

마. 관계도서 : 생략(기타 관계도서는 열람장소에 비치된 도서로 같음)

바. 기타사항

- 본 계획(안)은 최종결정 사항이 아니며, 향후 결정과정에서 변경 될 수 있습니다.

#### ◆ 동대문구공고 제2020-888호

#### 도시관리계획[신설 지구단위계획] 결정(변경)(안) 재열람 공고

1. 서울특별시 고시 제1999-269호(1999.8.25.)로 결정되고, 서울특별시 고시 제2011-170호(2011.6.30.)로 결정(변경)된 신설동 117-23번지 일대 지구단위계획에 대해 재정비 수립을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조, 제68조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 재열람공고 합니다.
2. 본 도시관리계획[신설 지구단위계획] 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있으시면 열람기간 내 의견서를 열람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 8월 13일  
동 대 문 구 청 장

가. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

##### ■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 구 역 명          | 위 치                               | 면 적(m <sup>2</sup> ) |           |         | 비고                                |
|----|------------|----------------|-----------------------------------|----------------------|-----------|---------|-----------------------------------|
|    |            |                |                                   | 기정                   | 변경        | 변경후     |                                   |
| 변경 | ①          | 신설<br>지구단위계획구역 | 동대문구 신설동<br>117-23,<br>109-5번지 일대 | 145,615              | 증) 16,739 | 162,354 | 서고시<br>제2011-170호<br>(2011.6.30.) |

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

(1) 용도지역·용도지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)

##### ■ 용도지역 결정(변경)조서

| 구 분      |                  | 면 적 (m <sup>2</sup> ) |           |         | 구성비(%) | 비고 |
|----------|------------------|-----------------------|-----------|---------|--------|----|
|          |                  | 기 정                   | 변 경       | 변경 후    |        |    |
| 계        |                  | 145,615               | 증) 16,739 | 162,354 | 100.0  | -  |
| 주거<br>지역 | 소 계              | 124,550               | -         | 125,764 | 77.5   | -  |
|          | 제2종일반주거지역 (7층이하) | 18,790                | 증) 172    | 18,962  | 11.7   | -  |
|          | 제2종일반주거지역        | 189                   | -         | 189     | 0.1    | -  |
|          | 제3종일반주거지역        | 31,717                | 증) 1,042  | 32,759  | 20.2   | -  |
|          | 준주거지역            | 73,854                | -         | 73,854  | 45.5   | -  |
| 상업<br>지역 | 소계               | 21,065                | 증) 15,525 | 36,590  | 22.5   | -  |
|          | 일반상업지역           | 21,065                | 증) 15,525 | 36,590  | 22.5   | -  |

※ 구역계 확장에 따른 단순편입

■ 용도지구 결정조서 : 변경없음

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 지구명  | 위치                                          | 제한<br>내용 | 면적<br>(㎡)            | 최초결정일                  | 비고  |
|----|------------|------|---------------------------------------------|----------|----------------------|------------------------|-----|
| 기정 | ㉠          | 방화지구 | 동대문 ~ 청량리간<br>(신설동 98-29 일대) <sup>주1)</sup> |          | 84,720<br>(4,812)주1) | 건고 제727호<br>(63.12.31) | 노선형 |

주1) ( )안은 지구단위계획구역 내 사항임

※ 당초 결정된 사항으로 누락된 사항 반영

(2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)

