

◆ 서울특별시고시 제2023-377호

**도시관리계획(청량리역 전면부 지구단위계획 및 KT부지 특별계획구역
세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2023-272호(2023.6.29.)로 결정된 청량리역 전면부 지구단위계획구역 내 KT부지 특별계획구역에 대하여 2023년 제10차 서울시 도시·건축공동위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시 동대문구공고 제2023-888호(2023.7.20.)로 재열람공고를 거쳐 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조, 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(청량리역 전면부 지구단위계획 및 KT부지 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 『토지이용규제 기본법』 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2023년 8월 31일

서울특별시장

I. 결정취지

청량리역 전면부 지구단위계획구역 내 동대문구 청량리동 368번지 KT부지 특별계획구역에 대한 세부개발계획 수립을 위해 청량리역 전면부 지구단위계획 결정(변경) 및 KT부지 특별계획구역 세부개발계획을 결정하는 사항임

II. 지구단위계획구역에 관한 사항

① 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	청량리역 전면부 지구단위계획구역	동대문구 청량리동 268번지 일대	331,246	-	331,246	서울특별시고시 제2023-272호 (2023.06.29.)	-

III. 지구단위계획 결정에 관한 사항

① 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역 결정조서

가. 용도지역 결정 : 변경없음

2. 용도지구 결정조서

가. 용도지구 결정 : 변경없음

3. 도시계획시설 결정조서

- 가. 교통시설 : 변경없음
- 나. 공간시설 : 변경없음
- 다. 공공문화체육시설 : 변경없음
- 라. 환경기초시설시설 : 변경없음

4. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서 : 변경없음

② 건축계획에 관한 결정조서

- 1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음
 - 가. 가구에 관한 계획 : 변경없음
 - 나. 획지에 관한 계획 : 변경없음
- 2. 건축물의 용도 결정조서 : 변경없음
- 3. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음
- 4. 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음
- 5. 인센티브 운용 계획 : 변경없음

③ 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서

- 1. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음
- 2. 특별계획구역 계획지침
 - 가. 특별계획구역① (왕산로 전면부) 계획지침 : 변경없음
 - 나. 특별계획구역② (미주상가) 계획지침 : 변경없음
 - 다. 특별계획구역③ (병원이적지) 계획지침 : 변경없음

라. 특별계획구역④ (KT부지) 계획지침 : 변경

■ 지정

구분		계획지침	비고
면적		• 3,748.7㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
기반시설		• 세부개발계획 수립 시 도시계획시설 결정	
건폐율		• 50% 이하	
용적률		• 기준 : 250% 이하 • 허용 : 250% 이하 • 상한 : 법적용적률의 2배 이하	
높이		• 최고높이 : 90m 이하	
건축선	건축 한계선	• 홍릉로 : 4m 이상 • 인접대지(청량리8구역) : 3m 이상	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함	
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 홍릉로 (주차출입구 지정)	
건축물 용도	불허	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근생활시설 중 총포판매소, 장의사 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철갑골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소 및 저공해 자동차 연료공급시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설 중 발전소	
	완화	• 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(바닥면적 제한 없음)	바닥면적 제한완화
공공기여에 관한 계획		토지 기부채납 : 청량리동 368번지(884.3㎡) ※ 청량리제8구역 재개발정비구역 정비기반시설과 통합하여 계획 공공기여 도입시설 : 홍릉연구단지과 연계한 바이오·의료 등 R&D 관련시설 설치 ※ 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 ※ 공공기여 시설 : 시설의 세부용도, 위치, 규모 등은 「기부채납 공공시설 통합 관리 시스템」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전 협의	

■ 변경

구분		계획지침	비고
면적		• 3,748.7㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역	
기반시설		• 세부개발계획 수립 시 도시계획시설 결정	
건폐율		• 50% 이하	
용적률		• 기준 : 250% 이하 • 허용 : 250% 이하 • 상한 : 법적용적률의 2배 이하	
높이		• 최고높이 : 90m 이하	
건축선	건축 한계선	• 홍릉로 : 4m 이상	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함	
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 홍릉로 (주차출입구 지정)	
건축물 용도	불허	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소 및 저공해 자동차 연료공급시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설 중 발전소	
공공기여에 관한 계획		토지 기부채납 : 청량리동 368번지(884.3㎡) ※ 청량리제8구역 재개발정비구역 정비기반시설과 통합하여 계획 공공기여 도입시설 : 홍릉연구단지와 연계한 바이오·의료 등 R&D 관련시설 설치 ※ 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 ※ 공공기여 시설 : 시설의 세부용도, 위치, 규모 등은 「기부채납 공공시설 통합 관리 시스템」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전 협의	

■ 결정(변경) 사유서

구분		결정사유	비고
건축선	건축 한계선	원활한 토지 활용을 위하여 이면부의 불필요한 건축한계선 삭제	-
건축물 용도	원화	본 구역의 세부개발계획을 결정함에 따라 불필요한 원화용도 지침 삭제	-

마. 특별계획구역⑤ (청량리8구역) 계획지침 : 변경없음

바. 특별계획구역⑥ (왕산로 남측) 계획지침 : 변경없음

사. 특별계획구역⑦ (미주아파트) 계획지침 : 변경없음

3. 특별계획가능구역에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획가능구역 계획지침 : 변경없음

④ 인센티브계획 결정조서

1. 허용용적률 인센티브에 관한 결정조서

가. 유형1. 병원이적지 특별계획구역 : 변경없음

나. 유형2. 미주상가 특별계획구역 : 변경없음

다. 유형3. 왕산로 전면부 특별계획구역 : 변경없음

라. 유형4. 왕산로 남측 특별계획구역 : 변경없음

마. 유형5. 왕산로 특별계획가능구역 : 변경없음

바. 환경친화 인센티브(공통사항) : 변경없음

2. 상한용적률 인센티브에 관한 결정조서 : 변경없음

⑤ 지구단위계획의 경미한 변경에 관한 결정 : 변경없음

IV. KT부지 특별계획구역 세부개발계획 결정

① 특별계획구역 결정조서

■ 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	④	KT부지 특별계획구역	동대문구 청량리동 368번지	3,748.7	-	3,748.7	서고 2023-272호 (2023.06.29.)

