

◆ 서울특별시고시 제2023-340호

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

2023 - 272 (2023.6.29.)

2023 6 . (

가)

2023 - 828 (2023.7.6.)

『

』 30 , 25

(

) () ,

『

』 32 27 , 『

』 8

7

.

2023 8 10

.

46

()

.

①

■

:

구분	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	청량리역 전면부 지구단위계획구역	동대문구 청량리동 268번지 일대	331,246	-	331,246	서고 2023-272호 (2023.06.29.)	-

.

①

()

1.

()

가.

:

■

()

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		331,246	-	331,246	100.0	-
소 계		288,830	-	288,830	87.2	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	54,848	감) 4,254.1	50,593.9	15.3	-
	제2종일반주거지역	14,238	-	14,238	4.3	-
	제3종일반주거지역	219,744	증) 4,254.1	223,998.1	67.6	-
일반상업지역		42,416	-	42,416	12.8	-

■ ()

구분	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
변경	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	4,254.1	• 병원이적지 특별계획구역 세부개발계획 수립(공공기여에 관한 계획 수립)에 따라 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경

2.

가. :

3.

()

가.

(1) :

■ :

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	10	2,996	69,465	5	2,099	47,852	2	70	681	3	827	20,932
대로	3	1,400	39,171	1	629	18,930	-	-	-	2	771	20,241
중로	3	1,090	25,319	2	1,034	24,628	-	-	-	1	56	691
소로	4	506	4,975	2	436	4,294	2	70	681	-	-	-

■ :

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	12	3,144	70,086	5	2,099	47,852	2	70	681	5	975	21,553
대로	3	1,400	39,171	1	629	18,930	-	-	-	2	771	20,241
중로	3	1,090	25,319	2	1,034	24,628	-	-	-	1	56	691
소로	6	654	5,596	2	436	4,294	2	70	681	2	148	621

■ ()

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	1	29~35 (30)	보조 간선	1,400 (629)	신설동 제1호광장	제기동	일반 도로	충고시722 (36.12.26)	왕산로
기정	대로	3	9	25~30 (25)	보조 간선	1,600 (757)	제기동	청량리동	일반 도로	건고시177 (62.12.8)	제기로
기정	대로	3	11	26~35 (-)	보조 간선	1,900 (14)	답십리동 493 - 14	전농동	일반 도로	충고시772 (36.12.26)	전농로
기정	중로	1	145	20	국지 도로	1,120 (362)	중로2 - 53 제기동 857	청량리 대2 - 2	일반 도로	건고시436 (72.10.12.)	
기정	중로	1	223	20~28 (25)	집산 도로	1,200 (672)	청량리동 272	청량리동 205 - 719	일반 도로	-	홍릉로
기정	중로	3	1	12	국지 도로	56	청량리동 447 - 20	청량리동 442 - 17	일반 도로	서고시95 - 98 (10.11.25)	
기정	소로	1	-	10~12	국지 도로	400	청량리동 341	청량리동 214	일반 도로	서고시78 - 235 (78.05.25)	
기정	소로	1	1	8~10 (10)	국지 도로	235 (36)	청량리동 57 - 2	청량리동 836	일반 도로	서고시504 (89.11.24)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	18	청량리동 215 - 33	청량리동 213	일반 도로	서고시95 - 98 (95.04.11)	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	52	청량리동 442 - 4	청량리동 442 - 17	일반 도로	서고시3012 (10.11.25)	
신설	소로	3	1	4	국지 도로	60	청량리동 46 - 28	청량리동 46 - 28	일반 도로	-	
신설	소로	3	2	4	국지 도로	88	청량리동 46 - 29	청량리동 46 - 31	일반 도로	-	

※ () : 지구단위계획구역 내 사항임

■ ()

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-1	- 도로 신설 - 폭원 : 4m - 연장 : 60m	병원이적지 특별계획구역 인접필지를 고려하여 원활한 교통흐름을 위해 서측 이면도로 확보에 따른 도로 결정
-	소로 3-2	- 도로 신설 - 폭원 : 4m - 연장 : 88m	병원이적지 특별계획구역 인접필지를 고려하여 원활한 교통흐름을 위해 동측 이면도로 확보에 따른 도로 결정

※ 도로 폭원 및 연장은 지구단위계획구역 내 사항임

(2) :

4. :

②

1. 가 :

가. 가 :

. :

(1) :

(2) :

■ :

■ :

가구	지번 (청량리동)	필지면적(㎡)	가구면적(㎡)	계획내용	비고
11	46대	2,751.2	8,787.3	병원이적지 특별계획구역 (6,766.7㎡)	
	46 - 15대	240.9			
	46 - 16대	227.0			
	46 - 22대	209.4			
	46 - 35대	658.5			
	46 - 37대	2,679.7			
	46 - 1대	143.6		공동개발 지정	
	46 - 2대	20.4			
	46 - 7대	45.7		공동개발 권장	
	46 - 9대	78.1			
	46 - 10대	120.7			
	46 - 11대	39.7		공동개발 권장	
	46 - 12대	74.8			
	46 - 13대	53.6			
	46 - 3대	121.9		-	
	46 - 4대	143.1		-	
	46 - 6대	220.9		-	
	46 - 18대	387.7		-	

가구	지번 (청량리동)	필지면적(㎡)	가구면적(㎡)	계획내용	비고
	46 - 19대	74.1		-	
	46 - 20대	368.0		-	
	46 - 21대	128.3		-	

※ 가구 1~19 중 병원이적지 특별계획구역(6,766.7㎡)이 포함된 가구11 (8,787.3㎡) 만 명기

2. :
3. . . :
4. . :
5. :

③ (가)

1. :
■

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	①	왕산로 전면부 특별계획구역	청량리동 268번지 일대	3,492.6	
기정	②	미주상가 특별계획구역	청량리동 235 - 4번지 일대	11,044.7	
기정	③	병원이적지 특별계획구역	청량리동 46번지 일대	6,766.7	
기정	④	KT부지 특별계획구역	청량리동 368번지	3,748.7	
기정	⑤	청량리8구역 특별계획구역	청량리동 435번지 일대	28,996.59	
기정	⑥	왕산로 남측 특별계획구역	전농동 591 - 2번지 일대	836.57	
기정	⑦	미주아파트 특별계획구역	청량리동 235 - 1번지 일대	56,785	

2.
가. () :
· (가) :
· () :
■

구 분	계획지침	비고												
면 적	• 6,766.7㎡													
용도지역	• 현황 : 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 • 세부개발계획 수립시 : 제2종일반주거(7층) → 제3종일반주거지역 상향 (공공기여에 관한 계획 수립) • ※ 구역계 정형화 및 진입도로 확폭을 위하여 주변 필지를 포함하여 계획시 추가적인 용도지역 조정 가능													
기반시설	• 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(도로 등) 결정 - 도로 신설 2개소													
건폐율	• 50% 이하													
용적률	<table><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr><tr><td>제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역</td><td>190%</td><td>200%</td><td>250%</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>210%</td><td>230%</td><td>250%</td></tr></table> ※ 단, 상한용적률은 심의를 통해 추가완화 가능 (서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 - 개발사업형(공동주택 건립)) ※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 「국토의 계획 이용에 관한 법률」 제84조에 따름	구분	기준	허용	상한	제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	190%	200%	250%	제3종일반주거지역	210%	230%	250%	
구분	기준	허용	상한											
제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	190%	200%	250%											
제3종일반주거지역	210%	230%	250%											

