노량진지구, 신대방지구	3개소
강서구	화곡역 지구중심, 공항로, 까치산역 지구중심, 공항지구중심	4개소
강북구	수유 · 번동	1개소
강동구	천호지구	1개소
서대문구	충정	1개소
은평구	불광, 연신내, 응암지구중심	3개소
관악구	신림지구중심, 봉천지역중심, 대림지역중심, 난곡사거리지구중심,	4개소
금천구	가산, 금천구심, 독산	3개소
구로구	구로디지털단지역	1개소
성북구	동선지구중심, 석관지구중심	2개소
도봉구	쌍문지구중심	1개소
노원구	공릉	1개소
중랑구	면목지구중심, 묵동지구중심	2개소

2 관광숙박 특화 계획

□ 관광숙박 특화구역의 지정

1) 관광숙박 특화구역

○ 외국인 관광객 유치촉진 및 관광여건 개선이 필요한 관광특구 중심, 관광수요가 높은 도심 등 지역 내 상업지역 : 9개소

구분	구역명	구역면적(㎡)	자치구	위 치	결정 내용
1	명동관광특구	300,545	중구	중구 명동1가 54번지 일대	관광숙박 특화구역 지정
2	북창	93,187	중구	중구 북창동 104번지 일대	
3	테헤란로	959,160	강남구	강남구 역삼1동, 역삼2동, 삼성2동, 대치4동 일원	
4	잠실광역중심제1지구	858,791	송파구	송파구 신천동, 방이동, 올림픽로 주변	
5	여의도 금융중심	1,120,586	영등포구	영등포구 여의도동 33 일대	
6	영등포지역 부도심권	792,010	영등포구	영등포구 영등포동1가 98-9번지 일원	
7	마포지구	238,525	마포구	마포구 신촌로, 양화로변 일대	
8	용산	3,467,822	용산구	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로일대	
9	왕십리 광역중심	218,000	성동구	성동구 하왕십리동, 도선동, 홍익동, 행당동 일대	

※ 지구단위계획구역 내 민간임대주택에 관한 특별법, 도시재정비 촉진을 위한 특별법, 도시 및 주거환경정비법, 도시개발법 등 별도의 개별법령에 따라 계획된 구역은 해당 계획에 따름

○ 교통 접근성이 양호하고 기타 상권이 활발하게 형성된 상업지역 : 54개소(한시 적용)

- 완화 적용기간 : 결정 고시일부터 「도시계획조례」 제51조제2항제1호 사목의 존속기간 종료 시까지 건축허가를 신청(건축허가가 의제되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)하는 경우에 한하여 한시적 적용

구분	구역명	구역면적(㎡)	자치구	위 치	결정 내용
1	양재중심지구	30,274	강남구	강남구 도곡동 957 일대	관광숙박 특화구역 지정
2	천호지구	655,437	강동구	강동구 천호동, 길동, 둔촌동, 성내동 일원	
3	수유 · 번동	436,100	강북구	강북구 수유동 192번지 일대 및 번동 416번지 일대	
4	화곡역 지구중심	141,673	강서구	강서구 화곡동 1064번지 일원	
5	공항로	440,474	강서구	강서구 가양동, 공항동, 내발산동, 등촌동, 염창동, 화곡동 일대	
6	까치산역 지구중심	221,180	강서구	강서구 화곡동 897번지 일대	
7	공항지구중심	123,531	강서구	강서구 방화동 612번지 일대	
8	신림지구중심	534,795	관악구	관악구 신림동 1428번지 일대	
9	난곡사거리지구중심	158,693	관악구	관악구 신림동 1474 일대	
10	대림지역중심	20,100	관악구	관악구 신림동 1643, 1655번지 일대	
11	봉천지역중심	573,347	관악구	관악구 봉천동 서울대입구역 사거리 일대	
12	군자역지구	165,245	광진구	광진구 중곡동 157-1 일대	
13	건대입구역지구	171,352	광진구	광진구 화양동 6-1호 일대 (지하철 2.7호선 건대입구역 역세권주변)	
14	화양1지구	307,010	광진구	광진구 화양동 18-1호 일대	
15	구로디지털단지역	58,045	구로구	구로구 구로동 1124-1번지 일원	