② 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역 결정조서

가. 용도지역 결정 : 변경없음

■ 용도지역 결정조서

구 분	면적 (㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
제3종일반주거지역	3,748.7	-	3,748.7	100	-

2. 용도지구 결정조서 : 해당없음

3. 도시계획시설 결정조서 : 해당없음

③ 건축계획에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 획지에 관한 결정

■ 획지에 관한 결정조서

구분	가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)	비고
신설	16	-	청량리동 368번지	3,748.7	KT부지 특별계획구역

2. 건축물 용도 결정조서

가. 불허용도에 관한 결정

(1) 불허용도

■ 불허용도 결정조서

구분		계획지침	세부개발계획
건축물 용도	불허	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원	최등

구분	계획지침	세부개발계획
	• 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철탑골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소 및 저공해 자동차 연료 공급시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설 중 발전소	

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건축물 밀도에 관한 결정

(1) 건폐율

■ 건폐율계획 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	• 50% 이하	• 좌동	-

(2) 용적률

■ 용적률계획 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
용적률	• 기준 : 250% 이하 • 허용 : 250% 이하 • 상한 : 법적용적률의 2배 이하	• 기준 : 250% 이하 • 허용 : 250% 이하 • 상한 : 326% 이하	-

※ 상한용적률 산정은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수

■ 결정 사유서

구분	결정사유	비고
용적률	• 특별계획구역 지정 목적에 부합하고 주변 지역과 조화로운 건축계획을 위하여 건축물 밀도계획을 수립함 - 공공기여 계획에 따라 상한용적률 산정	-

나. 건축물 높이에 관한 결정

(1) 높이

■ 높이계획 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
높이	• 최고높이 : 90m 이하	• 좌동	-

4. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서

가. 건축물의 배치에 관한 결정

(1) 건축선

■ 건축선계획 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
건축선	건축 한계선	• 홍릉로 : 4m 이상 • 홍릉로 : 대지경계선으로부터 4m	-

■ 결정 사유서

구분		결정사유	비고
건축선	건축 한계선	• 특별계획구역 지정 목적에 부합하고 주변 건축배치 및 형태를 고려하여 조화로운 건축계획 및 보행환경 개선을 위하여 계획	-

(2) 대지 내 공지

■ 대지 내 공지계획 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
대지내 공지	전면 공지	• 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치계획	-

■ 결정 사유서

구분		결정사유	비고
건축선	건축 한계선	• 주민들의 보행환경 및 정주환경개선을 위하여 건축한계선으로 확보되는 전면공지를 보도부속형 전면공지로 계획	-

나. 교통처리에 관한 결정

■ 차량출입에 관한 결정조서

구분		계획지침	세부개발계획	비고
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 홍릉로변 (주차출입구 지정)	• 좌동	-

5. 공공기여에 관한 계획

가. 공공기여계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
공공기여에 관한 계획	• 토지 기부채납 : 청량리동 368번지(884.3㎡) ※ 청량리제8구역 재개발정비구역 정비기반시설과 통합하여 계획 공공기여 도입시설 : 홍릉연구단지과 연계한 바이오·의료 등 R&D 관련시설 설치 ※ 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 ※ 공공기여 시설 : 시설의 세부용도, 위치, 규모 등은 「기부채납 공공시설 통합 관리 시스템」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전 협의	• 토지 기부채납 : 청량리동 368번지(884.3㎡) • 활용방안 - 현재 토지주와 동대문구 협약을 통해 공공청사 (도로관리시설물창고)로 계획하여 무상 임시사용 - 향후 토지소유권 및 대토권리를 동대문구에 이전하고 - 청량리 제8구역 주택재개발정비계획과 연계하여 정비기반시설(택지2)과 통합계획(변경) 함으로써 규모있는 “공공청사 부지”로 활용 • 공공청사에 창업·산업 지원센터 등 R&D관련 지원시설 도입 예정	-

■ 결정 사유서

구분	결정사유	비고
공공기여에 관한 계획	• 기부채납 “부지를 제공” 하여 향후 청량리제8구역 정비기반시설(택지2)과 통합계획함으로써 규모있는 “공공청사 부지”로 활용할 수 있도록 함 - 향후 해당 부지내 들어오는 공공청사에는 기존산업 및 신산업 지원센터, 바이오·의료 등 R&D 관련시설이 도입될 예정이며, 청량리 역세권 전면부를 지원하고 중심기능 확충을 도모하고자 함	-

※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정내용에 대한 합의서를 결정도서에 첨부함

■ 기부채납 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시설명	위치	면적	층	채납행정청 (관리청)	비고
신규	-	동대문구 청량리동 368번지 일부	884.3㎡	-	동대문구	토지 기부채납

※ 기부채납 부지(토지)는 동대문구로 귀속되며, 동대문구청장이 운영 및 관리함

※ 상기 계획의 공공기여 면적은 향후 측량 결과 등에 따라 세부개발계획 결정 범위내에서 협의하여 조정될 수 있음

6. 기타사항에 관한 계획

가. 주택공급계획

구분	위치	계획내용	비고
신설	동대문구 청량리동 368번지 KT부지 특별계획구역	도시형생활주택 및 오피스텔 우선공급	• 홍릉연구단지, 바이오·의료 등 R&D 산업지역종사자를 위한 주거지원 • 「주택공급에 관한 규칙」 제20조 및 「건축물 분양에 관한 법률」 제5조 및 시행령 제7조에 따라 입주자모집공고 승인 및 신고시 동대문구와 협의하여 홍릉강소연구개발특구 내 종사자에게 우선공급

