

◆ 서울특별시고시 제2025-293호

도시관리계획(용두역세권 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 동대문구공고 제2024-1368호(2024.10.31.)로 열람공고한 도시관리계획(용두역세권 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 결정(안)에 대하여 2025년 제5차 도시·건축공동위원회(2025.03.26.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시 동대문구공고 제2025-659호(2025.05.08.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 다음과 같이 도시관리계획을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 29일

서울특별시장

I. 결정취지

- 동대문구 용두역 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(용두역세권 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정

가. 지구단위계획구역 결정

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	용두역세권 지구단위계획구역	동대문구 용두동 33-1번지 일대	-	증) 19,484.1	19,484.1	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
용두역세권 지구단위계획구역	동대문구 용두동 33-1번지 일대	19,484.1㎡	용두역 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 지구단위계획구역을 결정함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		19,484.1	-	19,484.1	100.0	-
주거 지역	소계	19,484.1	감) 7,917.6	11,566.5	59.4	
	제2종일반주거지역	11,566.5	-	11,566.5	59.4	
	준주거지역	7,917.6	감) 7,917.6	-	-	
일반상업지역		-	증) 7,917.6	7,917.6	40.6	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정사유
	기정	변경		
용두동 33-1번지	준주거지역	일반상업지역	7,917.6	역세권의 복합개발을 유도하고 동시에 지역에 필요한 문화시설 확충을 위한 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 용도지역을 준주거지역에서 일반상업지역으로 변경함

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설

1) 철도

■ 도시계획시설(철도) 결정(변경) 사유서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
변경	철도	정거장 (용두역)	동대문구 용두동 47-1일대	6,607	증) 494	7,101	서울시 고시 제394호 (' 01.11.28)	- 일부 중복결정 - 철도(동북선 본선) : 800㎡ - 공원지하 : 1,296㎡ - 입체 결정 - 용두동33-1번지 내 : 327㎡

■ 도시계획시설(철도) 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	철도	- 용두역 3번 출입구 철도시설 결정 - 6,607㎡ → 7,101㎡ - 증) 494㎡	대지 내 설치되어 있는 용두역 3번 출입구에 대한 철도시설 결정

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	내 용		변 경	최 초 결정일	비 고
변경	철도	정거장 (용두역)	동대문구 용두동 47-1일대	면적(㎡)	지상부	98	서고시제394호 (' 01.11.28)	
					지하부	229		
				길이(m)		44.6		
				폭(m)		1.5 ~ 6.4		
				높이(m)		6~9.8		

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	철도	- 정거장(용두역) 선형변경 및 면적 변경 - 면적 : 6,607㎡ → 7,101㎡ (증 494㎡)	용두역과 문화시설(공연장)의 접근성 향상과 지하철 이용객들의 보행편의제공을 위해 용두역 3번 출입구 위치 일 부조정 및 철도시설 결정

※ 상기 사항은 향후 건축계획 등에 따라 입체적 결정범위(면적, 길이, 폭, 높이)는 조정될 수 있음

나. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

■ 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
변경	-	공공청사 (동대문구청)	동대문구 용두동 39-9	11,532	증)34.5	11,566.5	서고1995-23호 (' 95.04.08)	

■ 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	공공청사 (동대문구청)	- 공공청사 면적변경 - 11,532㎡ → 11,566.5㎡ - 증) 34.5㎡	공공청사 면적오기 정정

※ 향후 공공청사(동대문구청) 부지에 대한 개발계획 수립 시 도시계획시설 및 용도지역 변경 검토

■ 건축범위 결정조서(신설)

구분	도면표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
신설	-	60% 이하	220%이하	60m이하	제2종일반주거지역

2) 문화시설

■ 도시계획시설(문화시설) 결정

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
신설	-	문화시설	공연장	동대문구 용두동 33-1	-	증)5,152	5,152	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (공간적범위 결정)

※ 5,152㎡는 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정(공간적범위)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경 후	최 초 결정일	비 고
신설	-	문화 시설	동대문구 용두동 33-1	층수(층)	-	지하6층, 지하2층~지상4층	지하6층, 지하2층~지상4층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 (공간적범위결정도) 참조
				수평투영면적(㎡)	-	증)5,152	5,152		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 문화시설(공연장)의 성능수준, 설비, 세부용도 등 조성계획을 동대문구와 협의 후 건축 인·허가 시 확정하여, 준공 시 동대문구에 기부채납(대지지분 포함)

※ 향후 토지 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태 등은 조정될 수 있음.

※ 상기 사항은 향후 건축계획 등에 따라 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위) 수평투영면적은 조정될 수 있음.