구 분		계획지침	비고
높이		최고높이 : 90m 이하	
건축선	건축 한계선	- 제기로 및 이면도로(왕산로45길, 왕산로43나길, 왕산로47길) : 3m 이상 - 대상지 동측 및 북서측 도로 : 4m 이상	
교통처리 계획	차량출입 불허구간	제기로	
대지내 공지	전면공지	건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함	
건축물 용도	지정	- 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 ※ 해당용도 연면적 5,200㎡ 확보	
	불허	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철달걀프렌슬장 - 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		- 순부담율 : 6.4% 이상(이면부 : 제2종일반주거(7층) → 제3종일반주거지역) - 건축물 기부채납 : 노유자시설(지상층 연면적 약 5,200㎡ 확보) (단, 지상층에 설치하지 않은 경우 이용자의 시설 접근성 및 이용성 확보를 위해 도로면에서 직접 출입가능한 전용출입구 등을 설치하도록 함) ※ 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	

■

구 분		계획지침	비고
면 적		6,766.7㎡	
용도지역		- 현황 : 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 - 세부개발계획 수립시 : 제2종일반주거(7층) → 제3종일반주거지역 상향 (공공기여에 관한 계획 수립) ※ 구역계 정형화 및 진입도로 확폭을 위하여 주변 필지를 포함하여 계획시 추가적인 용도지역 조정 가능	
기반시설		- 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(도로 등) 결정 - 도로 신설 2개소	
건폐율		50% 이하	

구 분		계획지침				비고
용적률		구분		기준	허용	상한
		제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역		190%	200%	250%
		제3종일반주거지역		210%	230%	250%
		※ 단, 상한용적률은 심의를 통해 추가완화 가능 (서울시 지구단위계획 수립기준 · 관리운영기준 및 매뉴얼 - 개발사업형(공동주택 건립)) ※ 둘 이상의 용도지역에 걸쳐는 경우 「국토의 계획 이용에 관한 법률」 제84조에 따름				
높이		• 최고높이 : 90m 이하				
건축선	건축 한계선	• 제기로 및 이면도로(왕산로45길, 왕산로43나길, 왕산로47길) : 3m 이상 • 대상지 동측 및 북서측 도로 : 4m 이상				
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 제기로				
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함 (단, 병원이적지 특별계획구역 동측 및 서측 도로 소로 3-1, 3-2번에 한하여 차도부속형 전면공지 설치 가능)				
건축물 용도	지정	• 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 ※ 해당용도 연면적 5,200㎡ 확보				
	불허	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) • 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 연료공급시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설 중 발전소				
공공기여에 관한 계획		• 순부담율 : 6.4% 이상(이면부 : 제2종일반주거(7층) → 제3종일반주거지역) • 건축물 기부채납 : 노유자시설(지상층 연면적 약 5,200㎡ 확보) (단, 지상층에 설치하지 않은 경우 이용자의 시설 접근성 및 이용성 확보를 위해 도로면에서 직접 출입가능한 전용출입구 등을 설치하도록 함) ※ 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 ※ 공공기여 시설 : 시설의 세부용도, 위치, 규모 등은 「기부채납 공공시설 통합 관리 시스템」에 따라 서울시 통합 관리부서와 사전 협의				

- . (KT) :
- . (8) :
- . () :
- . () :

3. 가 :

4. 가 :

4

- 1.
- 가. 1. :
-

구분	계획 내용		
우수디자인	15%		
장수명주택	우수등급 이상	10%	
녹색건축물 에너지효율등급	구 분	에너지 효율등급 1등급	에너지 효율등급 2등급
	녹색건축 인증최우수등급	12%	8%
	녹색건축 인증 우수등급	8%	4%
신재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지 사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20%초과	20% 이하 15%초과	15% 이하 10%초과
	3%	2%	1%
지능형 건축물	1등급	2등급	3등급
	15%	12%	9%
역사문화보전	지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)		5%
합 계	최대 20%이내		

- . 2. 가 :
- . 3. :
- . 4. :

. 5. 가 :
. () :

2. :

5 :

①

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	③	병원이적지 특별계획구역	청량리동 46번지 일대	6,766.7	-	6,766.7	서고 2023-272호 (2023.06.29.)

②

()

1. ()

가. :

■ ()

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		6,766.7	-	6,766.7	100.0	-
주거 지역	제3종일반주거지역	2,405.0	증) 4,254.1	6,659.1	98.4	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	4,361.7	감) 4,254.1	107.6	1.6	-

■ ()

구분	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
변경	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	4,254.1	• 병원이적지 특별계획구역 세부개발계획 수립(공공기여에 관한 계획 수립)에 따라 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경

2.

가. :

3. ()

가.

(1) :

■ ()

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)							
신설	소로	3	1	4 (2)	국지도로	60 (29)	청량리동 46-28	청량리동 46-28	일반도로	-	-
신설	소로	3	2	4 (2)	국지도로	88 (59)	청량리동 46-29	청량리동 46-31	일반도로	-	-

※ 도로 폭원 및 연장 ()는 특별계획구역 내 사항임

■ ()

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-1	- 도로 신설 - 폭원 : 4m(2m) - 연장 : 60m(29m)	병원이적지 특별계획구역 인접필지를 고려하여 원활한 교통흐름을 위해 서측 이면도로 확보에 따른 도로 결정
-	소로 3-2	- 도로 신설 - 폭원 : 4m(2m) - 연장 : 88m(59m)	병원이적지 특별계획구역 인접필지를 고려하여 원활한 교통흐름을 위해 동측 이면도로 확보에 따른 도로 결정

※ 도로 폭원 및 연장 ()는 특별계획구역 내 사항임

③ ()

1. 가 ()

가.

:

■

도면표시번호	가구번호	계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	
병원이적지 특별계획구역 ③	11	청량리동 46번지 일대	6,766.7	-

■

도면표시번호	가구번호	계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	
병원이적지 특별계획구역 ③	11	청량리동 46번지 일대	6,557.8	획지
			208.9	도로

■ ()

위치	변경내용	변경사유
청량리동 46번지 일대	• 획지 신설 - 면적 : 6,557.8㎡	• 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따라 합리적 토지이용을 위하여 가구 및 획지 계획 수립

2.

가.

(1)

■

구분	계획지침	세부개발계획
건축물 용도	불허 • 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) • 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 저공해자동차 연료공급시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설 중 발전소	• 좌동

(1)

■

구분	계획지침	세부개발계획
건축물 용도	지정 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 ※ 해당용도 연면적 5,200㎡ 확보	• 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 ※ 건축물(노유자시설) 연면적 5,200.28㎡

※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고 형태는 세부개발계획 결정 범위내에서 협의하여 조정 될 수 있음

■

구분	결정사유	비고
지정용도	• 동대문구 노인복지 향상을 위해 지역필요시설인 노유자시설 도입에 따른 노유자시설 지정용도 계획	-

3.

가.