■ 결정 사유서

구분	결정사유	비고
주택공급계획	• 본 구역과 인접한 홍릉 연구단지와 바이오, 의료 R&D 산업 지역종사자에게 도시형 생활주택 및 오피스텔을 우선공급 함으로써 직주근접의 업무환경 조성 및 변화하는 업무형태에 대응이 가능하도록 함	-

④ 특별계획구역 세부개발계획(종합)

구 분		계획지침	세부개발계획
면 적		• 3,748.7㎡	• 3,748.7㎡
용도지역		• 제3종일반주거지역	• 제3종일반주거지역
기반시설		• 세부개발계획 수립 시 도시계획시설 결정	• 결정사항 없음
건폐율		• 50% 이하	• 좌동
용적률		• 기준 : 250% 이하 • 허용 : 250% 이하 • 상한 : 법적용적률의 2배이하	• 기준 : 250% 이하 • 허용 : 250% 이하 • 상한 : 326% 이하
높이		• 최고높이 : 90m 이하	• 좌동
건축선	건축 한계선	• 홍릉로 : 4m 이상	• 홍릉로 : 대지경계선으로부터 4m 지점
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도 부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함	• 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도 부속형 전면공지로 설치 계획
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 홍릉로변 (주차출입구 지정)	• 좌동
건축물 용도	불허	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철따돌프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소 및 저공해자동차 연료 공급시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사 시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설 중 발전소	• 좌동
공공기여에 관한 계획		• 토지 기부채납 : 청량리동 368번지(884.3㎡) ※ 청량리제8구역 재개발정비구역 정비기반시설과 통합하여 계획 - 도입시설 : 홍릉연구단지과 연계한 바이오·의료 등 R&D 관련 시설 설치	• 토지 기부채납 : 청량리동 368번지(884.3㎡) • 활용방안 - 현재 토지주와 동대문구 협약을 통해 공공청사 (도로관리시설물창고)로 계획하여 무상 임시사용 - 향후 토지소유권 및 대토권리를 동대문구에 이전하고 - 청량리 제8구역 주택재개발정비계획과 연계하여 정비기반시설 (택지2)과 통합계획(변경) 함으로써 규모있는 “공공청사 부지”로 활용 · 공공청사에 창업·산업 지원센터 등 R&D관련 지원시설 도입 예정

구 분	계획지침	세부개발계획
기타사항 (주택공급계획)	-	- 도시형생활주택 및 오피스텔 우선공급 - 홍릉연구단지, 바이오·의료 등 R&D 산업 지역종사자를 위한 주거 지원 「주택공급에 관한 규칙」 제20조 및 「건축물 분양에 관한 법률」 제5조 및 시행령 제7조에 따라 입주자모집공고 승인 및 신고시 동대문구와 협의하여 홍릉강소연구개발특구 내 종사자에게 우선공급

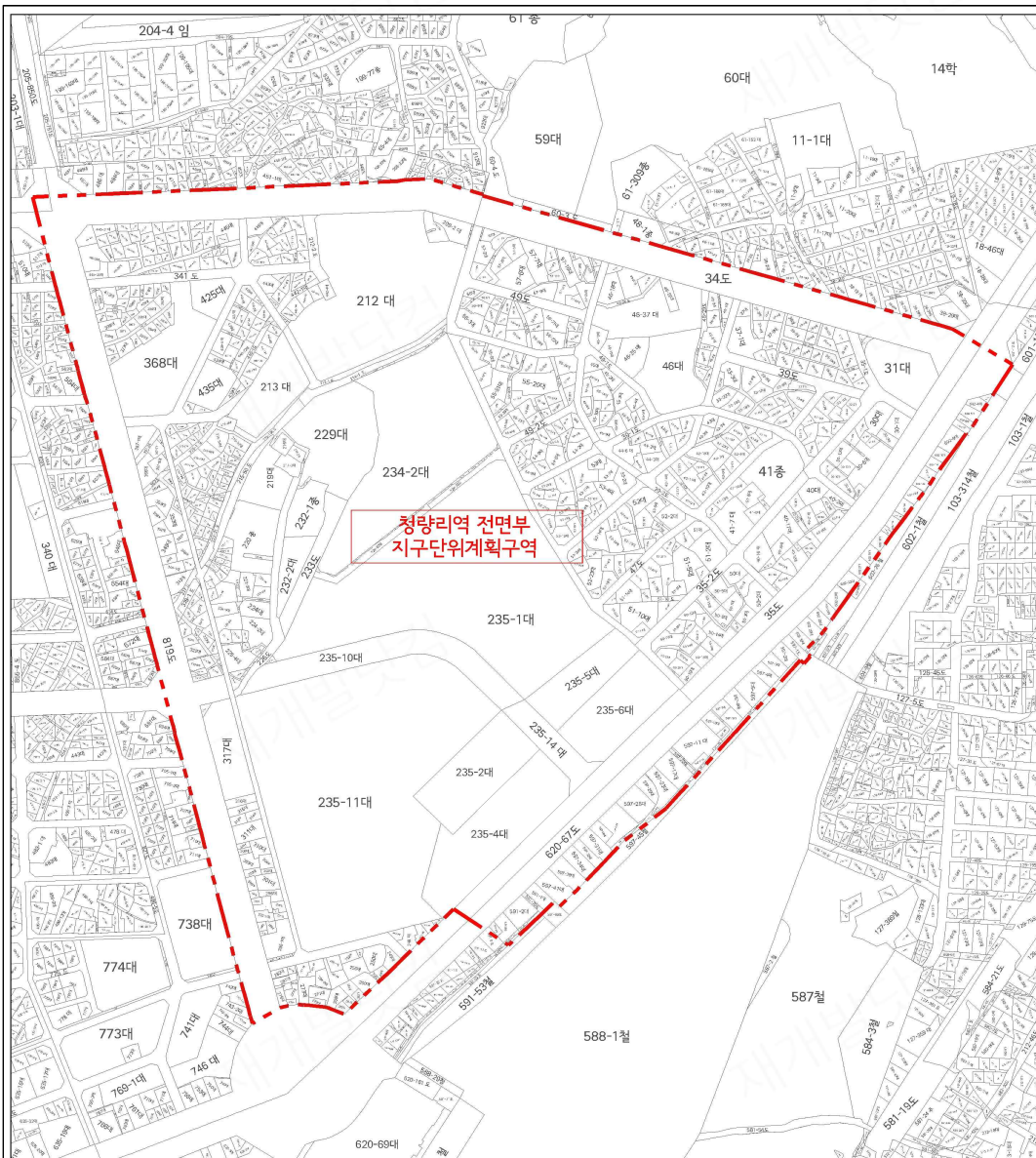
V. 관계도면 : 세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조