■ 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결 정 내 용	결 정 사유
-	문화시설	- 문화시설(공연장) 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하6층, 지하2층~지상4층 - 수평투영면적(㎡) : 5,152㎡ - 도시계획시설 연면적 : 7,629㎡	지역내 부족한 공공 공연장 조성을 통해 지역 주민들의 문화향유 기회를 제공하고, 나아가 문화중심 도시로 발돋움 하기 위해 문화시설 기부채납

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 문화시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

③ 공공기여에 관한 결정

1. 공공기여 계획에 관한 결정

가. 공공기여계획 결정 조서

구분	용도지역		용적률		공공기여기준		
	변경전	변경 후	기준(허용)	상한	공공기여율	공공기여량	공공기여계획
용도등 33-1	준주거 지역	일반상업 지역	400%	780%	부지면적의 24.36%이상	$= 7,917.6 \times 24.58\%$ $= 1,946\text{m}^2$	24.58%(1,946 m^2)

※ 부지면적은 용도지역이 변경되는 사업부지 면적임

※ 공공기여율은 용도지역 변경에 따라 사업시행자가 부담하는 비율임

※ 건축심의 전 공공시설 등 부지가액 산정을 위한 감정평가를 시행하고, 감정평가 결과를 반영하여 공공기여 계획을 확정하여야함

■ 공공기여계획 세부내역

구 분	총 공공 기여면적	부지 제공면적	환산 부지면적	비 율	연면적			비 고 (귀속주체)
					지상	지하	전체	
공공임대주택	100 m^2	100 m^2	-	5.1%	1,250 m^2	-	1,250 m^2	서울시 (10세대)
문화 및 집회시설 (공연장)	1,846 m^2	611 m^2	1,235 m^2	94.9%	5,274 m^2	2,355 m^2	7,629 m^2	동대문구
계	1,946 m^2	711 m^2	1,235 m^2	100.0%	6,524 m^2	2,355 m^2	8,879 m^2	-

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

※ 부지가액은 종용(일반상업지역) 탁상감정가격 적용하며, 향후 토지감정평가 결과에 따라 변경 될 수 있음

※ 공공건축물 등 설치비용 산정근거(부가세 제외) : 지상부는 '서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)'의 문화예술회관·문화집회시설 공사비 적용, 지하공간은 분양가상한제지역 기본형건축비 1,024천원/㎡적용, 무대특장비 별도 산정 적용

※ 상기 사항은 향후 건축계획(건축심의 또는 인·허가시)결과에 따라 역세권 활성화사업 운영기준 내에서 계획 내용의 면적(규모) 및 비율 등의 변경은 경미한 사항으로 변경할 수 있음

※ 문화시설(공연장)의 세부 건축계획 성능수준, 설비 등 조성계획을 동대문구와 협의 후 건축 인·허가 시 확정하여, 준공 시 기부채납

④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정

가. 획지에 관한 결정조서

구분	획지번호	획지		비고
		획지	면적(㎡)	
신설	1	동대문구 용두동 33-1	7,917.6	역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립
	2	동대문구 용두동 39-9	11,566.5	공공청사(동대문구청)

2. 건축물 용도에 관한 결정

가. 건축물의 불허용도 결정조서

구분	도면 표시번호	불허용도		비고
신설	A	전층	「건축법 시행령」 별표1 - 단독주택 - 공동주택(공공임대주택, 주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 욕외 철탑이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소 등 그 밖에 이와 유사한 것 - 의료시설 중 정신병원, 요양병원 - 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 - 운수시설 - 의료시설 중 격리병원 - 운동시설 중 욕외철탑이 설치된 골프연습장 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차 관련시설(주차장 제외) - 교정 및 군사시설 - 발전시설 - 방송통신시설	-
		1층 (가로활성화 저해용도)	「건축법 시행령」 별표1 - 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리업소 - 자동차 관련시설 중 주차장	-

나. 건축물의 지정용도 결정조서

구분	도면 표시번호	지정용도		비고
신설	a	1층	「건축법 시행령」 별표1 - 제1종근린생활시설 중 소매점(서적, 의약품, 의료기기), 휴게음식점, 제과점, 의원, 치과의원, 한의원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설 - 제2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 일반음식점, 독서실, 학원, 교습소 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 중 「유통산업발전법」에 따른 소매시장, 상점 - 의료시설 중 병원 - 교육연구시설 중 학원, 도서관 - 노유자시설 중 아동 관련 시설, 노인복지시설 - 업무시설 중 일반업무시설	획지1만 적용
		저층부 (2~3층)		

※ 1층 지정용도는 30%이상(바닥면적 산정 시 공용면적 제외)