구분	구역명	구역면적(㎡)	자치구	위 치	결정 내용
16	가산	122,687	금천구	금천구 가산동 140-1번지 일대	
17	금천구심	747,098	금천구	금천구 시흥동 994번지 일대	
18	독산	198,388	금천구	금천구 독산동 1030번지 일대	관광숙박 특화구역 지정
19	전농2지구중심	24,764	동대문구	동대문구 전농동 33번지 일대	
20	청량리역 전면부	331,246	동대문구	동대문구 청량리동 268번지 일대	
21	장안평일대	523,805	동대문구	성동구 용답동, 동대문구 장안동, 답십리동 일대 (성동구 용답동 230-4)	
22	신설	162,354	동대문구	동대문구 신설동 117-23, 109-5번지 일대	
23	사당·이수	475,540	동작구	사당 · 이수역 일대	
24	신대방지구	57,025	동작구	동작구 대방동 405번지 일대	
25	노량진지구	87,123	동작구	동작구 노량진동 46번지 일대	
26	아현2지구	41,230	마포구	마포구 아현동 331 일대	
27	신촌지구일대	548,255	마포구	서대문구, 마포구 신촌로터리 일대	
28	충정	24,230	서대문구	서대문구 미근동 21번지 일원	
29	공릉	35,733	노원구	노원구 공릉동 670번지 일대	
30	쌍문지구중심	184,840	도봉구	도봉구 쌍문동 88번지 일대 창동 659번지 일대	
31	석관지구중심	132,352	성북구	성북구 석관동 242-1번지 일대	
32	동선지구중심	189,529	성북구	성북구 동선동1가 71번지 일대	

구분	구역명	구역면적(㎡)	자치구	위 치	결정 내용
33	서초로	599,620	서초구	서초역 ~ 강남역	
34	양재지구중심	110,192	서초구	서초구 서초동 1366번지 일대, 양재동 12번지 일대	
35	동대문 역사문화공원주변	669,072	중구	중구 을지로6가 18-79 일대	
36	신길지구중심	66,657	영등포구	영등포구 신길동 254-7번지 일대	
37	대림광역중심	49,561	영등포구	영등포구 대림동 1104-1 일대	관광숙박 특화구역 지정
38	한남	336,396	용산구	용산구 한남동 일원	
39	이태원로 주변	287,413	용산구	용산구 이태원동, 한남동 일대	
40	응암지구중심	99,700	은평구	은평구 응암동 577번지일대	
41	연신내	157,763	은평구	은평구 불광동 311번지 일대, 대조동 185번지 일대, 갈현동 396번지 일대	
42	불광	178,167	은평구	은평구 불광동 272-5번지 일대	
43	율곡로	446,340	종로구	종로구 원남동, 인의동, 연건동, 연지동, 효제동, 충신동, 종로6가 일대	
44	세종로	208,156	종로구	종로구 세종로 주변	
45	종로2 · 3가	189,840	종로구	종로구 관철동, 관수동 및 돈의동 일대	
46	숭인2	119,450	종로구	종로구 숭인동 1150일대	
47	숭인	218,280	종로구	종로구 숭인동 200-16 일대	
48	종로4 · 5가	299,647	종로구	종로구 종로4 · 5가 일대	
49	정동 일대	508,446.3	중구	중구 정동, 서소문동,순화동, 종로구 신문로1.2가 일대	

구분	구역명	구역면적(㎡)	자치구	위 치	결정 내용
50	남대문시장	38,129	중구	중구 남창동 31-1번지 일대	
51	소공	13,614	중구	중구 태평로2가 23번지 일원	
52	묵동지구중심	207,936	중랑구	중랑구 묵동 165번지 일대	
53	면목지구중심	125,000	중랑구	중랑구 면목동 634일대	
54	잠실광역중심제2지구	367,687	송파구	송파구 잠실동, 올림픽로 주변	

※ 지구단위계획구역 내 민간임대주택에 관한 특별법, 도시재정비 촉진을 위한 특별법, 도시 및 주거환경정비법, 도시개발법 등 별도의 개별법령에 따라 계획된 구역은 해당 계획에 따름

□ 관광숙박 특화구역 내 용적률 계획 및 상한용적률 인센티브 계획

1) 적용 기준

○ 관광숙박 특화구역 내에서 「서울특별시 도시계획조례」 제51조제2항1호다목에 따른 관광숙박시설 건립 시 기정 지구단위계획으로 결정된 용적률에도 불구하고 '관광숙박시설 건립 시 용적률 계획'을 적용할 수 있음