■ 도로 결정(변경)조서

| 구분       | 합계 |    |    |           | 기능         | 연장<br>(m)      | 기점            | 종점            | 사용<br>형태                   | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                      | 비고   |
|----------|----|----|----|-----------|------------|----------------|---------------|---------------|----------------------------|-----------|--------------------------------|------|
|          | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |            |                |               |               |                            |           |                                |      |
| 기정       | 대로 | 1  | 1  | 35        | 보조간선<br>도로 | 1,400<br>(166) | 신설동<br>제1호광장  | 마장동           | 일반<br>도로                   | -         | 총고시 제722호<br>(36.12.26)        | 왕산로  |
| 기정       | 대로 | 2  | 9  | 30        | 주간선<br>도로  | 1,620<br>(301) | 신설동<br>제1호광장  | 마장동           | 일반<br>도로                   | -         | 총고시 제722호<br>(36.12.26)        | 천호대로 |
| 기정       | 대로 | 3  | 5  | 25        | 주간선<br>도로  | 650<br>(336)   | 신설동<br>제1호광장  | 상왕십리동         | 일반<br>도로                   | -         | 총고시 제722호<br>(36.12.26)        | 난계로  |
| 기정       | 중로 | 3  | 1  | 12~15     | 집산<br>도로   | 1,160<br>(117) | 신설동           | 하왕십리동         | 일반<br>도로                   | -         | 총고시 제722호<br>(36.12.26)        | 하정로  |
| 기정       | 소로 | 1  | 1  | 10~12     | 국지<br>도로   | 306<br>(306)   | 신설동<br>114-25 | 신설동<br>114-6  | 일반<br>도로                   | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |
| 기정<br>변경 | 소로 | 1  | 2  | 10        | 국지<br>도로   | 357<br>(357)   | 신설동<br>103-20 | 신설동<br>96-44  | 일반<br>도로                   | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |
| 기정<br>변경 | 소로 | 1  | 3  | 10        | 국지<br>도로   | 47<br>(47)     | 신설동<br>96-24  | 신설동<br>96-22  | 일반<br>도로                   | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |
| 신설       | 소로 | 1  | 4  | 10~12     | 국지<br>도로   | 25<br>(25)     | 신설동<br>92-74  | 신설동<br>100-27 | 일반<br>도로                   | -         | -                              | -    |
| 기정       | 소로 | 2  | 1  | 8         | 국지<br>도로   | 221<br>(221)   | 신설동<br>101-2  | 신설동<br>97-20  | 일반<br>도로                   | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |
| 기정       | 소로 | 2  | 2  | 8         | 국지<br>도로   | 52<br>(52)     | 신설동<br>117-4  | 신설동<br>113-20 | 일반<br>도로                   | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |
| 기정       | 소로 | 2  | 3  | 8         | 국지<br>도로   | 206<br>(206)   | 신설동<br>104-8  | 신설동<br>104-41 | 일반<br>도로                   | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |
| 기정       | 소로 | 3  | 1  | 6         | 국지<br>도로   | 134<br>(134)   | 신설동<br>98-56  | 신설동<br>98-17  | 일반<br>도로                   | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |
| 기정       | 소로 | 3  | 2  | 6         | 국지<br>도로   | 59<br>(59)     | 신설동<br>102-32 | 신설동<br>102-28 | 일반<br>도로                   | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |
| 기정       | 소로 | 3  | 3  | 6         | 국지<br>도로   | 92<br>(92)     | 신설동<br>97-16  | 신설동<br>97-34  | 일반<br>도로                   | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |
| 기정       | 소로 | 3  | 4  | 6         | 국지<br>도로   | 59<br>(59)     | 신설동<br>102-4  | 신설동<br>102-6  | 일반<br>도로                   | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |
| 기정       | 소로 | 3  | 5  | 6         | 국지<br>도로   | 234<br>(234)   | 신설동<br>103-1  | 신설동<br>117-12 | 일반<br>도로                   | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |
| 기정       | 소로 | 3  | 6  | 6         | 국지<br>도로   | 46<br>(46)     | 신설동<br>103-11 | 신설동<br>96-51  | 일반<br>도로                   | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |
| 기정<br>변경 | 소로 | 3  | 7  | 4         | 특수<br>도로   | 35<br>(35)     | 신설동<br>104-34 | 신설동<br>104-22 | 보행자<br>전용도로<br>보행자<br>우선도로 | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |
| 기정       | 소로 | 3  | 8  | 6         | 국지<br>도로   | 36<br>(36)     | 신설동<br>104-28 | 신설동<br>104-30 | 일반<br>도로                   | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |
| 기정<br>변경 | 소로 | 3  | 9  | 2~3       | 특수<br>도로   | 35<br>(35)     | 신설동<br>104-10 | 신설동<br>104-19 | 보행자<br>전용도로<br>보행자<br>우선도로 | -         | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -    |

|          |    |        |     |        |          |                  |               |               |          |   |                                |   |
|----------|----|--------|-----|--------|----------|------------------|---------------|---------------|----------|---|--------------------------------|---|
| 기정<br>변경 | 소로 | 3      | 10  | 4      | 국지<br>도로 | 74<br>(74)       | 신설동<br>96-34  | 신설동<br>96-22  | 일반<br>도로 | - | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | - |
| 기정       | 소로 | 3      | 11  | 6      | 국지<br>도로 | 114<br>(114)     | 신설동<br>109-5  | 신설동<br>109-20 | 일반<br>도로 | - | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | - |
| 기정<br>변경 | 소로 | 3      | 12  | 4<br>6 | 국지<br>도로 | 139<br>(139)     | 신설동<br>114-92 | 신설동<br>114-42 | 일반<br>도로 | - | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | - |
| 기정<br>변경 | 소로 | 3      | 13  | 6      | 국지<br>도로 | 63(63)<br>61(61) | 신설동<br>114-87 | 신설동<br>114-1  | 일반<br>도로 | - | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | - |
| 기정<br>변경 | 소로 | 3      | 14  | 4<br>6 | 국지<br>도로 | 87<br>(87)       | 신설동<br>114-3  | 신설동<br>114-21 | 일반<br>도로 | - | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | - |
| 폐지       | 소로 | 3      | 15  | 6      | 국지<br>도로 | 64<br>(64)       | 신설동<br>114-65 | 신설동<br>114-3  | 일반<br>도로 | - | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | - |
| 신설       | 소로 | 3      | 16  | 6      | 국지<br>도로 | 48<br>(48)       | 신설동<br>114-11 | 신설동<br>114-7  | 일반<br>도로 | - | -                              | - |
| 기정<br>변경 | 소로 | 3<br>2 | 501 | 6<br>8 | 국지<br>도로 | 372<br>(368)     | 신설동<br>92-46  | 신설동<br>114-43 | 일반<br>도로 | - | 서고시 제194호<br>(73.12.11)        | - |
| 기정       | 소로 | 3      | 502 | 6      | 국지<br>도로 | 23<br>(23)       | 청계천           | 신설동<br>92-26  | 일반<br>도로 | - | 서고시 제194호<br>(73.12.11)        | - |

※ ( )안은 지구단위계획구역 내 사항임.