※ 2~3층 지정용도는 바닥면적(부설주차장, 기계실, 계단 등의 공용면적 제외)의 50%이상 확보

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 건폐율에 관한 결정

구분	계획내용	비고
제2종일반주거지역	60%이하	동대문구청
일반상업지역	60%이하	용두역 역세권 활성화사업

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2024.07.) 적용

나. 용적률에 관한 결정

용도지역		용적률		비고
변경 전	변경 후	기준(허용)	상한	
제2종일반주거지역	-	220% 이하	-	동대문구청
준주거지역	일반상업지역	400% 이하	780% 이하	용두역 역세권 활성화사업

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2024.07.) 적용

※ 일반상업지역 상한용적률은 용적률 적용기준¹) (의무사항) 준수시 적용

※ 향후 공공청사(동대문구청) 부지에 대한 광장조성 시 허용용적률 인센티브항목 중 녹지생태도시(개방형공간 조성), 디자인혁신(공공시설 연계 경관사업) 2가지 항목을 계획하여 조성하겠음

■ 획지1 용적률 적용기준1) (의무사항)

구 분		적용기준	계획내용		원화 내용	비 고
공공기여에 관한 계획	공공 기여율	부지면적의 24.36% 이상	- 부지면적의 24.58% - 세부내용 - 공공임대주택 5.1% - 문화 및 집회시설(공연장) 94.9%		기준 (허용) 용적률 400% 상한 용적률 780% 부여	모든 항목을 총괄함
건축물 용도구분	비주거 비율	지상 용적률 10% 이상	주거 : 비주거 = 81.1% : 18.9%			
	주거용 용적률	전체 연면적 20% 이상	주거 : 비주거 = 73.9% : 26.1%			
		도시계획조례 별표16의 2. 나목, 다목의 1) 항목 적용²⁾ = 주거용적률 635%이하 (임대주택 100%, 전락용도 35%)	계획 632% (임대주택 100%, 전락용도 32%)			
주택건설 기준	주택 규모	공공주택 : 전용 85㎡이하	공공임대주택 - 59㎡ 계획			
		민간주택 : 기준없음	- 장기일반임대주택 - 59㎡, 84㎡ 계획 - 민간주택 - 84㎡, 103㎡, 150㎡계획			
		공공주택과 민간분양주택 상호 간에 차별화된 구조와 동선체계로 하거나 주민공동시설 사용상의 분리 등으로 인한 차별 및 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합을 고려한 건축계획	사회혼합(Social Mixing)을 고려한 민간분양주택, 공공임대주택 차별없는 공급 계획			
건축물 형태	건축 계획 기준	- 각 사항 의무적 시행 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화보전(해당되는 대상지에 한함)	지속가능형 공동주택	적용		
			친환경 건축물	적용		
			역사문화 보전	해당없음		
주민공동시설		- 주민공동체 활성화를 위해 주민공동시설 설치 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적×1.25	- 주민공동시설 1,624㎡계획 - 어린이집, 관리사무소, 작은 도서관, 경로당 등			
공개공지 등		모든 용도의 건축물에서 「서울특별시 건축 조례」 제26조제1항제2호에 따른 공개공지등 설치면적 의무 설치 : 대지면적의 10% 이상	공개공지 792㎡ 설치 (10.01%)			

주1) 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 준용

주2) 도시계획조례 별표16의 2. 나목 임대주택 추가 확보시, 다목 1) 도시기본계획(생활권계획 포함)상의 중심지 육성방향에 부합하는 용도

주3) 상기 사항은 향후 건축계획(건축심의 또는 인·허가시)결과에 따라 역사권 활성화사업 운영기준 내에서 계획 내용의 면적(규모) 및 비율 등의 변경은 경미한 사항으로 변경할 수 있음

주4) 주민공동시설은 「서울특별시 주택조례」 제8조의 4 준용

다. 높이 계획에 관한 결정

구 분		최고높이(m)	비고
간선 도로변	획지 1	170 이하	응두역 역세권 활성화사업
	획지 2	60 이하	동대문구청

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2024.07.) 적용

4. 건축물 배치·형태·외관에 관한 결정

가. 건축물의 배치에 관한 결정

구분	적용대상	적용기준	비고
신설	건축한계선	천호대로변	도로변 대지경계선으로부터 3m 이격 계획
		고산자로변	도로변 대지경계선으로부터 3m 이격 계획
		고산자로28길	도로변 대지경계선으로부터 3m 이격 계획
		응두동 33-1·39-9 (대지경계선)	인접대지경계선으로부터 2m, 3m이격 계획
	1층부 벽면한계선	고산자로28길	도로변 대지경계선으로부터 5m 이격 계획