(1)



구분	계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	• 50% 이하	• 좌동	-

(2)



구분	계획지침				세부개발계획	비고
용적률					• 기준 : 197.1% 이하 • 허용 : 210.7% 이하 • 상한 : 326.9% 이하	-
	구분	기준	허용	상한		
	제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	190%	200%	250%		
	제3종일반주거지역	210%	230%	250%		
	※ 단, 상한용적률은 심의를 통해 추가완화 가능 (서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 - 개발사업형 (공동주택 건립)) ※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 「국토의 계획 이용에 관한 법률」 제84조에 따름					

※ 상한용적률 산정은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수



구분	결정사유	비고
용적률	• 서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 - 개발사업형(공동주택 건립) 적용에 따른 용적률 계획 수립 • 제기로변 제3종일반주거지역과 이면부 제2종(7층)지역에 걸치는 획지에 대하여 가중평균 적용 • 공공기여 계획에 따라 상한용적률 추가 완화	-

(1)



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

4.

가.

(1)

■

구분		계획지침	세부개발계획	비고
건축선	건축 한계선	- 제기로 및 이면도로(왕산로45길, 왕산로43나길, 왕산로47길) : 3m 이상 - 대상지 동측 및 북서측 도로 : 4m 이상	- 제기로 및 이면도로(왕산로45길, 왕산로43나길, 왕산로47길) : 3m - 대상지 동측 및 북서측 도로 : 4m	-

■

구분		결정사유		비고
건축선	건축 한계선	제기로변 건축한계선의 연속성과 이면부 보행자의 보행환경 조성 및 안전 등을 고려한 건축한계선 계획		-

(2)

■

구분		계획지침	세부개발계획	비고
대지 내 공지	전면 공지	건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함 (단, 병원이적지 특별계획구역 동측 및 서측 도로 소로 3-1, 3-2변에 한하여 차도부속형 전면공지 설치 가능)	- 보도부속형 전면공지 : 건축한계선 내 전면공지(보도형) 조성 (B = 2m~3m) - 차도부속형 전면공지 : 소로 3-1, 3-2변 차도부속형 전면공지(차도형 조성 (B = 2m)) ※ 도시건축공동위원회 심의의견에 따라 차도부속형 전면공지에 구분지상권[(지상권자 : 동대문구청) / 존속기간(차도부속형 전면공지 존속시까지)] 설정하여 공공의 이용 담보	-

■

구분		결정사유		비고
대지 내 공지	전면 공지	보행공간 확보를 위한 보도부속형 전면공지 및 차량 통행이 원활히 될 수 있도록 차도부속형 전면공지 계획		-

구분		계획지침	세부개발계획	비고
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 제기로	• 제기로변 차량출입불허구간 지정	-

구분		결정사유	비고
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 간선도로에 대한 교통영향을 최소화하기 위해 제기로변에서의 차량진입은 지양하도록 차량출입불허구간 계획	-

5.

가.

구분	계획지침	세부개발계획	비고
공공기여에 관한 계획	• 순부담율 : 6.4% 이상 (이면부 : 제2종일반주거(7층) → 제3종일반주거지역) • 건축물 기부채납 : 노유자시설 (지상층 연면적 약 5,200㎡ 확보) (단, 지상층에 설치하지 않은 경우 이용자의 시설 접근성 및 이용성 확보를 위해 도로면에서 직접 출입가능한 전용출입구 등을 설치하도록 함) ※ 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	• 기부채납 : 2,842.6㎡ (42.0%) - 도로 : 208.9㎡ (3.1%) - 건축물(노유자시설) : 2,633.7㎡ (38.9%) · 대지지분 : 924.7㎡ · 환산부지 : 1,709.0㎡ (위치 : 지하1층 ~ 지상1층) ※ 건축물(노유자시설) 연면적 5,200.28㎡	-

※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고 형태는 세부개발계획 결정 범위내에서 협의하여 조정 될 수 있음

구분	결정사유	비고
공공기여에 관한 계획	• 대상지 인접 필지를 고려한 이면도로 확보 및 지역복지를 증진하고자 지역에 필요한 노유자시설 도입에 따른 공공기여계획 수립	-

※ 기부채납 시설 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시설명	위 치	기부채납 규모			채납행정청 (관리청)
			대지면적(㎡) (대지지분)	건축물 연면적(㎡)	층	
신규	노유자시설	청량리동 46번지 일대	924.7	5,200.28	(전용면적) 지하1층~지상1층 일부	서울특별시

※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고 형태는 세부개발계획 결정 범위내에서 협의하여 조정 될 수 있음

※ 노유자시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

[4]

()

구 분		계획지침	세부개발계획	비고												
면 적		• 6,766.7㎡	• 6,766.7㎡	-												
용도지역		• 현황 : 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 • 세부개발계획 수립시 : 제2종일반주거(7층) → 제3종일반주거지역 상향 (공공기여에 관한 계획 수립) ※ 구역계 정형화 및 진입도로 확폭을 위하여 주변 필지를 포함하여 추가적인 용도지역 조정 가능	• 용도지역 상향 - 제2종일반주거지역(7층) → 제3종일반주거지역 (면적 : 증) 4,254.1㎡	-												
기반시설		• 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(도로 등) 결정 - 도로 신설 2개소	• 도로 신설 2개소 ① 소로 3-(1) : 폭원 4m(구역내 2m) ② 소로 3-(2) : 폭원 4m(구역내 2m)	-												
건폐율		• 50% 이하	• 50% 이하	-												
용적률		<table border="1"><thead><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr></thead><tbody><tr><td>제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역</td><td>190%</td><td>200%</td><td>250%</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>210%</td><td>230%</td><td>250%</td></tr></tbody></table> ※ 단, 상한용적률은 심의를 통해 추가완화 가능 (서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 - 개발사업형(공동주택 건립)) ※ 둘 이상의 용도지역에 걸쳐는 경우 「국토의 계획 이용에 관한 법률」 제84조에 따름	구분	기준	허용	상한	제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	190%	200%	250%	제3종일반주거지역	210%	230%	250%	• 기준 : 197.1% 이하 • 허용 : 210.7% 이하 • 상한 : 326.9% 이하	-
구분	기준	허용	상한													
제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	190%	200%	250%													
제3종일반주거지역	210%	230%	250%													
높이		• 최고높이 : 90m 이하	• 최고높이 : 90m 이하	-												
건축선	건축 한계선	• 제기로 및 이면도로 (왕산로45길, 왕산로43나길, 왕산로47길) : 3m 이상 • 대상지 동측 및 북서측 도로 : 4m 이상	• 제기로 및 이면도로 (왕산로45길, 왕산로43나길, 왕산로47길) : 3m • 대상지 동측 및 북서측 도로 : 4m	-												
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간 • 제기로	• 제기로변 차량출입불허구간 지정	-												
대지 내 공지		전면 공지 • 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함 (단, 병원이적지 특별계획구역 동측 및 서측 도로 소로 3-1, 3-2번에 한하여 차도부속형 전면공지 설치 가능)	• 보도부속형 전면공지 : 건축한계선 내 전면공지(보도형) 조성(B = 2m~3m) • 차도부속형 전면공지 : 소로 3-1, 3-2번 차도부속형 전면공지(차도형 조성(B = 2m)) ※ 도시건축공동위원회 심의의견에 따라 차도부속형 전면공지에 구분지상권(지상권자 : 동대문구청) /존속기간(차도부속형 전면공지 존속시까지)) 설정하여 공공의 이용 담보	-												
건축물 용도		• 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 ※ 해당용도 연면적 5,200㎡ 확보	• 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 ※ 건축물(노유자시설) 연면적 5,200.28㎡	-												