## ■ 주차장 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설의<br>세분 | 위치                 | 면 적(㎡) |        |     | 최초<br>결정일                   | 비고 |
|----|------------|-----------|--------------------|--------|--------|-----|-----------------------------|----|
|    |            |           |                    | 기정     | 변경     | 변경후 |                             |    |
| 변경 | ①          | 주차장       | 신설동<br>114-30와 1필지 | 494    | 증) 128 | 622 | 동고시 제2001-4호<br>(2001.1.12) | -  |

## ■ 공원 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 공원명          | 시설의<br>종류 | 위치               | 면 적(㎡) |        |       | 최초<br>결정일                         | 비고 |
|----|------------|--------------|-----------|------------------|--------|--------|-------|-----------------------------------|----|
|    |            |              |           |                  | 기정     | 변경     | 변경후   |                                   |    |
| 기정 | ①          | 우산각<br>어린이공원 | 어린이<br>공원 | 신설동<br>109-4     | 5,300  | -      | 5,300 | 건고시 제299호<br>(63.4.26)            | -  |
| 폐지 | ②          | -            | 소공원       | 신설동<br>114-16 일대 | 285    | 감) 285 | -     | 서고시<br>제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -  |

## ■ 공공공지 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명  | 위치            | 면 적(㎡) |        |     | 최초<br>결정일                      | 비고 |
|----|------------|------|---------------|--------|--------|-----|--------------------------------|----|
|    |            |      |               | 기정     | 변경     | 변경후 |                                |    |
| 기정 | ①          | 공공공지 | 신설동 97-8      | 172    | -      | 172 | 서고시 제2002-281호<br>(2002.7.5)   | -  |
| 폐지 | ②          | 공공공지 | 신설동 114-27 일대 | 195    | 감) 195 | -   | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -  |
| 폐지 | ③          | 공공공지 | 신설동 114-42    | 109    | 감) 109 | -   | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -  |
| 폐지 | ④          | 공공공지 | 신설동 114-30 일대 | 255    | 감) 255 | -   | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -  |
| 폐지 | ⑤          | 공공공지 | 신설동 114-92 일대 | 148    | 감) 148 | -   | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -  |
| 폐지 | ⑥          | 공공공지 | 신설동 114-17 일대 | 119    | 감) 119 | -   | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -  |
| 폐지 | ⑦          | 공공공지 | 신설동 114-20 일대 | 170    | 감) 170 | -   | 서고시 제2011-170호<br>(2011.6.30.) | -  |

■ 공공청사 결정(변경)조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설 명 | 시설의 종류    | 위치         | 면 적(㎡)  |    |         | 용적률 (%) | 건폐율 (%)                   | 높이 (m) | 최초 결정일                      | 비고 |
|----|---------|------|-----------|------------|---------|----|---------|---------|---------------------------|--------|-----------------------------|----|
|    |         |      |           |            | 기정      | 변경 | 변경후     |         |                           |        |                             |    |
| 기정 | ①       | 공공청사 | 교육 연구원 분원 | 신설동 109-5  | 9,480.4 | -  | 9,480.4 | 150     | 30<br>(60) <sup>주1)</sup> | 25     | 서고시 제97호 (98.3.24)          | -  |
| 변경 |         |      |           |            |         |    |         | 200     | 60                        |        |                             |    |
| 기정 | ②       | 공공청사 | 성북 수도 사업소 | 신설동 109-20 | 3,293.2 | -  | 3,293.2 | 150     | 30                        | 25     | 서고시 제2011-170호 (2011.6.30.) | -  |
| 변경 |         |      |           |            |         |    |         | 200     | 60                        |        |                             |    |

주1) ( ): 서울특별시시장에 한하여 건폐율 60%로 완화

※ 공공청사 ①,②는 당초 (구)송인여중 이적지로 건폐율 및 용적률 제한을 받았으나, 이전(2005) 후 10년 이상 경과됨에 따라 건폐율 및 용적률 제한을 미적용

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

(1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)

■ 최소개발규모 결정(변경)조서

| 구분  | 면적(㎡) |    | 비고 |
|-----|-------|----|----|
|     | 기정    | 변경 |    |
| 간선변 | 300   | -  | 폐지 |
| 이면부 | 90    |    |    |

■ 최대개발규모 결정(변경)조서

| 구분                 | 면적(㎡) |       | 비고                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | 기정    | 변경    |                                                                                                                                                                                           |
| 간선변 <sup>주1)</sup> | -     | 4,000 | <ul style="list-style-type: none"> <li>단, 아래에 해당하는 경우에는 제외 함</li> <li>- 도시계획시설 부지</li> <li>- 현황필지규모가 최대개발규모를 초과하는 필지</li> <li>- 특별계획구역 또는 공동개발(지정, 권장)계획이 최대개발 규모를 초과하여 계획된 경우</li> </ul> |
| 이면부 <sup>주2)</sup> | 1,000 | 1,000 |                                                                                                                                                                                           |