나. 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정

구 분	계 획 내 용
형태	개구부 건축물의 1층 바닥높이 : 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다.
	저층부 개방형 입면조성 - 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50% 이상을 투시형으로 설치 - 개구부 없는 벽면의 가로변 노출 금지(이면도로 제외) - 외벽면 투시형 셔터 설치 시 1/2 이상 개방된 투시형 셔터 사용
외관	외장 폭 30m이상 도로에 면한 벽면에 시멘트 벽돌, 콘크리트 블록 등 페인트 마감노출을 금지
	재료 건축물의 외벽 골조(조립식, 무파복 골조, 컨테이너 등) 노출 금지
	색채 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금지
	건축설비의 노출 폭 30m이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 금지
기타 사항	옥외광고물 「옥외광고물」, 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」 등 관련규정 준수
	담장 및 옹벽 담장 및 축대, 옹벽의 설치 금지

⑤ 기타사항에 관한 결정

1. 대지 내 공지에 관한 결정

구분		계획내용	비고
전면공지		• 보도형 전면공지 - 천호대로변, 고산자로변, 고산자로28길변, 용두동33-1·39-9번지 인접대지경계선의 건축한계선 후퇴부분 공지, 벽면한계선 후퇴부분 공지	지구단위계획 결정도 참고
공개공지	획지 1	• 연면적 합계가 3만㎡이상인 경우 대지면적의 10%이상 공개공지 설치 - 천호대로변 1개소 위치지정	
	획지 2	• 천호대로변 1개소 위치지정	
공공보행통로		• 용두동 33-1번지 대지중앙부 동남측 연결 - 폭원 6m이상, 필로티구조 높이 6m이상	

2. 교통처리 등에 관한 결정

구분		계획내용	비고
신설	차량출입 불허구간	• 천호대로변, 고산자로변 전부 • 고산자로28길변 일부	지구단위계획 결정도 참고

III. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소

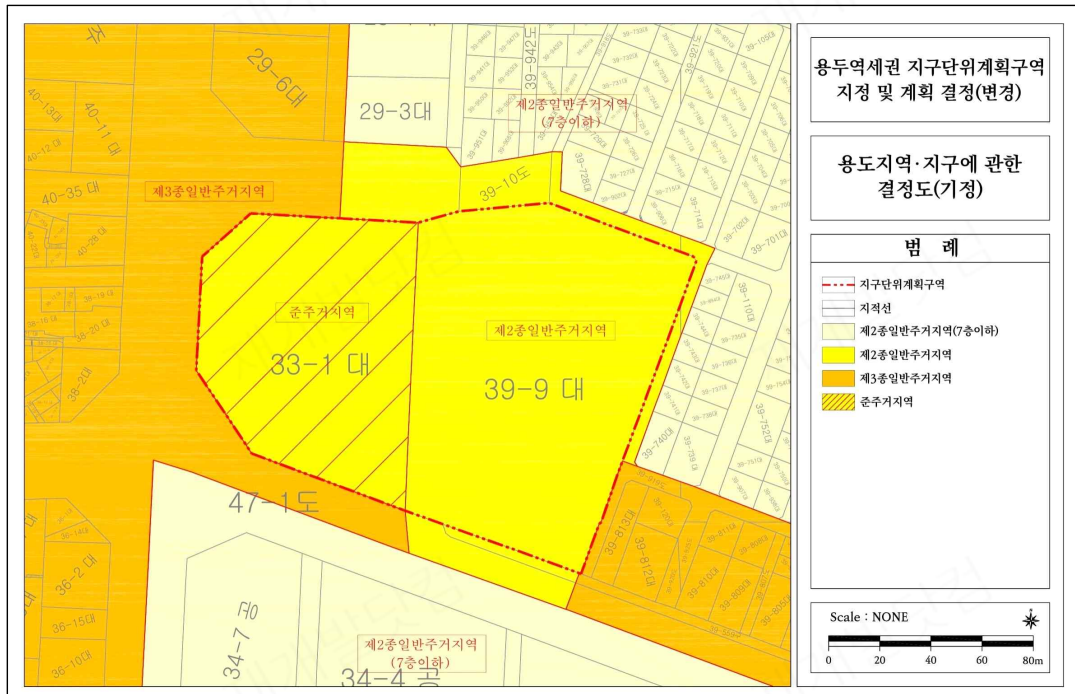
- 서울특별시 도시공간전략과(☎ 2133-4656) 및 동대문구청 도시계획과(☎ 2127-4582)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