VI. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

VII. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8386), 동대문구청 도시계획과(☎02-2127-4947)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음 고시정보(<http://eum.go.kr>) 및 서울 도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)



청량리역 전면부 지구단위계획 결정(변경)

지구단위계획구역에 관한 결정도

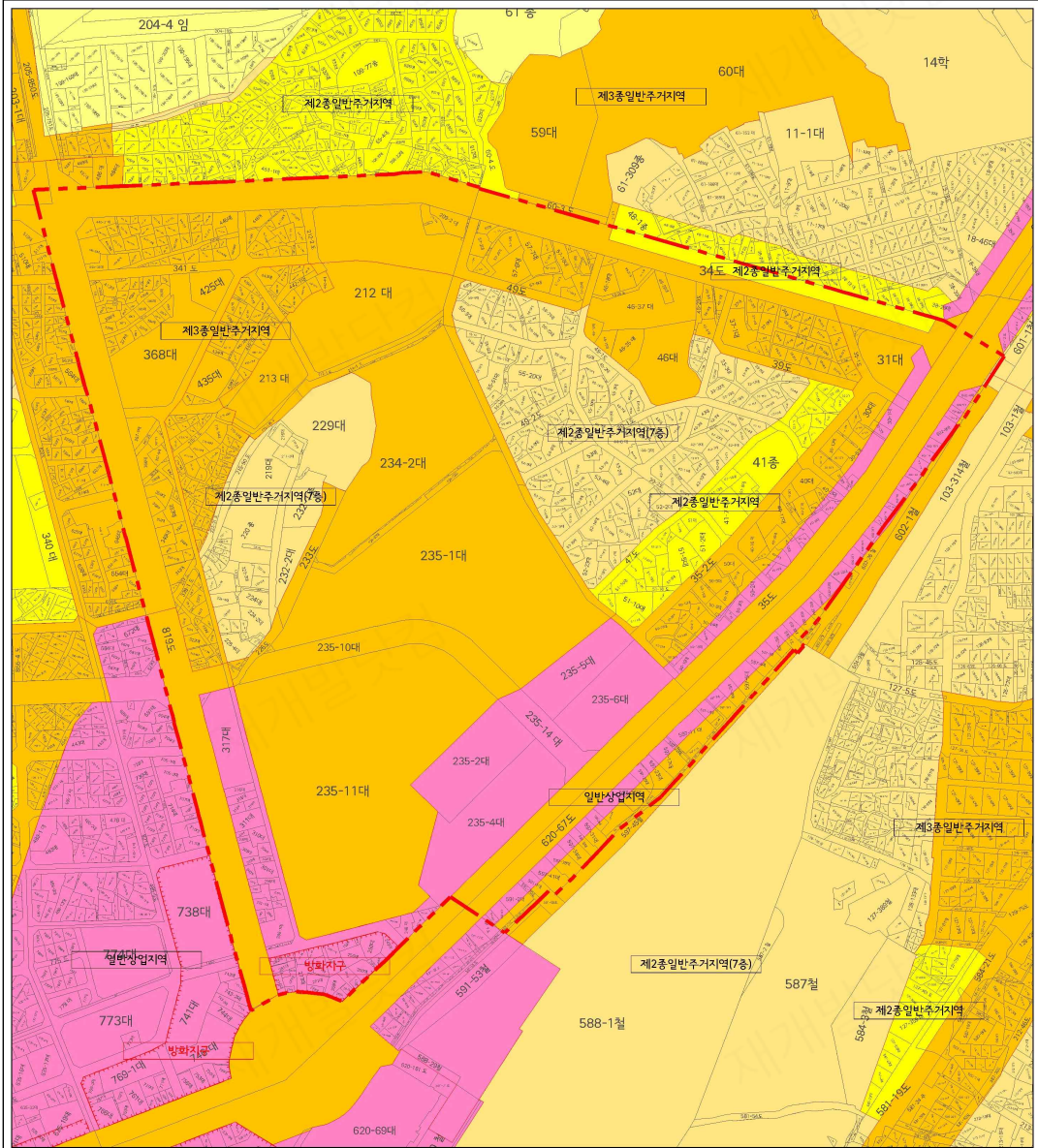
S = 1: None



- 범례

 지구단위계획구역

■ 용도지역 · 지구에 관한 결정도(변경없음)



청량리역 전면부 지구단위계획 결정(변경)

