

◆ 서울특별시고시 제2021-264호
청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(청량리4구역) 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시 고시 제2009-345호(2009.9.10)로 청량리재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2010-336호(2010.09.30), 서울특별시 고시 제2013-176호(2013.06.07), 서울특별시 고시 제2016-166호(2016.06.16.), 서울특별시고시 제2017-56호(2017.2.23), 서울특별시고시 제2017-256호(2017.7.13.), 서울특별시고시 제2018-308호(2018.9.20.) 등으로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 청량리재정비촉진 지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 규정에 의거 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조 규정에 따라 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 6월 10일
서울특별시 장

1. 재정비촉진지구 지정에 관한 사항 : 변경없음

구분	구역명	유형	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	청량리 재정비 촉진지구	중심지형	동대문구 용두·전농동 일대	370,774.3	-	370,774.3	최초지정일: 2009.09.10 (서고 제2009-345호)

2. 재정비촉진사업의 완료목표 년도

- 가. 기준년도 : 2010년
나. 목표년도 : 2022년

3. 재정비촉진계획의 기본방향 및 목표 : 변경없음

- 가. 재정비촉진계획에 따라 부족한 기반시설을 확보하고 부도심 기능 회복도모
나. 청량리재정비촉진구역 계획 변경을 통하여 낙후된 주거환경개선과 기반시설의 정비 및 확충을 통하여 균형발전 도모(청량리 부도심의 기능을 회복하고 서울 동북권의 관문역할 수행)하며, 쾌적하고 깨끗한 도시환경을 조성하여 보다 나은 도시생활을 영위하기 위함

4. 재정비촉진구역 및 존치지역 결정에 관한 사항 : 변경없음

구분	사업방식	구역명	위치	면적(㎡)			비고	
				기정	변경	변경후		
총계				370,744.3	－	370,744.3	－	
촉진 지구	소계			147,938.5	－	147,938.5	－	
	도시정비형 재개발사업	청량리1재정비촉진구역	용두동 10-12일대	1,819.2	－	1,819.2	－	
		청량리2재정비촉진구역	용두동 786일대	1,938.3	－	1,938.3	－	
		청량리3재정비촉진구역	용두동 11-1일대	7,011.6	－	7,011.6	－	
		청량리4재정비촉진구역	전농동 620-47일대	41,602.5	－	41,602.5	－	
		용두1재정비촉진구역	용두동 26일대	51,706.5	－	51,706.5	－	
		전농재정비촉진구역	용두동 494일대	27,623.4	－	27,623.4	－	
	주택재개발	전농12재정비촉진구역	전농동 643일대	16,237.0	－	16,237.0	－	
	개별건축	소계			222,835.8	－	222,835.8	－
		존치지역(존치관리구역)			222,835.8	－	222,835.8	－

5. 촉진구역별 정비계획 결정 : 청량리4 재정비촉진구역 외 다른 구역 변경없음.

6. 청량리4 재정비촉진구역 결정에 관한 사항 : 변경

가. 재정비촉진구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	청량리4 재정비촉진구역 (도시정비형 재개발사업)	동대문구 전농동 620-51일대	41,602.5	-	41,602.5	-

나. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		41,602.5	-	41,602.5	100.0	-
주거 지역	소계	1,509.7	-	1,509.7	3.7	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	475.9	-	475.9	1.3	-
	제3종일반주거지역	1,033.8	-	1,033.8	2.4	-
상업 지역	소계	40,092.8	-	40,092.8	96.3	-
	일반상업지역	40,092.8	-	40,092.8	96.3	-

다. 용도지구 결정조서 : 변경없음

(1) 미관지구 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	왕산로	중심지 미관지구	동대문~청량리동 80-1	100,800	4,200	양측12	-	-
기정	답십리로	일반 미관지구	전농동 621-2~ 답십리 2-146	63,000	2,100	양측15	-	-

(2) 방화지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	-	방화지구	청량리동 176일대	26,995 (57.4)	-	-
기정	-	방화지구	동대문~청량리간	84,720 (3,452.8)	-	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

라. 토지이용계획 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		41,602.5	-	41,602.5	100.0	-
획 지	소 계	26,330.2	-	26,330.2	63.3	-
	업무, 판매, 주거, 숙박, 문화, 복합용지	26,330.2	-	26,330.2	63.3	-
정 비 기 반 시 설	소 계	15,272.3	-	15,272.3	36.7	-
	도 로	9,874.0	-	9,874.0	23.7	-
	공 원	3,522.0	-	3,522.0	8.5	가로공원, 소공원 어린이공원
	광 장	495.0	-	495.0	1.2	-
	녹 지	842.7	-	842.7	2.0	경관녹지
	보행자전용도로	538.6	-	538.6	1.3	-