주1) '간선변' 이란 왕산로, 천호대로, 난계로, 청계천로와 접한 필지를 말함

주2) '이면부' 란 '간선변' 이 아닌 필지를 말함

※ 공동개발(변경) 등으로 인해 입지기준이 변할 경우 그에 따름

■ 가구 및 획지 결정(변경)조서 : 생략

■ 공동개발 결정(변경)조서 : 생략

(2) 건축물에 대한 용도·건폐율·높이·배치·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)

■ 불허용도 결정(변경)조서

| 구분 | 도면 표시 | 위치 | 용도                                                                                                                                                                                                                                              | 비고  |
|----|-------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 기정 | A     | 전층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>미관지구 내 불허용도</li> <li>근린생활시설, 판매시설, 그 외의 기타시설 중</li> <li>- 안마시술소, 단란주점, 성기구취업, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업</li> <li>- 옥외에 철타이 있는 골프연습장</li> <li>단독 및 공동주택(주거복합 제외)</li> </ul> | 간선변 |

|    |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |
|----|---|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 변경 |   |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 숙박시설(관광호텔 제외) • 위락시설(관광호텔에 포함된 위락시설은 제외)</li> <li>• 창고시설</li> <li>- 신설동(96-48번지외 2필지)에는 허용(단 지하층을 제외한 건축면적의 30%이하의 면적으로 1층 간선도로변이 아닌 위치에 설치하여야하며, 차폐식재 또는 차폐시설을 하여야 함)</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설(주유소 포함) • 자동차 관련시설(주차장 제외) • 공장</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 간선부블록 <sup>주1)</sup> ,<br>청계천변블록 <sup>주2)</sup>              |
|    |   |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 (단, 주거복합 제외)</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 더덕 단란주점, 러목 안마시술소 및 이와 유사한 성인전용업</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 나목 집회장으로서 마권 장외발매소 및 이와 유사한 사행행위업</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제9호 의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 (단, 나목 관광숙박시설 제외)</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제16호 위락시설 (단, 관광호텔에 포함된 위락시설은 제외)</li> <li>• 창고시설</li> <li>- 신설동(96-48번지외 2필지)에는 허용 (단 지하층을 제외한 건축면적의 30%이하의 면적으로 1층 간선도로변이 아닌 위치에 설치하여야하며, 차폐식재 또는 차폐시설을 하여야 함)</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제20호 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외)</li> </ul> |                                                              |
| 기정 | B | 전층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 근린생활시설, 판매시설, 그 외의 기타시설 중</li> <li>- 안마시술소, 단란주점, 성기구취업, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업</li> <li>• 옥외에 철탑이 있는 골프연습장</li> <li>• 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설(주유소 포함) • 자동차 관련시설(주차장 제외)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 이면부                                                          |
| 변경 |   | 전층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 더덕 단란주점, 러목 안마시술소 등 이와 유사한 성인전용업</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제9호 의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제20호 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 왕산로이면<br>부블록 <sup>주3)</sup> ,<br>풍물시장주<br>변블록 <sup>주4)</sup> |
| 폐지 | C | 전층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 미관지구 내 불허용도(미관지구 적용대지에 한함)</li> <li>• 단독 및 공동주택(주거복합 제외)</li> <li>• 근린생활시설, 판매시설, 그 외의 기타시설 중</li> <li>- 안마시술소, 단란주점, 성기구취업, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업</li> <li>- 옥외에 철탑이 있는 골프연습장</li> <li>• 숙박시설(관광호텔 제외) • 의료시설중 정신병원, 격리병원</li> <li>• 위락시설(관광호텔에 포함된 위락시설은 제외) • 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장 제외) • 공장</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 청계천변                                                         |
| 기정 |   |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 근린생활시설 및 판매시설 중</li> <li>- 금속가공 및 제작, 기계수리, 제조업, 창고시설, 고물상, 폐기물 및 차량 수리 및 제작, 정비, 세차, 폐차, 타이어 및 배터리 등 관련소매점, 건축자재, 목공소, 난방수도, 광고물제작업, 페인트 등과 관련된 업종</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                              |
| 변경 |   | 1층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 근린생활시설 중 제조업으로서</li> <li>- 한국표준산업분류표(제10차, 통계청)상<sup>주5)</sup> 담배제조업(12), 목재 및 나무제품 제조업(16), 펄프, 종이 및 종이제품 제조업(17), 코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업(19), 화학물질 및 화학제품 제조업(20), 고무제품 및 플라스틱제품 제조업(22), 비금속광물 제조업(23), 1차금속 제조업(24), 금속가공제품 제조업(25), 의료정밀광학기기 및 시계 제조업(27), 전기장비 제조업(28), 기타 기계 및 장비제조업(29), 자동차 및 트레일러 제조업(30), 기타 운송장비 제조업(31), 가구 제조업(32), 기타제품 제조업(33), 폐기물수집업, 처리 및 원료재생업(38)에 해당하는 업종</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                              |