용도지역 · 지구에 관한 결정도

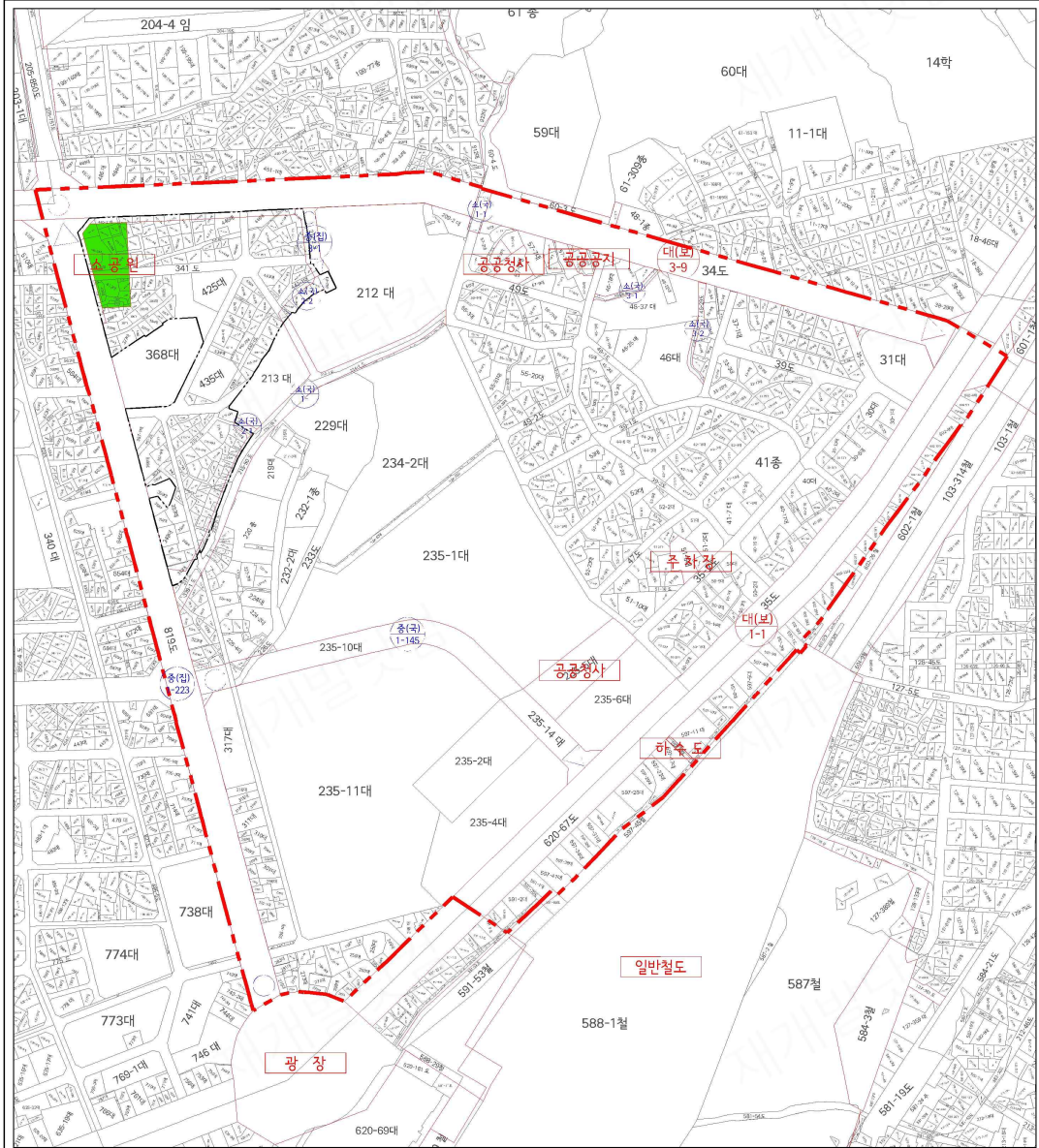
S = 1: None



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 방화지구

도시계획시설 결정도(변경없음)



청량리역 전면부 지구단위계획 결정(변경)