- 관광숙박시설 건립 시 용적률 계획 및 상한용적률 인센티브 계획을 적용하는 경우, 개별 건축 인허가 이전에 서울시 지구단위계획 관련부서(도시관리과)와 사전 협의 추진
- 한옥, 문화재 등 역사자산 밀집지역, 지역특성보전이 필요한 지역 등 용적률 완화가 제한되는 지역은 대상에서 제외될 수 있으며, 둘 이상의 용도지역이 혼재된 노선형 상업지역인 경우 대상에서 제외함

○ 특별계획(가능)구역은 세부개발계획 수립(변경) 시 '관광숙박시설 건립 시 용적률 계획' 적용 가능

○ 해당 지구단위계획에서 허용하는 상한용적률 항목은 관광숙박시설 건립 시 상한용적률과 중첩 적용 가능하며, 이 경우 「국토계획법」 제78조제7항 등 관련규정 준수

○ 관련 법령 및 조례, 지구단위계획 수립기준 등이 개정되는 경우, 개정된 규정을 적용

2) 관광숙박시설 건립 시 용적률 계획

○ 2000.07.01. 이전에 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역

[서울도심 외]

구분		관광숙박시설 건립 시			
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
				관광숙박시설	공공시설등 제공
상업지역	근린상업	600%이하	600%이하	780%이하	법적용적률의 2배이하
	일반상업	800%이하	800%이하	1,040%이하	법적용적률의 2배이하

[서울도심 내]

– 적용 기간 : 결정 고시일부터 「도시계획조례」 제51조제2항제1호 사목의 존속기간 종료 시까지 건축허가를 신청하는 경우에 한하여 적용

구분		관광숙박시설 건립 시			
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
				관광숙박시설	공공시설등 제공
상업지역	근린상업	600%이하	600%이하	780%이하	법적용적률의 2배이하
	일반상업	800%이하	800%이하	1,040%이하	법적용적률의 2배이하
	중심상업	1,000%이하	1,000%이하	1,300%이하	법적용적률의 2배이하

– 적용 기간 : 도시계획조례」 제51조제2항제1호 사목의 존속기간 종료 이후 건축허가(건축허가가 의제되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)를 신청하는 경우에 적용

구분		관광숙박시설 건립 시			
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
				관광숙박시설	공공시설등 제공
상업지역	근린상업	500%이하	500%이하	650%이하	법적용적률의 2배이하
	일반상업	600%이하	600%이하	780%이하	법적용적률의 2배이하
	중심상업	800%이하	800%이하	1,040%이하	법적용적률의 2배이하

○ 2000.07.01. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역

2000.07.01.이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역 용적률 계획 예시

△△ 지구단위계획구역							
구분	기정			관광숙박시설 건립 시			
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
						공공시설등 제공	관광 숙박시설
제3종일반 → 일반상업	250%이하	610%이하	800%이하	250%이하	610%이하	800%이하	1,040%이하
일반주거 → 일반상업	300%이하	630%이하	800%이하	300%이하	630%이하	800%이하	1,040%이하
준주거 → 일반상업	400%이하	660%이하	800%이하	400%이하	660%이하	800%이하	1,040%이하