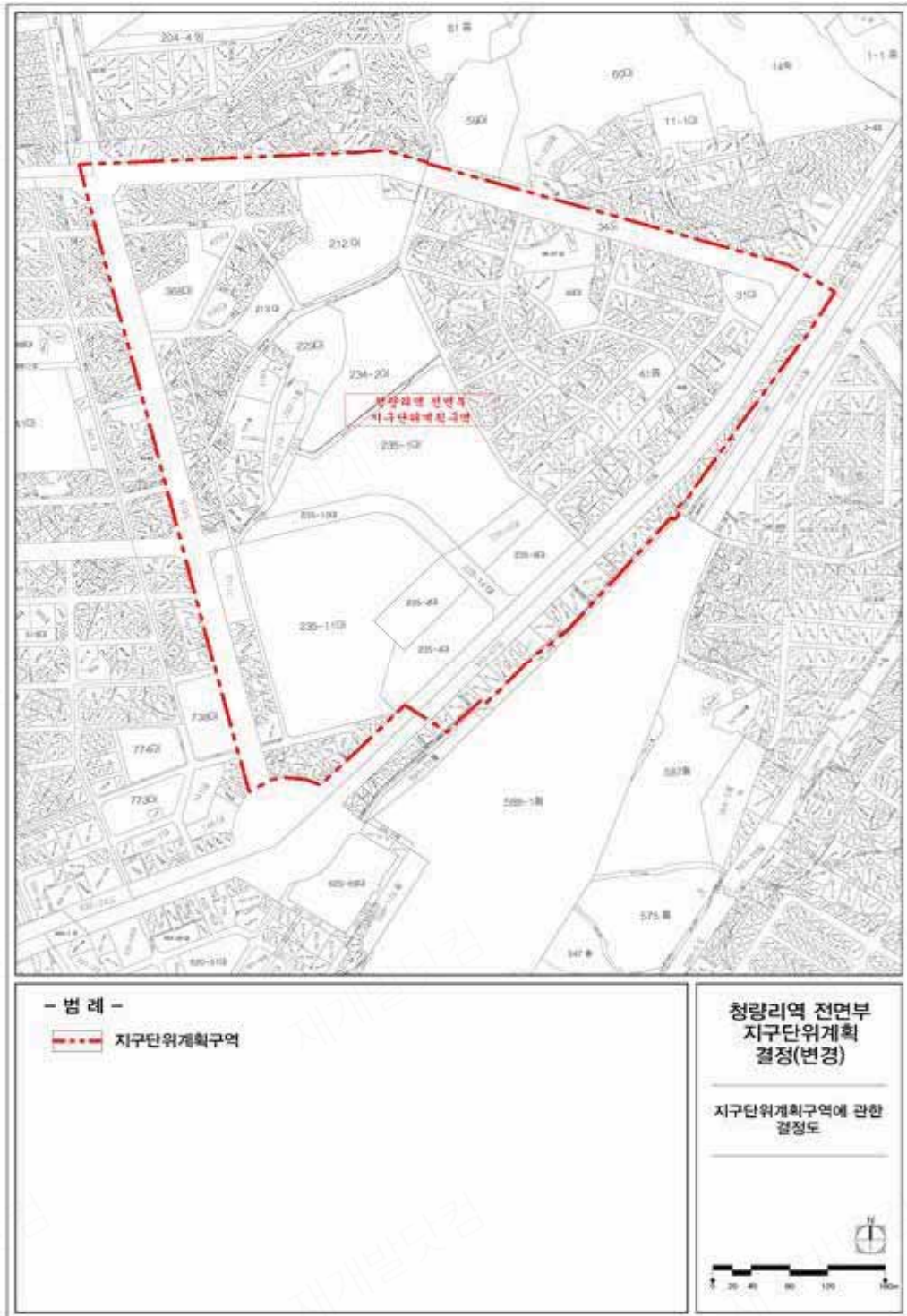
구 분		계획지침	세부개발계획	비고
건축물 용도	불허	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 저공해자동차 연료공급시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설 중 발전소	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) • 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 저공해자동차 연료공급시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설 중 발전소	-
공공기여에 관한 계획		• 순부담율 : 6.4% 이상 (이면부 : 제2종일반주거(7층) → 제3종일반주거지역) • 건축물 기부채납 : 노유자시설 (지상층 연면적 약 5,200㎡ 확보) (단, 지상층에 설치하지 않은 경우 이용자의 시설 접근성 및 이용성 확보를 위해 도로면에서 직접 출입가능한 전용출입구 등을 설치하도록 함) ※ 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	• 기부채납 : 2,842.6㎡ (42.0%) - 도로 : 208.9㎡ (3.1%) - 건축물(노유자시설) : 2,633.7㎡ (38.9%) · 대지지분 : 924.7㎡ · 환산부지 : 1,709.0㎡ (위치 : 지하1층 ~ 지상1층) ※ 건축물(노유자시설) 연면적 5,200.28㎡	-

02 - 2133 - 8386)

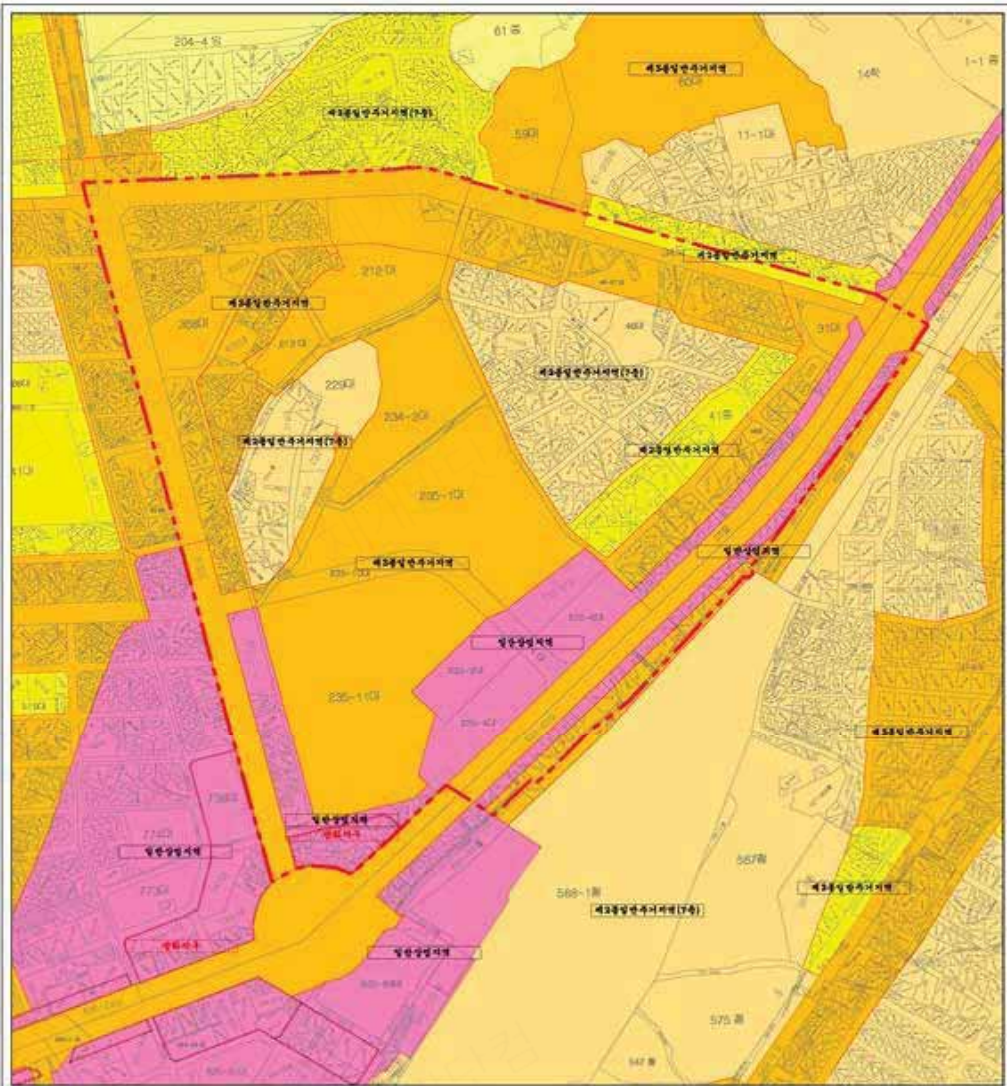
(02 - 2127 - 4947)