도시계획시설 결정도

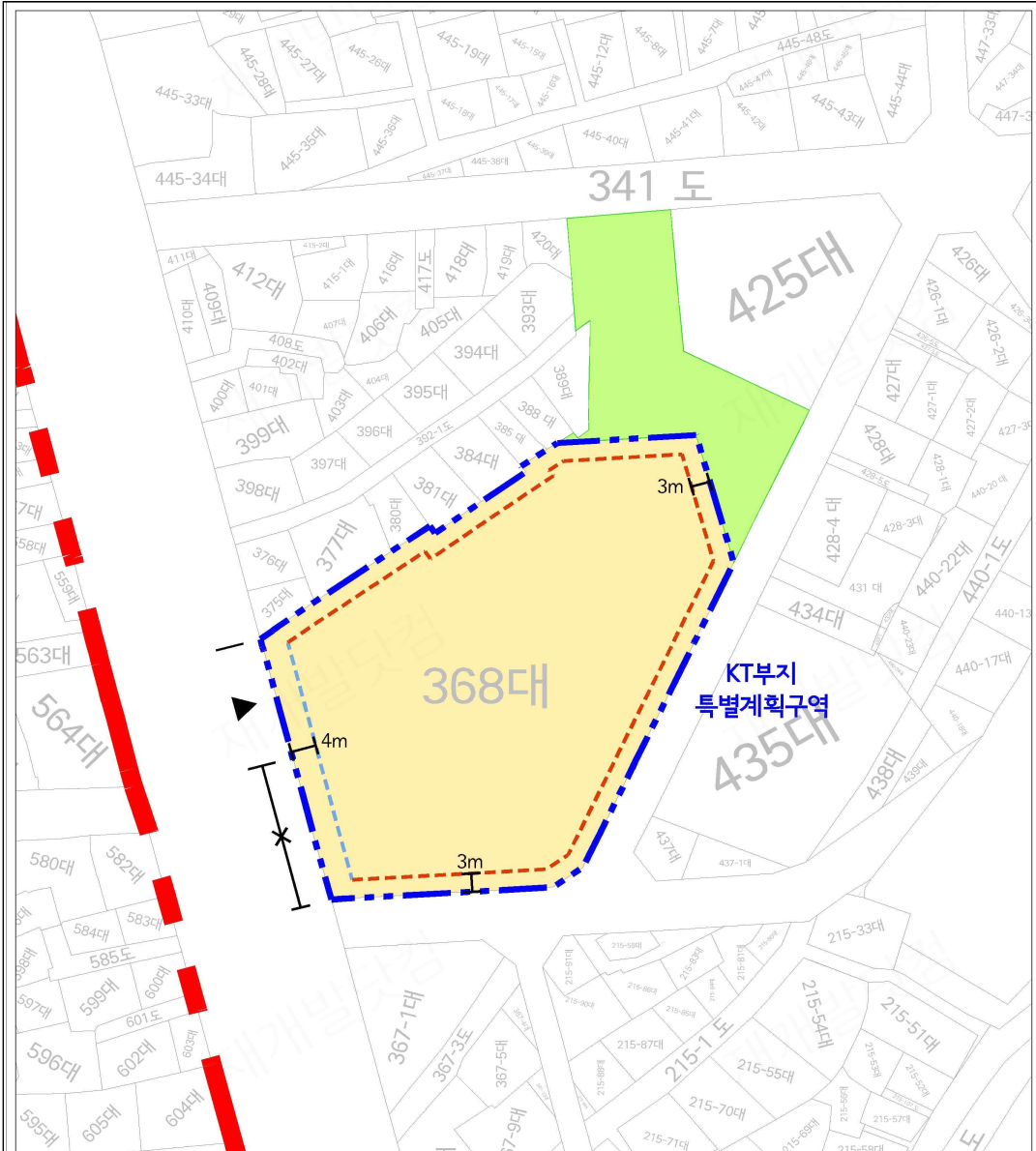
S = 1: None



범례

- 지구단위계획구역
- 청량리 제8구역 주택재개발정비구역
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 소공원
- 도시계획시설

■ KT부지 특별계획구역 계획지침(기정)도



청량리역 전면부 지구단위계획 결정(변경) 및
KT부지 특별계획구역 세부개발계획 결정

KT부지 특별계획구역 계획지침(기정)도

S = 1: None



■ 범례

--- 청량리역 전면부 지구단위계획구역

--- KT부지 특별계획구역

--- 건축한계선(3m)

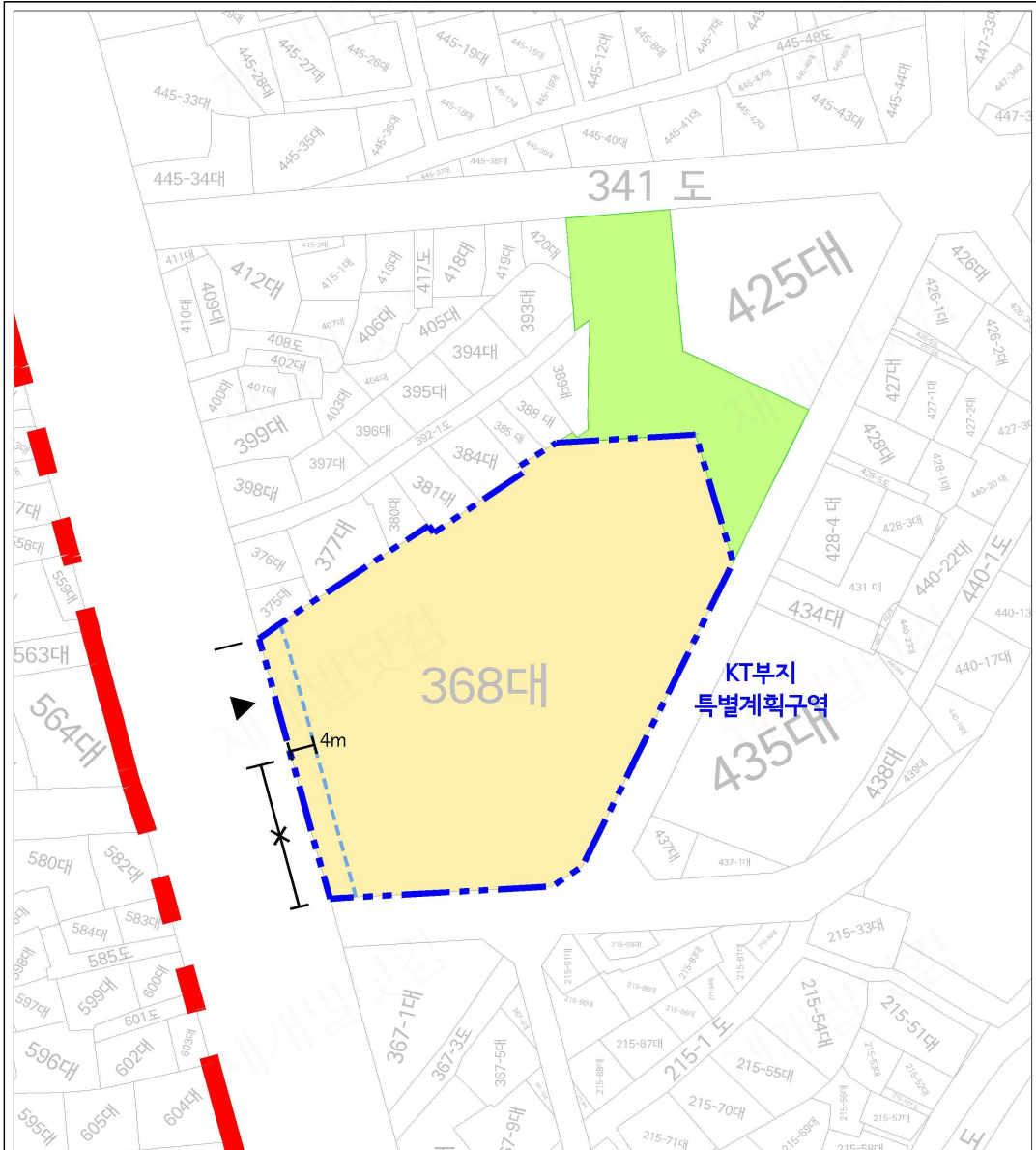
--- 건축한계선(4m)