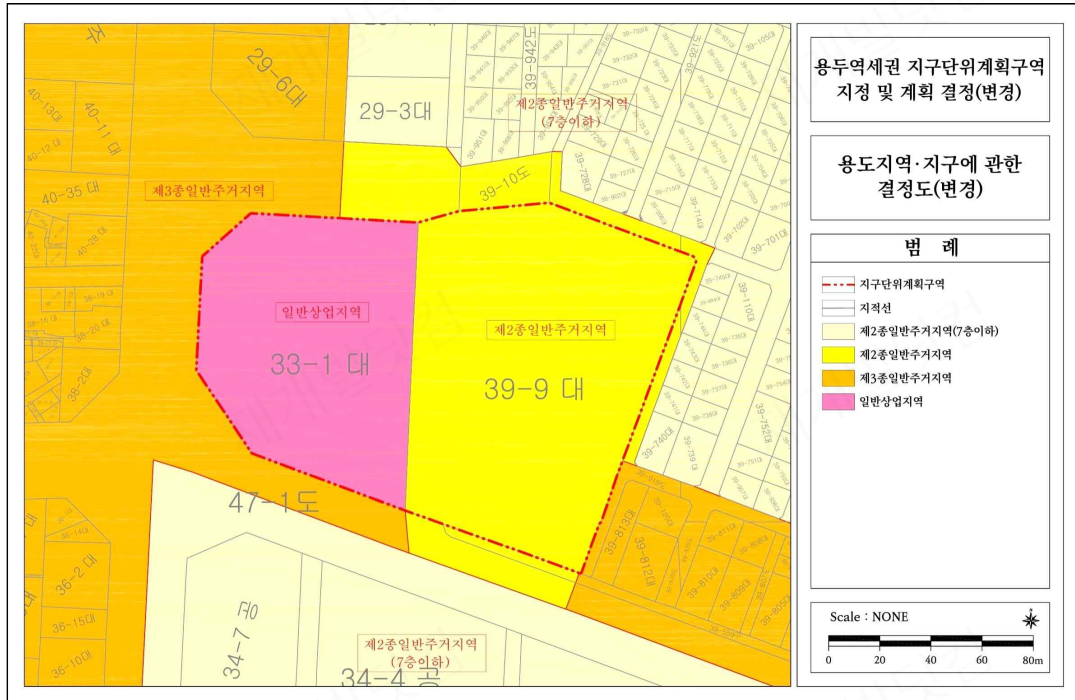
■ 지구단위계획구역 결정도



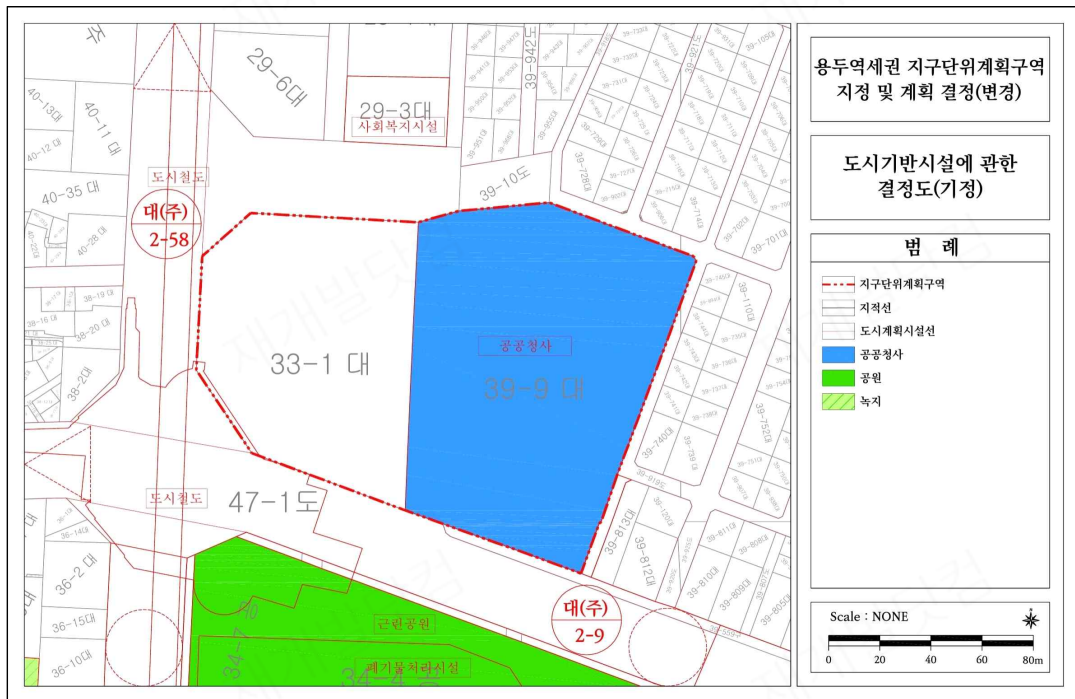
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