(<http://www.eum.go.kr>)

(<http://urban.seoul.go.kr>)



()



- 범 례 -

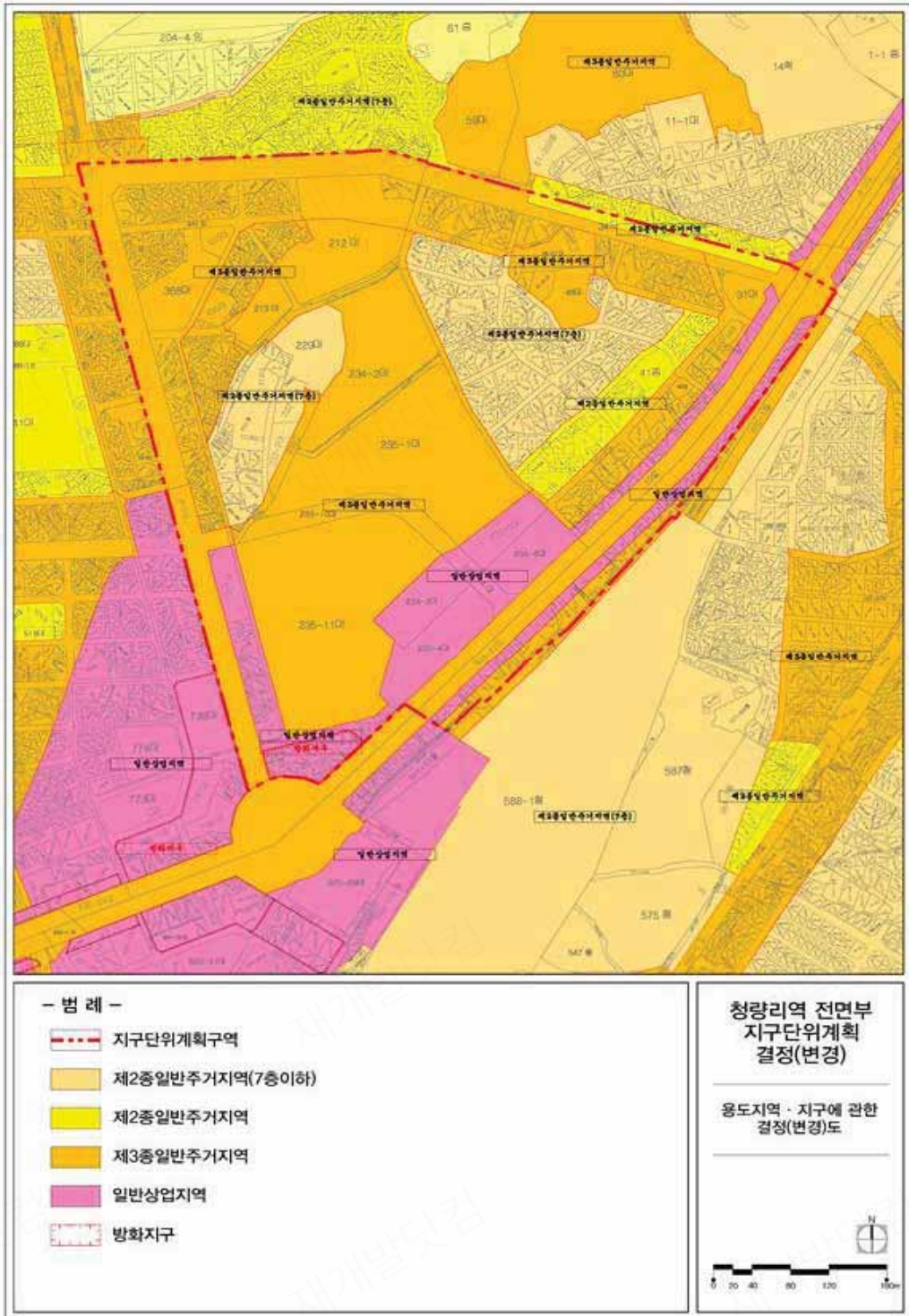
- 지구단위계획구역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 방화지구