주1) '간선부블록'이란 왕산로, 천호대로, 난계로와 접한 블록(가구)을 말하며 도면을 참조할 것

- 주2) '청계천변블록' 이란 청계천로와 접한 블록(가구)를 말하며 도면을 참조할 것 (가구번호 B1~B3)  
 주3) '왕산로이면부블록' 이란 왕산로와 천호대로에 접한 간선변블록 내부의 가구를 말하며 도면을 참조할 것 (가구번호 D1, D2)  
 주4) '풍물시장주변블록' 이란 난계로와 천호대로에 접한 간선변블록과 청계천변블록 내부의 가구를 말하며 도면을 참조할 것  
 주5) 추후 분류표가 개정될 경우, 그에 따름  
 ※ 특별계획구역1의 용도는 서울특별시고시 제2002-281호 (2002.7.5.)에 의해 결정고시된 내용에 따름  
 ※ 공동개발(변경) 등으로 인해 입지기준이 변할 경우 그에 따름

■ 권장용도 결정(변경)조서

| 구분 | 도면 표시 | 위치                | 용도                                                                                                                                                                                                                                       | 비고                      |
|----|-------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 폐지 | 기정    |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설</li> <li>• 관광호텔 (청계천변 상업지역에 한함)</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 사무소</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장<sup>주2)</sup></li> <li>• 노유자시설 중 아동관련시설</li> </ul>                                              | 전구역                     |
| 신설 | 변경    | 전층 <sup>주1)</sup> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 카목 학원, 하목 일반업무시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제9호 의료시설 (단, 정신병원, 격리병원 제외)</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 라목 학원, 마목 연구소</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설</li> </ul> | 간선부블록 <sup>주3)</sup>    |
|    |       |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 나목 공연장, 라목 전시장</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설</li> </ul>                                                                                                          | 왕산로이면부 <sup>주4)</sup>   |
|    |       |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 나목 관광숙박시설</li> </ul>                                                                                                                   | 청계천변블록 <sup>주5)</sup>   |
|    |       |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 기숙사</li> </ul>                                                                                                                                                           | 풍물시장주변블록 <sup>주6)</sup> |
|    |       |                   |                                                                                                                                                                                                                                          |                         |

- 주1) 전층권장용도가 지정된 대지에서는 지정된 용도의 입지를 권장하며 주차장을 제외한 건축면적의 20%이상인 경우 준수된 것으로 본다.  
 주2) 전시장 : 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 기타 이와 유사한 것  
 주3) '간선부블록' 이란 왕산로, 천호대로, 난계로와 접한 블록(가구)를 말하며 도면을 참조할 것  
 주4) '청계천변블록' 이란 청계천로와 접한 블록(가구)를 말하며 도면을 참조할 것 (가구번호 B1~B3)  
 주5) '왕산로이면부블록' 이란 왕산로와 천호대로에 접한 간선변블록 내부의 가구를 말하며 도면을 참조할 것 (가구번호 D1, D2)  
 주6) '풍물시장주변블록' 이란 난계로와 천호대로에 접한 간선변블록과 청계천변블록 내부의 가구를 말하며 도면을 참조할 것  
 ※ 특별계획구역1의 용도는 서울특별시고시 제2002-281호 (2002.7.5.)에 의해 결정고시된 내용에 따름  
 ※ 공동개발(변경) 등으로 인해 입지기준이 변할 경우 그에 따름

■ 지정용도 결정(변경)조서

| 구분       | 도면 표시  | 위치                | 용도                                                                                                                                                                                                                          | 비고                      |
|----------|--------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 기정       | c      |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 서점(주유소, 주차장 제외)</li> </ul>                                                                                                                                    | 청계천변가로, 청계천에서 풍물시장 진입로변 |
| 변경       | 가      | 1층 <sup>주1)</sup> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 가목 소매점, 나목 휴게음식점, 제과점 (에 서적, 의류, 잡화, 문화용품 판매시설)</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 아목 휴게음식점, 제과점 (에 커피점, 분식점, 패스트푸드, 패밀리레스토랑 등 휴게음식점)</li> </ul> | 청계천변블록 <sup>주2)</sup>   |
|          |        |                   |                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| 기정<br>변경 | d<br>나 | 전층                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 관광진흥법에 따른 관광숙박시설(관광호텔)<sup>주3)</sup></li> </ul>                                                                                                                                    | C2-1<br>→ 신설동 98-24     |
| 기정<br>변경 | D<br>다 | 전층                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택<sup>주4)</sup> (주거복합)<br/>- 주거 : 80%이상, 비주거 : 20% 미만</li> </ul>                                                                                                                | 신설동 98-18               |