3) 관광숙박시설 건립 시 상한용적률 인센티브 계획

구분	주요 내용
산정방법	관광숙박시설 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 X 용적률 완화 비율 • 법적용적률은 「도시계획조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호에 따른 용도지역 용적률을 말함 ※ 용도지역 상향 시, 변경 후 용도지역 용적률을 법적용적률로 적용함 ※ 「도시계획조례」 제51조제2항제1호 사목의 존속기간 종료 시까지, 서울도심 지역은 서울도심 용적률에도 불구하고 서울도심 외 용도지역 용적률을 법적용적률로 적용함 • 용적률 완화 비율은 최대 30퍼센트 범위 이내 '관광숙박시설 건립 관련 지구단위계획 수립기준' 에 따라 다음의 기준을 적용하여 산정 • 「호텔업등급결정업무 위탁 및 등급결정에 관한 요령」에 따른 호텔업등급평가기준의 3성급 이상에 해당하는 객실, 부대시설 등 확보 (단, 「관광진흥법 시행규칙」 제25조의 호텔업등급결정 대상에 한하며, 관광수요가 높은 지역 등 필요한 경우 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 완화가능) 항목 / 처리기준 및 계수*: 0.8 / 0.9 / 1.0 객실비율: 70% 미만 / (직선보간 적용) / 80% 이상 ※ 계수* : 기존 모텔을 관광숙박시설로 개발하는 경우 최대 완화범위 적용 가능 ※ 객실 비율이 70% 이상 80% 미만인 경우, 최저계수부터 직선보간법(이웃한 두 점 사이를 1차식으로 보간하는 선형보간)에 따라 산정 ※ 객실 비율은 전체 연면적에 대한 객실 사용 바닥면적 합계로서 호텔 운영을 위한 주차장, 기계실/전기실 지원시설 및 복도, 화장실의 공용면적은 객실 연면적에 포함 ※ 모텔은 「건축법 시행령」 별표1 제15호에 따른 일반숙박시설로서 한국표준 산업분류에 따른 숙박업 중 여관, 모텔, 여인숙 등으로 운영 중인 경우를 말함 ※ 복합건축물(관광숙박시설 포함) 건립 시에는 관광숙박시설 연면적 비율에 대해서만 용적률 완화를 적용하고, 증축 시에는 증축되는 관광숙박시설의 객실 연면적 비율에 따라 용적률 완화를 적용함
비고	• 관광숙박시설 건립기준, 버스 주정차 유도기준, 교통처리방안 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」의 '관광숙박시설 건립 관련 지구단위계획 수립기준' 을 준수함

□ 관광숙박 특화구역 내 건폐율 · 높이 · 최대개발규모 완화 사항

○ 관광숙박 특화구역 내에서 관광숙박시설 건립 시 서울시 지구단위계획 관련부서(도시관리과) 협의를 통해 건폐율, 높이, 최대개발규모 완화 적용 가능 (건폐율 완화와 높이 완화는 중복 적용 불가. 단, 기존 모텔을 관광숙박시설로 개발하는 경우 관련부서 협의를 통해 중복적용 가능)

적용구역	완화사항	완화범위
관광숙박 특화구역	건폐율	「국토계획법 시행령」 제46조제4항에서 허용하는 범위 이내
	높이	지구단위계획으로 결정된 최고높이의 1.3배 이내
	최대개발규모	지구단위계획으로 결정된 최대개발규모 미적용

3 기타사항

□ 대상 : 동선지구중심 지구단위계획 1개소

1) 건축물의 용도 결정(변경) 조서

(1) 건축물의 불허용도 결정(변경) 조서

■ 기정

구분		불허용도
A	일반상업지역	•용도지역·지구제에 따른 불허용도 •건축법 시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 •건축법 시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동·식물원 •건축법 시행령 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원 •건축법 시행령 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) •건축법 시행령 별표 1 제25호의 발전시설 •건축법 시행령 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설 •건축법 시행령 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 (주유소, 석유판매소 제외) •건축법 시행령 별표 1 제28호의 장례시설 •교육환경 보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역 내 불허용도
B	준주거지역	•용도지역·지구제에 따른 불허용도 •건축법 시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 •건축법 시행령 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) •건축법 시행령 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설 •건축법 시행령 별표 1 제28호의 장례시설 •교육환경 보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역 내 불허용도

■ 변경

구분		불허용도
A	일반상업지역	•용도지역·지구제에 따른 불허용도 •건축법 시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 •건축법 시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동·식물원 •건축법 시행령 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원 •건축법 시행령 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) •건축법 시행령 별표 1 제25호의 발전시설 •건축법 시행령 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설 •건축법 시행령 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 (주유소, 석유판매소 제외) •건축법 시행령 별표 1 제28호의 장례시설 •교육환경 보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역 내 불허용도
B	준주거지역	•용도지역·지구제에 따른 불허용도 •건축법 시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 •건축법 시행령 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) •건축법 시행령 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설 •건축법 시행령 별표 1 제28호의 장례시설 •교육환경 보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역 내 불허용도

※ 상기 용도계획에도 불구하고 관광숙박 특화구역 내에서는 「도시계획조례」 제51조제2항1호다목에 따른 관광숙박시설 입지가능

2. 관계도면 : 변경 없음(붙임 참조)
 - 금회 변경된 사항에 한해 유효하며, 그 외 사항은 기정 내용을 따름

3. 시민의 열람편의를 위해 서울시청 도시관리과(☏2133-8373) 및 자치구 지구단위계획(도시계획과 등) 관련부서에 관련도서를 비치하고 있습니다.