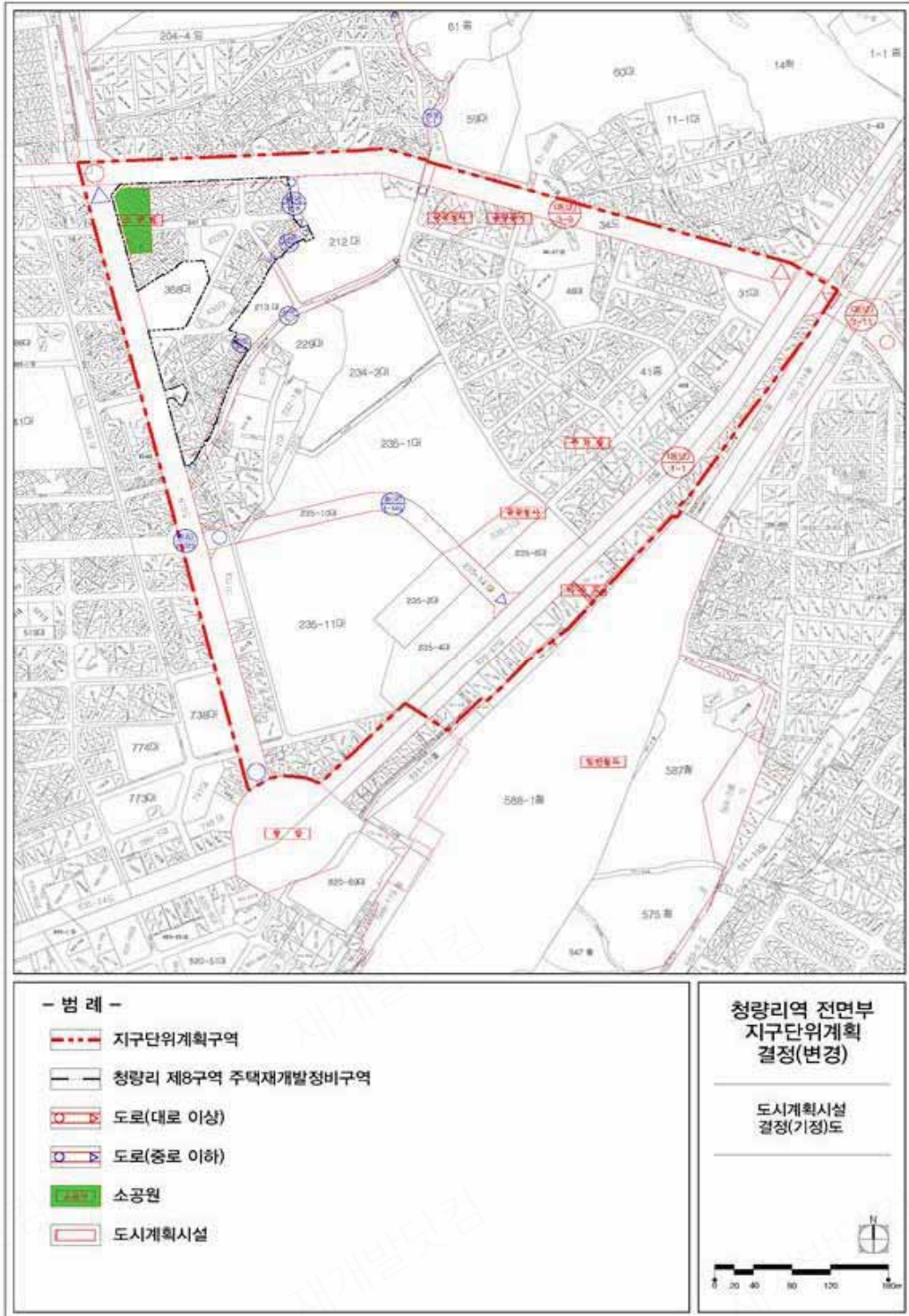
청량리역 전면부
지구단위계획
결정(변경)