- 주1) 1층 지정용도는 해당 용도의 바닥면적의 합계가 1층 바닥면적을 기준으로 30% 이상 입지하고, 가로변에서 건물 외벽을 기준으로 수평 투영되는 외벽길이의 합이 1/3이상 입지 시 준수된 것으로 본다.
- 주2) '청계천변블록'이란 청계천로와 접한 블록(가구)를 말하며 도면을 참조할 것 (가구번호 B1~B3)
- 주3) 관광숙박시설(관광호텔) 설치에 따른 서울특별시 도시계획조례 제55조제17항에 의거 용적률 완화를 받고 관광진흥법 제15조에 따른 사업계획승인을 득한 경우에 한하여 적용
- 주4) 공동주택: 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호 청년주택에 한함(오피스텔 제외)
- ※ 특별계획구역1의 용도는 서울특별시고시 제2002-281호 (2002.7.5.)에 의해 결정고시된 내용에 따름

### ■ 용도완화 결정(변경)조서

| 구분 | 도면 표시 | 위치 | 용도                                                 | 비고         |
|----|-------|----|----------------------------------------------------|------------|
| 기정 | b     | 전층 | · 서울특별시 도시계획조례상 준주거지역내 건축할 수 있는 건축물 <sup>주1)</sup> | 서울<br>풍물시장 |
| 변경 | a     |    |                                                    |            |

주1) 단, 용도 완화의 경우 서울특별시고시 제2007-403(2007.11.1)에 의해 결정고시된 (구)송인여중부지 제1종지구단위 계획에 따라 서울풍물시장(가설건축물) 존치시까지 적용

### ■ 건폐율 결정(변경)조서

| 구분   |                 | 건폐율(%)                    |      | 비고 |
|------|-----------------|---------------------------|------|----|
|      |                 | 기정                        | 변경   |    |
| 주거지역 | 제2종일반주거지역(7층이하) | 60이하                      | 60이하 | -  |
|      | 제2종일반주거지역       | 60이하                      | 60이하 | -  |
|      | 제3종일반주거지역       | 50이하                      | 50이하 | -  |
|      | 준주거지역           | 60이하                      | 60이하 | -  |
| 상업지역 | 일반상업지역          | 60이하                      | 60이하 | -  |
|      | 교육연구원분원(학교이적지)  | 30이하(60이하) <sup>주1)</sup> | -    | 폐지 |
|      | 성북수도사업소(학교이적지)  | 30이하                      | -    |    |

주1) ( ): 서울풍물시장에 한하여 건폐율 60%로 완화

### ■ 용적률 결정(변경)조서

| 구분         |                            |                      | 용적률(%) |                  |       |       |                  |       | 비고                                  |
|------------|----------------------------|----------------------|--------|------------------|-------|-------|------------------|-------|-------------------------------------|
|            |                            |                      | 기정     |                  |       | 변경    |                  |       |                                     |
|            |                            |                      | 기준     | 허용               | 상한    | 기준    | 허용               | 상한    |                                     |
| 일반상업<br>지역 | 왕산로변                       |                      | 600이하  | 800이하            | －     | 600이하 | 800이하            | －     | 일반상업지역<br>(1973.10.8.)              |
|            | 난계로변                       | 간선변                  | 600이하  | 800이하            | －     |       |                  |       | 일반상업지역<br>(1969.12.1)               |
|            | 청계천변                       | 간선변                  | 600이하  | 800이하            | －     |       |                  |       | 일반상업지역<br>(1947.11.27)              |
|            | 신설동 98－24번지 <sup>주1)</sup> |                      | 600이하  | 800이하<br>(960이하) | －     | 600이하 | 800이하<br>(960이하) | －     | 서고 제2012－105호<br>(2012.4.26.)       |
| 준주거<br>지역  | 난계로변                       | 간선변                  | 300이하  | 360이하            | －     | 300이하 | 360이하            | －     | 일반주거지역→<br>준주거지역<br>(1999.8.25.)    |
|            |                            | 이면부                  | 300이하  | 360이하            | －     |       |                  |       |                                     |
|            |                            | 천호대로변 <sup>주2)</sup> | 300이하  | 360이하            | －     |       |                  |       |                                     |
|            | 특별계획 구역1 <sup>주3)</sup>    |                      | 300이하  | 360이하            | －     |       |                  |       |                                     |
|            | 청계천변                       | 이면부                  | 250이하  | 350이하            | 400이하 | 250이하 | 350이하            | 400이하 | 제3종일반주거지역→<br>준주거지역<br>(2011.6.30.) |

|                         |                          |       |       |             |       |       |             |                                         |
|-------------------------|--------------------------|-------|-------|-------------|-------|-------|-------------|-----------------------------------------|
|                         | 하정로 간선이면부<br>(신설동 98-18) | 500이하 | -     | 법적용적률<br>이하 | 500이하 | -     | 법적용적률<br>이하 | 서고 제2018-261호<br>(2018.08.23)           |
| 제3종일반<br>주거지역           | 그 외 이면부                  | 200이하 | 230이하 | 250이하       | 200이하 | 230이하 | 250이하       | 제2종일반주거지역→<br>제3종일반주거지역<br>(2011.6.30.) |
| 제2종일반<br>주거지역<br>(7층이하) | 교육연구원분원,<br>성북수도사업소      | 150이하 | -     | -           | 200이하 | 200이하 | -           | 변경                                      |