마. 정비기반시설의 설치계획 : 변경

(1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)								
기정	대로	1	51	35~38	주간선 도로	1,980 (229)	신설동 101-7	청량리 11호광장 청량리동749	일반 도로	-	-	-
기정	대로	2	1	3~34	보조간선 도로	276	전농동 625-3	전농동 588-49	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	130	25~47	보조간선 도로	2,100 (262)	오스카 극장동측	전농동 광장	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	379	15	집산 도로	92 (6)	용두동 9-7	용두동 47-7	일반 도로	-	서고 제359호 ('96.12. 31)	-
기정	중로	2	380	12~15	집산 도로	303	전농동 622-8	전농동 620-67	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	특수 도로	90	전농동 620-88	전농동 620-51	보행자 전용 도로	-	-	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

(2) 지하도로 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	폭 (m)	연장 (m)	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
							기 정	변 경	변경후		
기정	①	도로	지하 도로	전농동 620-69일원	5.7~22.0	36.3	304.5	-	304.5	-	지하도로 입체적 결정 (4번출구)
기정	②	도로	지하 도로	청량리동 819일원	6.1~15.8	52.3	685.8	-	685.8	-	지하도로 입체적 결정 (5번출구)

(3) 지하도로 입체적 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	폭 (m)	연장 (m)	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
							기 정	변 경	변경후		
기정	①	도로	지하 도로	전농동 620-69일원	5.9	7.5	44.25	-	44.25	-	지하1층 (H=4.23m)
기정	②	도로	지하 도로	청량리동 819도일원	15.0	3.1~8.2	84.45	-	84.45	-	지하1층 (H=4.5m)

(4) 철도 결정조서 : 변경

구분	시설명	시설의 세분	위치	규모(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	일반철도 (철도역)	동대문구 전농동 588-1 일대	154,398.2	서고시 제2002-386호 (2002.10.31)	경원선 청량리역
변경	철도	일반철도 (철도역)	동대문구 전농동 588-1 일대	152,856.9 (감 1,541.3)	서고시 제2002-386호 (2002.10.31)	경원선 청량리역
기정	철도 (중앙선)	일반철도	동대문구 전농동 588-1 일대	249,281.18	건설부고시 제1997-194호 (1997.6.17)	도로, 광장, 고속철도와 일부 중복결정
변경	철도 (중앙선)	일반철도	동대문구 전농동 588-1 일대	247,487.63 (감 1,793.55)	건설부고시 제1997-194호 (1997.6.17)	도로, 광장, 고속철도와 일부 중복결정

※ 도시계획시설(철도) 면적 및 선형은 추후 관리청과의 협의 과정에서 변경될 수 있음

■ 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도	· 철도 면적 및 선형 변경 - 154,398.2㎡ → 152,856.9㎡ (감 1,541.3㎡)	· 기 결정시 소유권 이전이 완료된 청량리4구역 대지 내 일부 도시계획시설(철도) 면적 및 선형 정정
-	철도 (중앙선)	· 철도 면적 및 선형 변경 - 249,281.18㎡ → 247,487.63㎡ (감 1,793.55㎡)	· 기 결정시 소유권 이전이 완료된 청량리4구역 대지 내 일부 도시계획시설(철도) 면적 및 선형 정정 · 금회 청량리역 ↔ 청량리4구역 간 지상/지하 연결통로 설치에 따른 입체적 결정 면적 반영

(5) 철도 입체적 결정조서 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	철도 (중앙선)	동대문구 전농동 588-1	길이	-	증) 33.9m	33.9m	-	지하(B1F) (환승통로 ↔ 백화점B1F)
				폭	-	증) 7.8m ~ 10.5m	7.8m ~ 10.5m		
				높이	-	증) 8.4m ~ 16.6m	8.4m ~ 16.6m		
				면적	-	증) 275.25㎡	275.25㎡		
신설	-	철도 (중앙선)	동대문구 전농동 588-179	길이	-	증) 6.5 ~ 7.0m	6.5 ~ 7.0m	-	지상(4F) (선상광장 ↔ 백화점4F)
				폭	-	증) 55.2m	55.2m		
				높이	-	증) 28.6m ~ 32.2m	28.6m ~ 32.2m		
				면적	-	증) 374.9㎡	374.9㎡		

※ 도시계획시설(철도) 면적 및 선형은 추후 관리청과의 협의 과정에서 변경될 수 있음

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도 (중앙선)	· 입체적 도시계획시설(철도) 신설 - 면적 : 275.25㎡(지하 B1F) 374.9㎡(지상 4F)	· 청량리역 접근성 향상 및 보행 편의성 제고를 위해 청량리역 ~ 청량리4구역 간 지상/지하 연결통로를 개설하고 합리적인 도시계획시설 관리를 위하여 입체적 결정