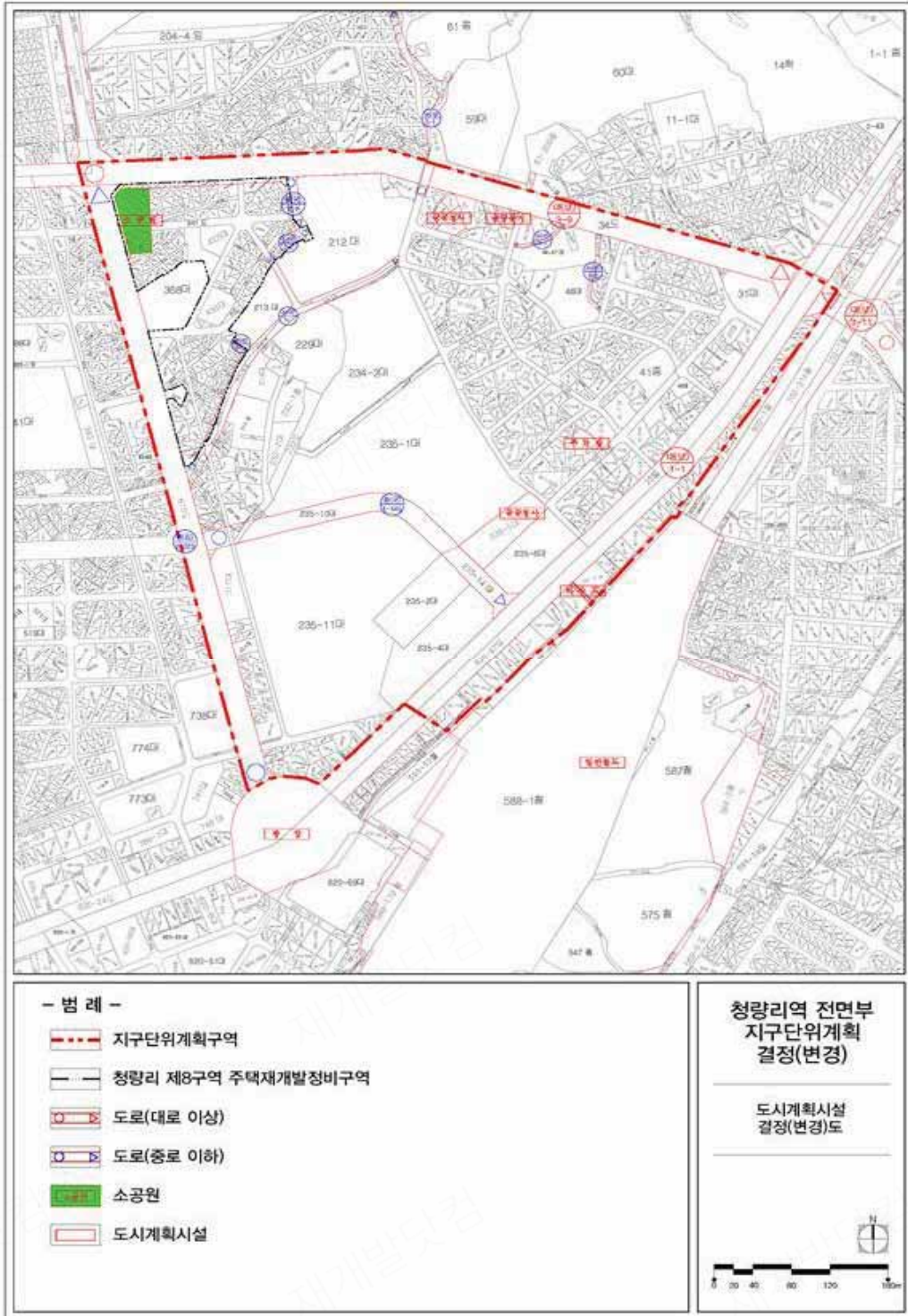
용도지역 · 지구에 관한
결정(기정)도



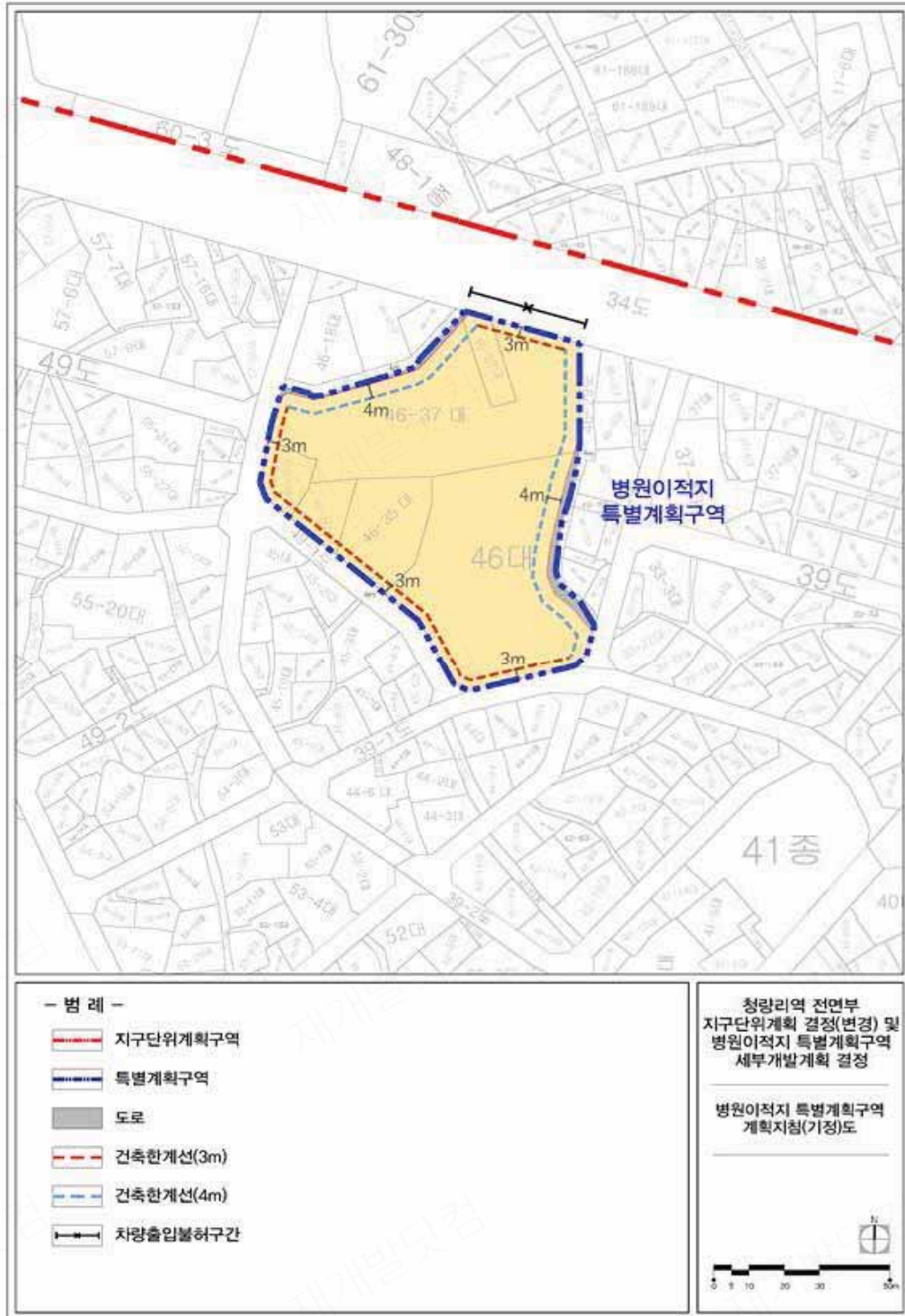
()





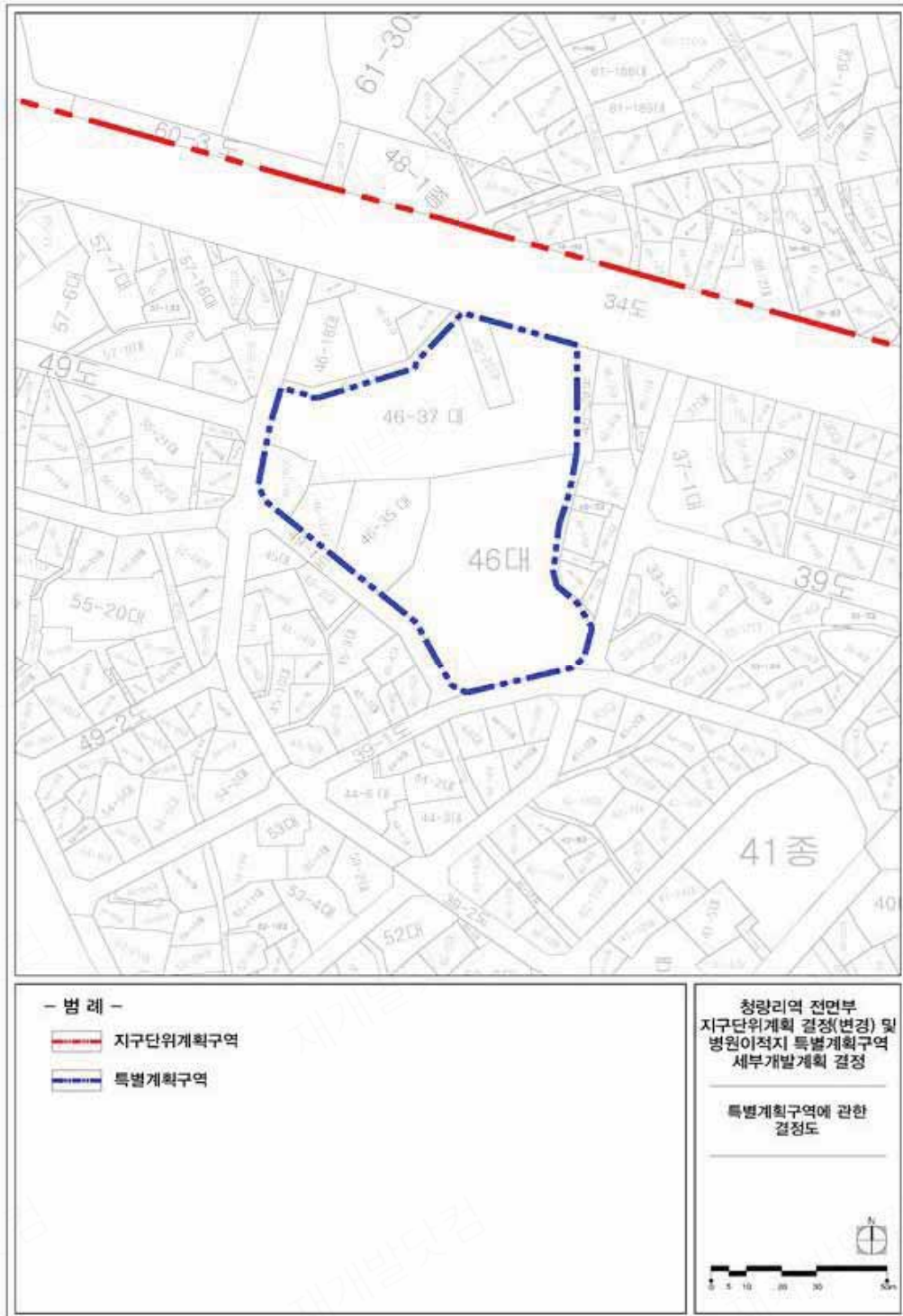


()



()