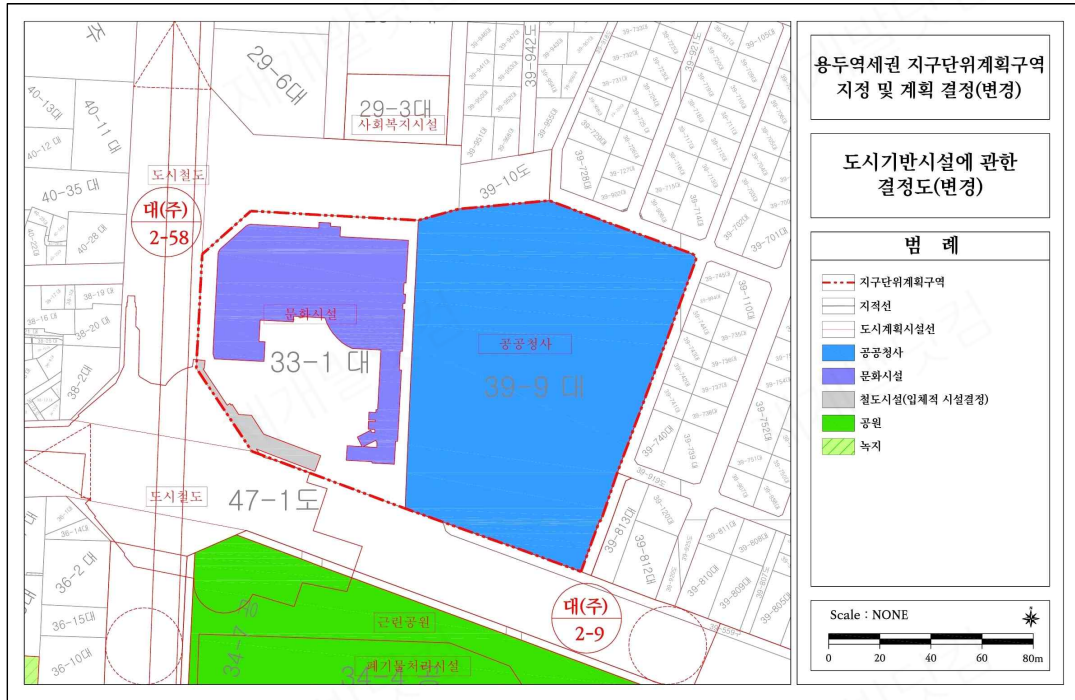
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



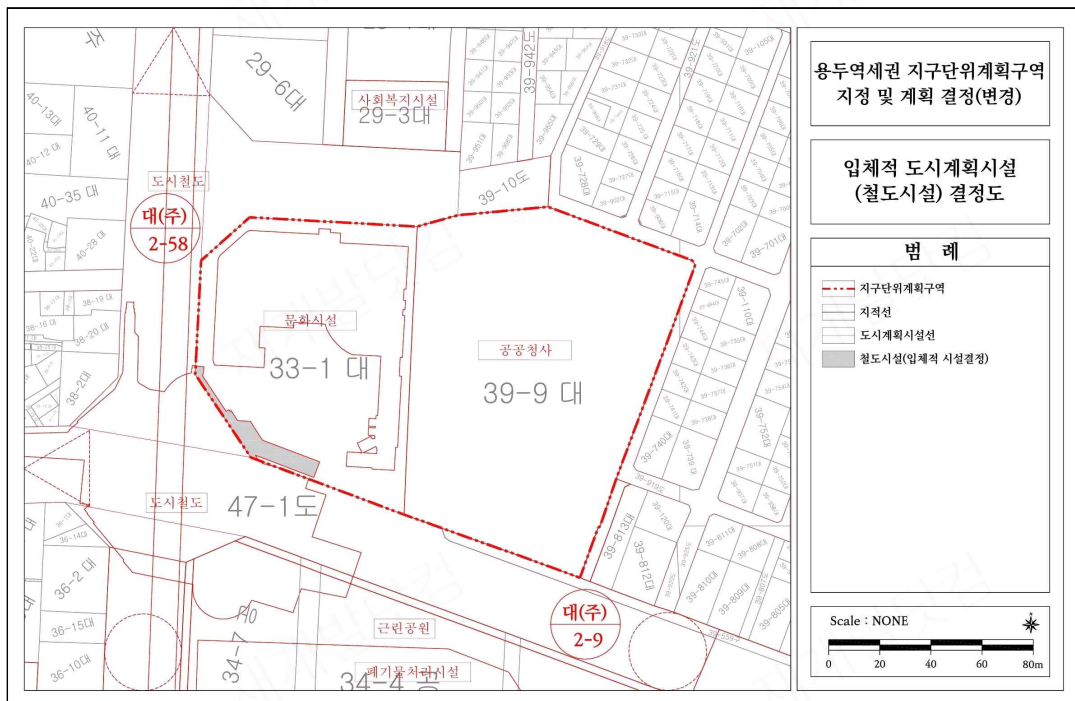
■ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