■ 기부채납 부지

--- 차량출입불허구간

▲ 주차출입구

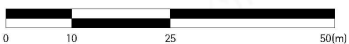
■ KT부지 특별계획구역 계획지침(변경)도



청량리역 전면부 지구단위계획 결정(변경) 및
KT부지 특별계획구역 세부개발계획 결정

KT부지 특별계획구역 계획지침(변경)도

S = 1 : None



■ 범례

--- 청량리역 전면부 지구단위계획구역

--- KT부지 특별계획구역

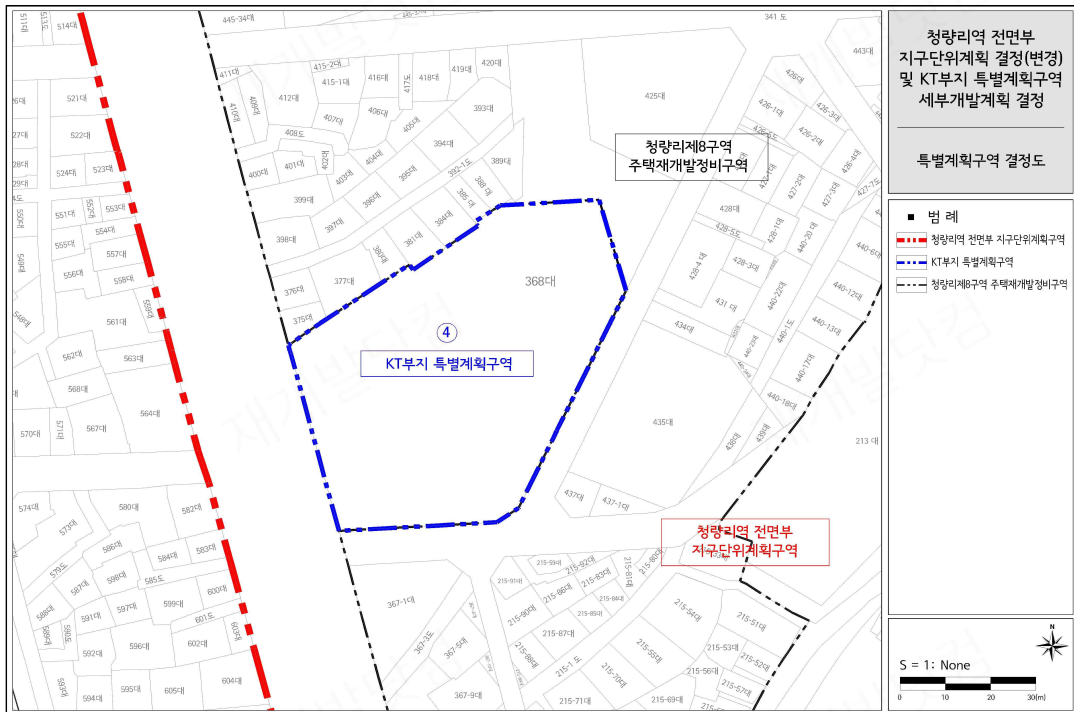
--- 건축한계선(4m)