※ 하나의 대지에 2개 이상의 용도지역이 겹치는 경우 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제84조에 의거한 용도지역에 관한 규정 적용

주1) 서울특별시고시 제2012-105호(2012.4.26.)에 따름

주2) 도로명 명칭 변경 반영 (하정로 → 천호대로변)

주3) 특별계획구역1의 용적률은 서울특별시고시 제2002-281호(2002.7.5)에 의해 결정 고시된 내용에도 불구하고, 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조의 내용에 의거한 용적률 적용

#### ■ 높이 결정(변경)조서

| 위치                  |                     |       | 최고높이(m)                       |                               | 비고        |
|---------------------|---------------------|-------|-------------------------------|-------------------------------|-----------|
|                     |                     |       | 기정                            | 변경                            |           |
| 일반상업지역              | 왕산로                 | 간선가각부 | 90이하                          | 90이하                          | -         |
|                     |                     | 간선변   | 80이하                          | 80이하                          | 왕산로 복측 포함 |
|                     | 난계로                 | 간선가각부 | 90이하                          | 90이하                          | -         |
|                     |                     | 간선변   | 70이하                          | 70이하                          | -         |
| 준주거지역               | 청계천변                | 간선변   | 70이하                          | 70이하                          | -         |
|                     |                     | 간선변   | 60이하                          | 60이하                          | -         |
|                     | 천호대로 <sup>주1)</sup> | 이면부   | 30이하<br>(40이하) <sup>주2)</sup> | 30이하<br>(40이하) <sup>주2)</sup> | -         |
|                     |                     | 이면부   | 40이하                          | 40이하                          | -         |
| 제3종일반주거지역           | 주거지 이면부             |       | 30이하                          | 30이하                          | -         |
| 제2종일반주거지역<br>(7층이하) | 교육연구원분원,<br>성북수도사업소 |       | 25이하                          | 25이하                          | -         |

주1) ( ) : 민간임대주택특별법(청년주택)에 의한 완화사항으로서 신설동 98-18번지에 한함

주2) 도로명 명칭 변경 반영 (하정로 → 천호대로)

※ 특별계획구역1의 높이는 서울특별시고시 제2002-281호(2002.7.5)에 의해 결정고시된 내용에 따라 건축법에 의거하여 도로사선제한 적용

#### ■ 건축물의 배치 결정(변경)조서

| 구분        | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                      | 비고        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|           | 기정                                                                                                                                                                                                                                                       | 변경                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| 건축<br>한계선 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축선 후퇴폭원이 상이한 2개가 만나는 지점은 후퇴거리가 큰 폭원만큼 후퇴</li> <li>도로경계선 변경 시 결정된 폭원만큼 건축선지정으로 간주</li> <li>간선변 : 3~5m</li> <li>이면부 : 1~6m</li> <li>공공보행통로 : 4~6m</li> <li>보행자전용도로변 : 1.5~3m</li> <li>공공공지면 : 3~5m(6개소)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축선 후퇴폭원이 상이한 2개가 만나는 지점은 후퇴거리가 큰 폭원만큼 후퇴</li> <li>도로경계선 변경 시 결정된 폭원만큼 건축선지정으로 간주</li> <li>간선변주1) : 3~5m</li> <li>이면도로변주2) : 1~2m</li> <li>공공보행통로 : 4~6m</li> <li>보행자우선도로 등주3) : 4~6m</li> <li>풍물시장 진입로변주4) : 4~6m</li> </ul> | 결정도<br>참조 |

주1) ‘간선변’이란 동대문구고시 제2019-25호에 따라 건축선이 결정된 필지를 말함

주2) ‘이면도로변 ’이란 간선도로가 아닌 도로에 접하는 필지를 말함

주3) '보행자우선도로 등' 이란 폭원 4m이하의 도로를 의미하며, 해당 결정 내용은 전체 폭원으로서 도면을 참조할 것  
주4) '풍물시장 진입로변' 이란 청계천로1길변, 천호대로2길변, 천호대로4길변에 접한 필지 중 일부를 말하며 도면을 참조할 것

※특별계획구역1의 경우, 별도로 정함

■ 건축물의 형태 결정(변경)조서(생략)