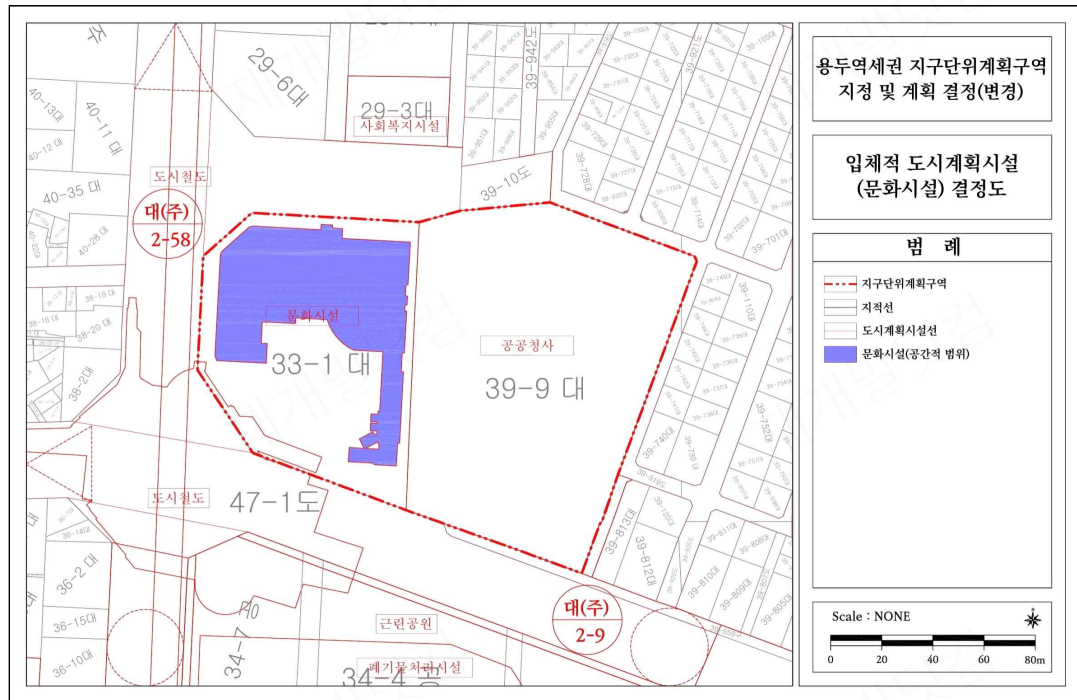
■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)