기부채납 부지

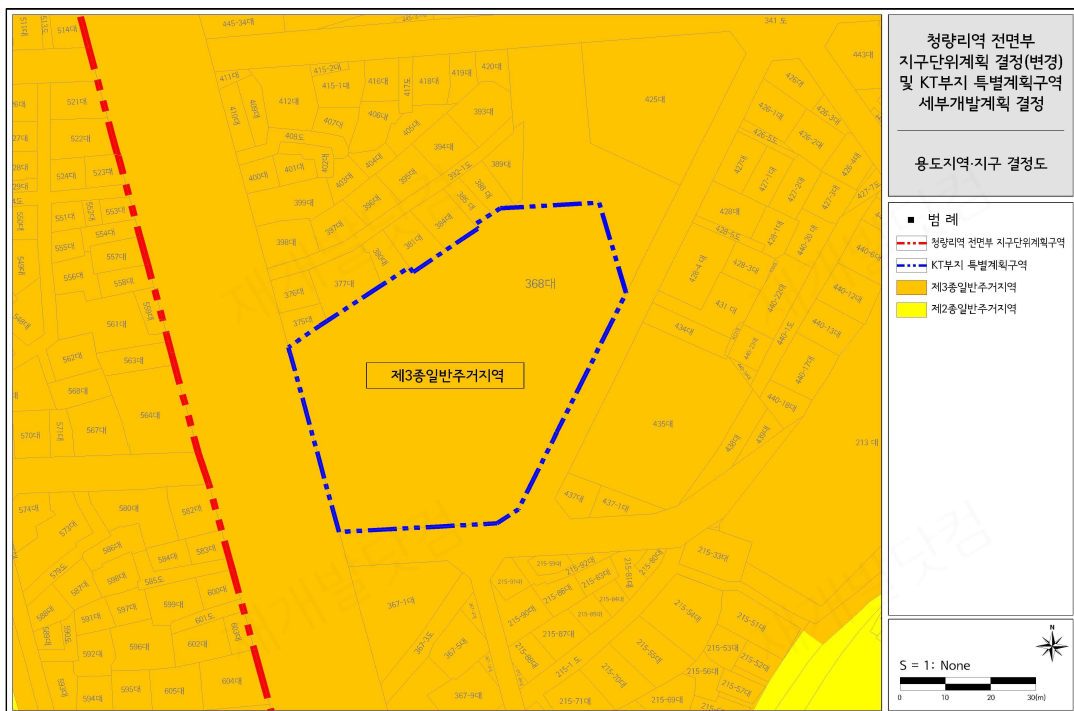
차량출입불허구간

주차출입구

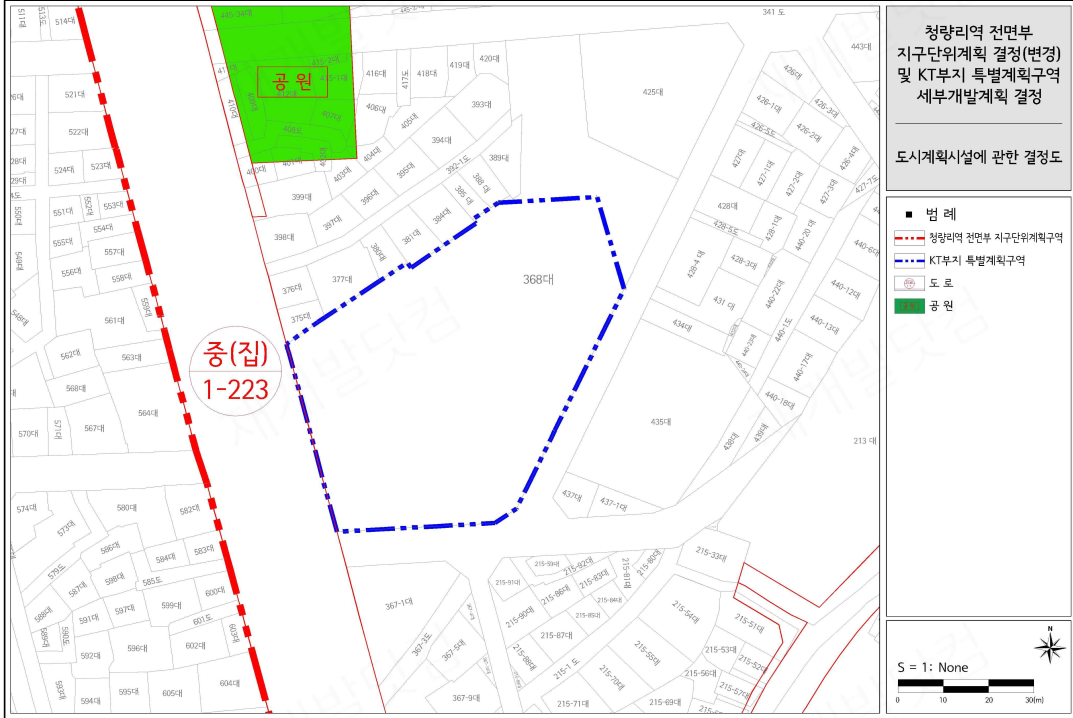
■ 특별계획구역 결정도



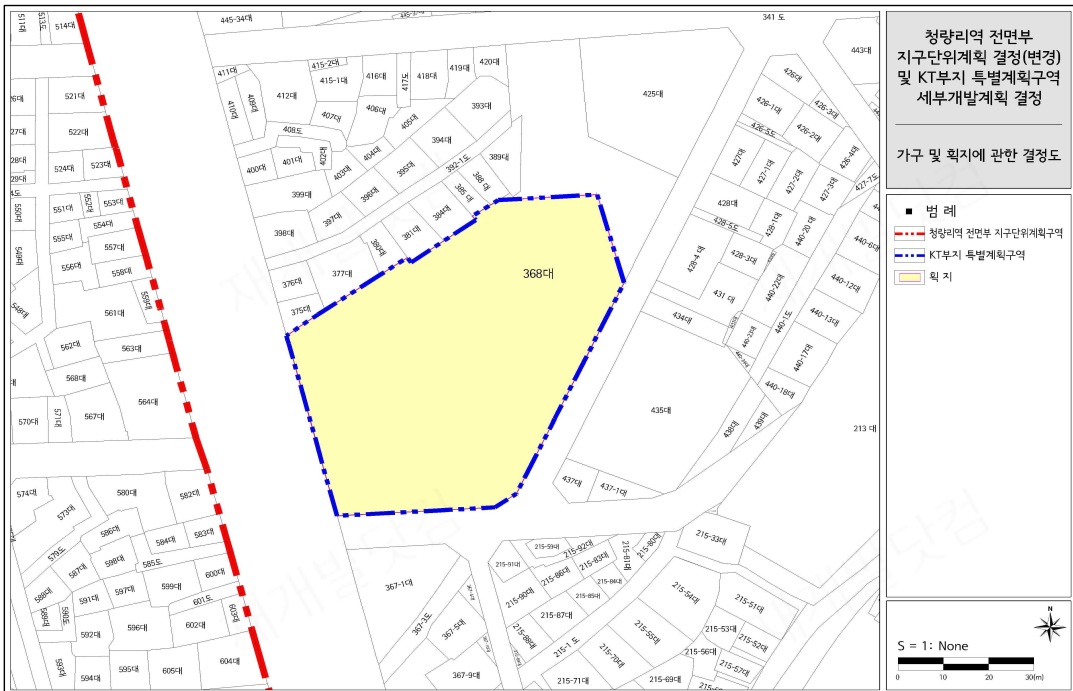
■ 용도지역 · 지구 결정도



도시계획시설에 관한 결정도



가구 및 획지에 관한 결정도



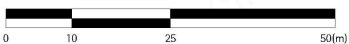
■ 세부개발계획 종합결정도



청량리역 전면부 지구단위계획 결정(변경) 및
KT부지 특별계획구역 세부개발계획 결정

세부개발계획 종합결정도

S = 1 : None



■ 범례

--- 청량리역 전면부 지구단위계획구역

--- KT부지 특별계획구역

--- 건축한계선(4m)

기부채납 부지

차량출입불허구간

주출입구

기존/여용/상한용적률

건폐율 최고높이