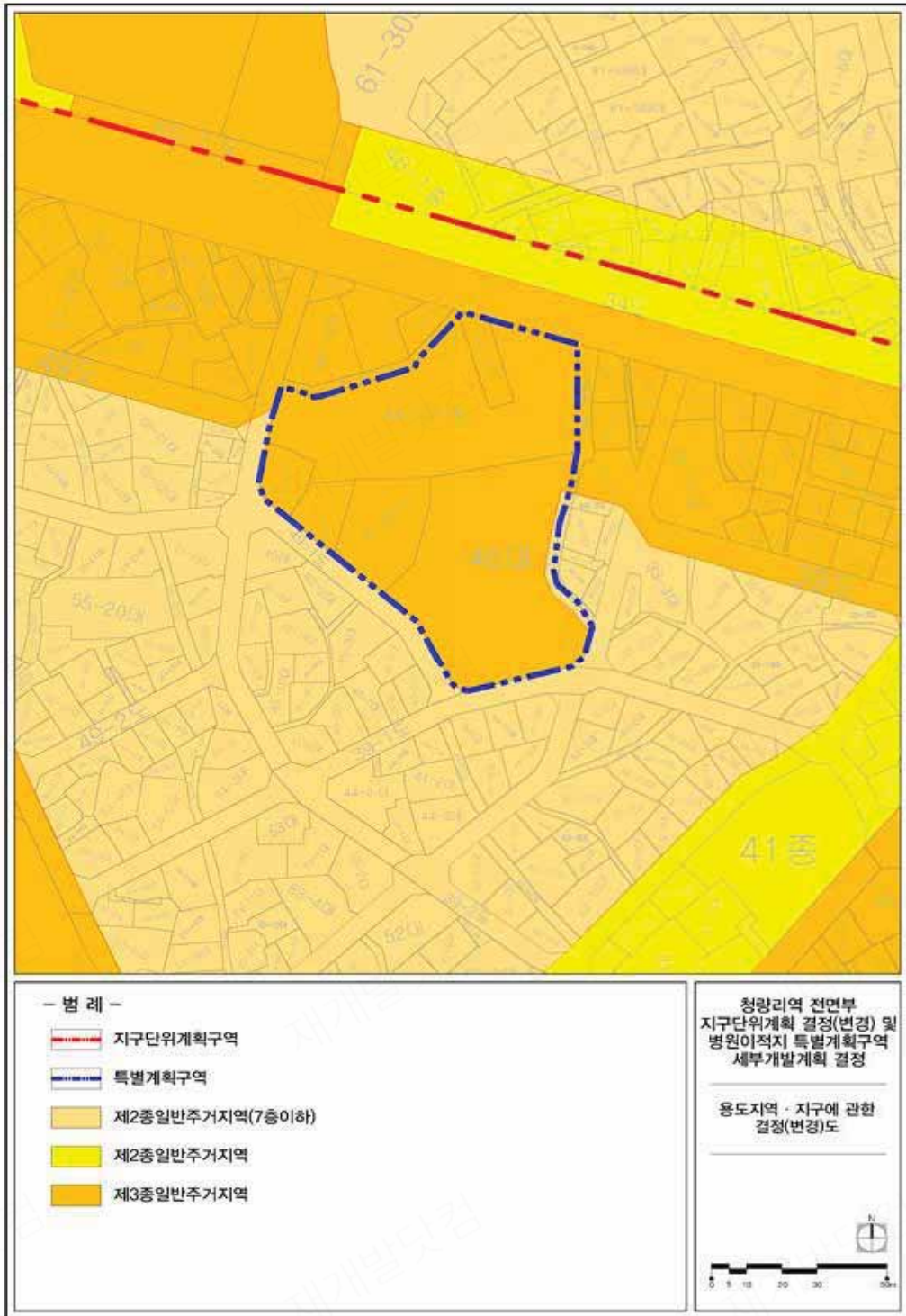




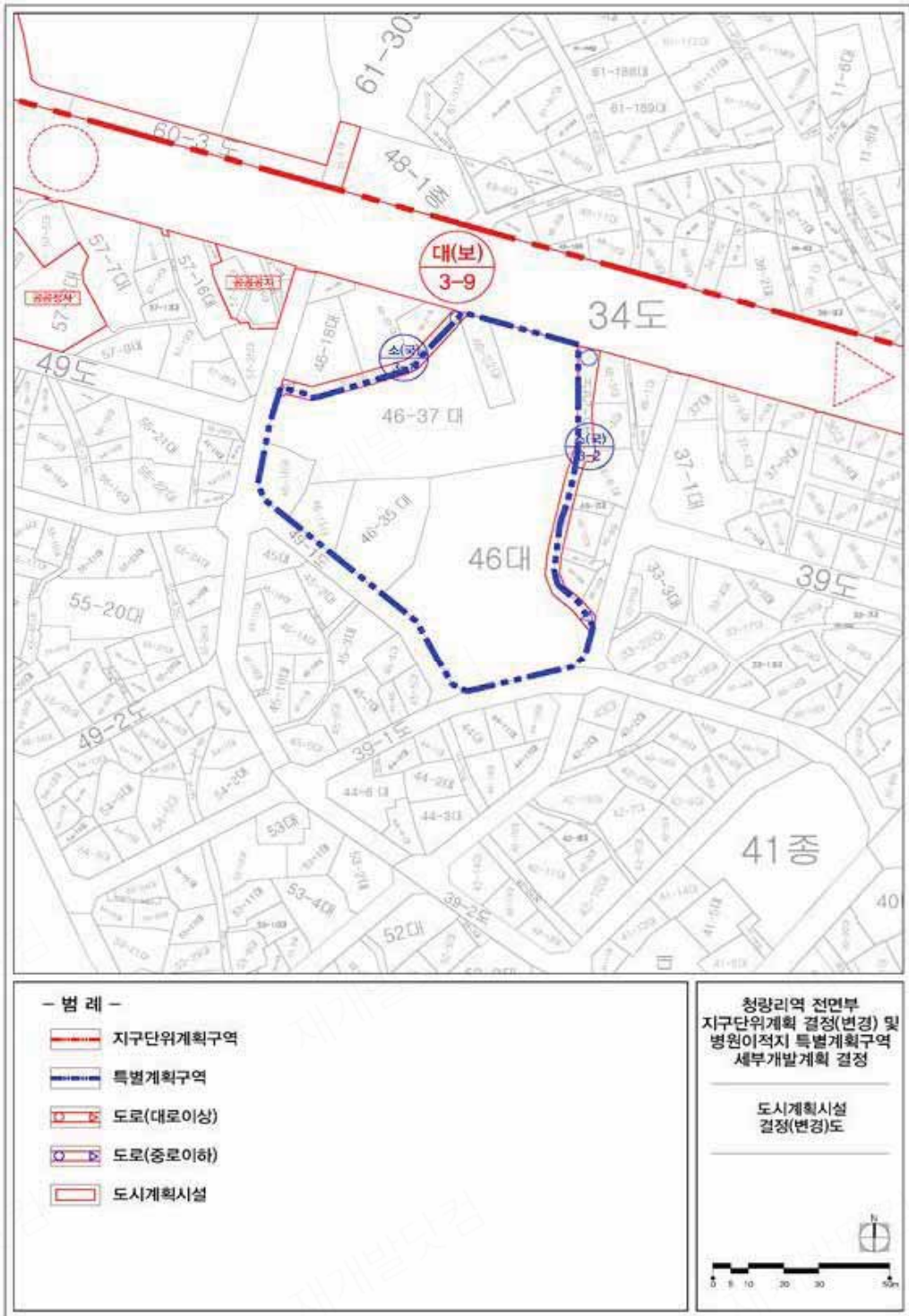
()



()







- 가 ()



- 가 ()