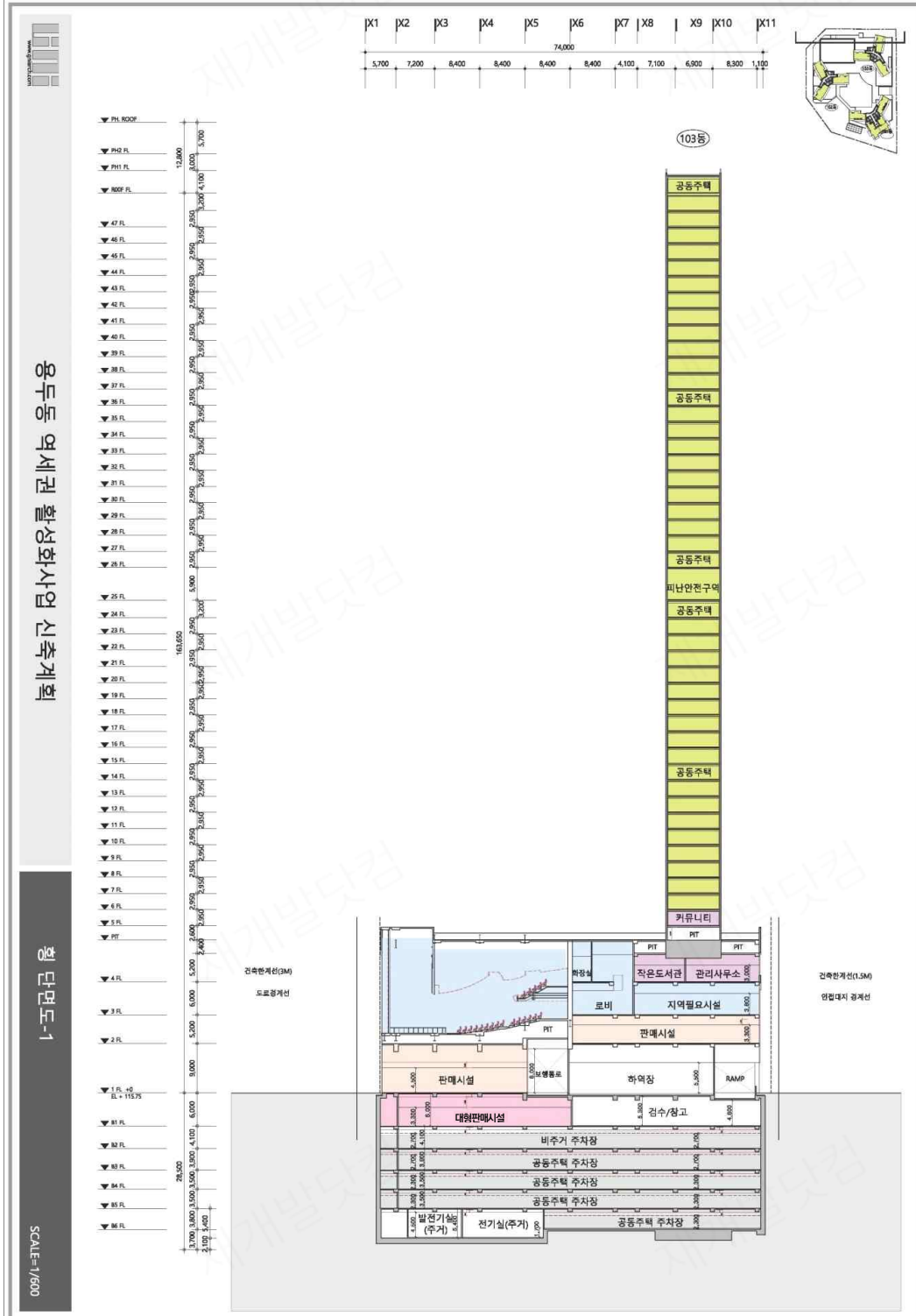
■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정도



■ 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정도



■ 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정도 - 횡단면도

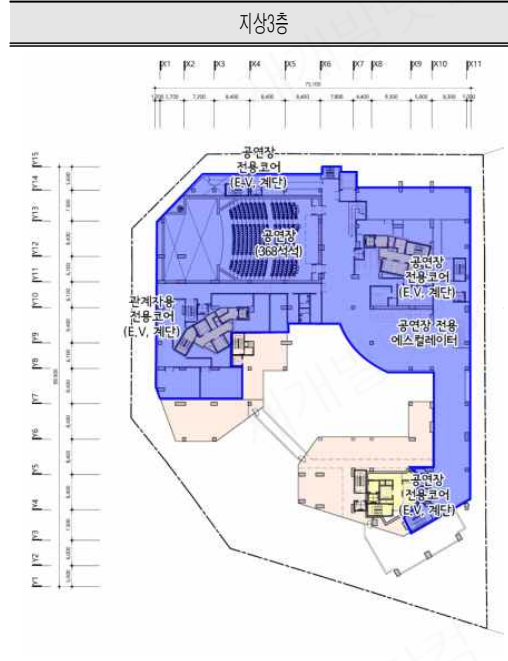
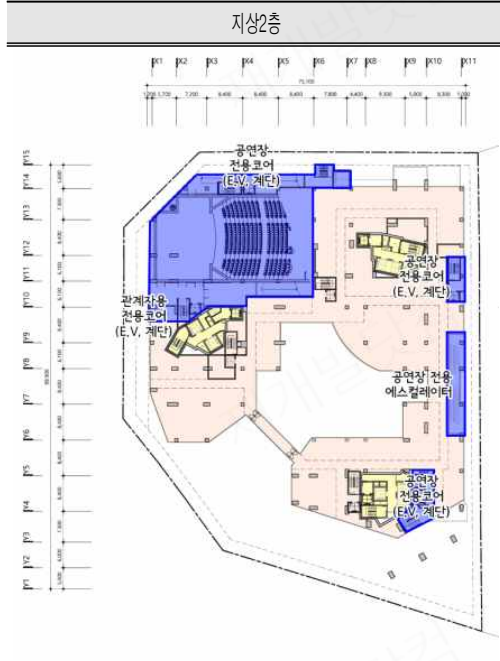


■ 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정도 - 종단면도



■ 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정도 - 층별 평면도





■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