■ 대지 내 공지 및 통로 등 결정(변경)조서

| 구분        | 기정         | 변경                                                                                                           | 비고                                                                                                                                                  |
|-----------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대지내<br>공지 | 전면<br>공지   | • 간선변 <sup>주1)</sup> : 3~5m<br>• 이면부 : 1~6m<br>• 보행자우선도로변 : 1.5~3m<br>• 공공공지변 : 3~5m                         | • 간선변 <sup>주1)</sup> : 3~5m<br>• 이면도로변 <sup>주2)</sup> : 1~2m<br>• 보행자우선도로 등 <sup>주3)</sup> : 4~6m<br>• 풍물시장 진입로변 <sup>주4)</sup> : 4~6m<br>결정도<br>참조 |
|           | 쌈지형<br>공지  | • 최소면적25㎡이상, 전면폭 5m이상, 깊이 3m이상 [피로티 구조(유효높이 6m이상) 가능]<br>-24개소                                               | • 최소면적25㎡이상, 전면폭 5m이상, 깊이 3m이상 [피로티 구조(유효높이 6m이상) 가능]<br>-23개소<br>결정도<br>참조                                                                         |
|           | 공개<br>공지   | • 쌈지공원 형태로 조성<br>• 서울시 건축조례상 공개공지 설치대상은 공개공지 설치                                                              | • 쌈지공원 형태로 조성<br>• 서울시 건축조례상 공개공지 설치대상은 공개공지 설치<br>-                                                                                                |
|           | 침상형<br>공지  | • 지하철 및 지하보도와 연결한 필지에 설치 권장(신설동 교차로 각각부, 대상부지)<br>• 공공지하공간과 연결한 대지에 공개공지 및 쌈지형공지를 조성시 침상형으로 설치 권장            | • 지하철 및 지하보도와 연결한 필지 <sup>주5)</sup> 에 설치 권장(신설동 교차로 각각부, 대상부지)<br>• 공공지하공간과 연결한 대지에 공개공지 및 쌈지형공지를 조성 시 침상형으로 설치 권장<br>-                             |
| 통로        | 공공보행<br>통로 | • 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성<br>• 간선변(양산로, 난계로, 하정로, 청계천변) : 6개소(폭4~6m, 건축한계선)<br>• 이면부 : 2개소(폭4m, 건축한계선) | • 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성<br>• 폭원 4~6m, 9개소<br>결정도<br>참조                                                                                      |
|           | 지하연계<br>구간 | • A1, B1블록 사이의 지하공간 통합개발 권장                                                                                  | • A1, B1블록 사이5)의 지하공간 통합개발 권장<br>-                                                                                                                  |

주1) '간선변' 이란 동대문구고시 제2019-25호에 따라 건축선이 결정 된 필지를 말함

주2) '이면도로변' 이란 간선도로가 아닌 도로에 접하는 필지를 말함

주3) '보행자우선도로 등' 이란 폭원 4m이하의 도로를 의미하며, 해당 결정 내용은 전체 폭원으로서 도면을 참조할 것

주4) '풍물시장 진입로변' 이란 청계천로1길변, 천호대로2길변, 천호대로4길변에 접한 필지 중 일부를 말하며 도면을 참조할 것

주5) 신설동 117-21, 117-23, 101-7, 101-6, 101-5, 98-48번지를 의미한다.

■ 환경친화적인 요소에 관한 결정(변경)조서(생략)

■ 차량동선 및 주차계획 결정(변경)조서

| 구분             | 기정                                                       | 변경                                                            | 비고        |
|----------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 차량출입<br>불허구간   | • 간선도로에서 차량출입은 원칙적으로 불허. 단, 이면도로에서의 차량출입불가 필지에 한하여 일부 허용 | • 간선도로에서 차량출입은 원칙적으로 불허. 단, 이면도로에서의 차량출입불가 필지에 한하여 일부 허용      | 결정도<br>참조 |
| 부설주차장<br>설치 기준 | • 관련법규 및 조례에 따름                                          | • 관련법규 및 조례에 따름<br>• 단, 이면부 준주거지역을 제외하고 법정주차대수의 120%이상 확보를 권장 | 결정도<br>참조 |
| (공동)주차출입구      | • 간선변 : 이면도로에서 주차출입이 불가능한 일부 필지에 지정                      | • 이면도로에서 주차출입이 불가능한 일부 필지에 지정(11개소)                           | 결정도<br>참조 |

|        |                                                                                                                                        |                                                                                                                              |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 이면부 차량진출입 유도를 위해 간선부와 이면부 간 공동개발 시 간선부 차량 진출입을 위한 계획 미적용</li> <li>• 5개소</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 원활한 교통흐름을 위해 하정로변 필지에 지정(5개소)</li> <li>• 단, 간선부와 이면부 간 공동개발 시 간선부 출입구 삭제</li> </ul> |    |
| 공동주차통로 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 이면도로에서 주차출입이 불가능한 간선부 대지에 지정 (폭8m)</li> <li>• 1개소</li> <li>• 공동주차통로 길이 : 최소 20m 조성</li> </ul> | -                                                                                                                            | 폐지 |

■ 특별계획구역 결정(변경)조서(변경없음)

| 구분 | 도면표시    | 위치    | 대지면적(㎡) | 면적(㎡) | 비고 |
|----|---------|-------|---------|-------|----|
| 기정 | 특별계획구역1 | 97-8  | 3,774   | 4,195 | -  |
|    |         | 97-37 | 421     |       |    |

4) 경미한 사항에 대한 계획(변경)

- (1) 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 『서울특별시 도시계획조례』 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 및 동조례 제68조(권한의 위임)와 별표4(권한위임사무) 등의 규정에 의한다.
- (2) 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정 및 『서울특별시 도시계획조례』 별표4의 제4항 아목에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
  1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
  2. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
  3. 구역과 연결한 대지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)
  4. 통로의 성격·설계계획 (보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규 설치)

〈지구단위계획구역 결정(기정)도〉



〈지구단위계획구역 결정(변경)(안)도〉