(6) 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공 원	가로공원	전농동 620-51일원	2,343.1	-	2,343.1	-	-
기정	④	공 원	소공원	용두동 7일원	497.2	-	497.2	서고제336호 ('10.9.30)	-
기정	㉓	공 원	어린이 공원	용두동 9-11일원	1,587.2 (681.7)	-	1,587.2 (681.7)	서고제359호 ('96.12.31)	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

(7) 녹지 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	녹지	경관녹지	전농동 623-4일원	842.7	-	842.7	-	-

(8) 광장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	㉓	광 장	일반광장	전농동 588-1일원	24,360.7 (495.0)	-	24,360.7 (495.0)	서고 제1093호 ('66.11.26)	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

바. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

「주택건설기준등에 관한 규정」에 따른 부대복리시설 등의 계획은 사업시행인가시 반영

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

(1) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	청량리4 재정비 촉진구역	41,602.5	복합용지	26,330.2	전농동 620-47일원	132	-	-	-	132	-

(2) 건축시설 등에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)																														
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																			
기정	청량리 4구역	41,602.5	복합용지	26,330.2	전농동 620-47일원	업무·판매 주거·숙박·문화	60이하	996이하	200m이하																														
■ 용적률 : ① + ② = 996.8% → 996%이하 적용 ① 기준용적률 : 794.4% <table><tr><td>용도지역</td><td>획지면적(㎡)</td><td>비율(%)</td><td>기준용적률</td><td>비고</td></tr><tr><td>제2종일반(7층이하)</td><td>247.7</td><td>0.9</td><td>200.0</td><td rowspan="3">가중평균1)</td></tr><tr><td>일반상업</td><td>26,082.5</td><td>99.1</td><td>800.0</td></tr><tr><td>계</td><td>26,330.2</td><td>100.0</td><td>794.4</td></tr></table> ※ 1) 가중평균 = (제2종일반용적률 × 비율) + (일반상업지역용적률 × 비율) ② 상한용적률 : 202.4% <table><tr><td>구분</td><td>인센티브 산식</td><td>적용내용</td><td>완화량</td></tr><tr><td>공공시설(도로 등)기부채납</td><td>기준용적률×1.3×α1)</td><td>794.4%×1.3×0.196</td><td>202.4</td></tr><tr><td colspan="2">소계</td><td>-</td><td>202.4</td></tr></table> ※ 1) α = 순부담면적 ÷ 획지면적 = 5,161.6㎡ ÷ 26,330.2㎡ = 0.196										용도지역	획지면적(㎡)	비율(%)	기준용적률	비고	제2종일반(7층이하)	247.7	0.9	200.0	가중평균1)	일반상업	26,082.5	99.1	800.0	계	26,330.2	100.0	794.4	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설(도로 등)기부채납	기준용적률×1.3×α1)	794.4%×1.3×0.196	202.4	소계		-	202.4
용도지역	획지면적(㎡)	비율(%)	기준용적률	비고																																			
제2종일반(7층이하)	247.7	0.9	200.0	가중평균1)																																			
일반상업	26,082.5	99.1	800.0																																				
계	26,330.2	100.0	794.4																																				
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																				
공공시설(도로 등)기부채납	기준용적률×1.3×α1)	794.4%×1.3×0.196	202.4																																				
소계		-	202.4																																				
■ 건축한계선 · 대로 2-1호선변 : 3m · 중로 2-380호선변 : 3m · 대상지 북측 민자역사 연결지역 : 5m																																							
대지내 공지에 관한 계획 · 청량리역 광장 및 민자역사 선상광장을 연결하는 공공(입체)보행통로 조성 (폭 3m 이상, 유효높이 6m 이상)																																							

(3) 공공시설제공에 따른 용적률 계획 : 변경없음

① 공공시설 부담률 : $\{(15,272.3 - 5,291.7 - 4,819.0) / 41,602.5\} \times 100 = 12.41\%$

구분	촉진구역 계획기반시설(㎡)	계획기반시설내 국공유지면적(㎡)	기존기반시설내 국공유지면적(㎡)	촉진구역 총면적(㎡)	순부담률(%)
기정	15,272.3	5,291.7	4,819.0	41,602.5	12.41

(4) 용적률 계획 : 변경없음

① 기준용적률

용도지역	획지면적(㎡)	용적률 적용기준(%)	비 고
계	26,330.2	-	서울시 도시계획조례
제2종일반주거지역(7층이하)	247.7	200	
제3종일반주거지역	-	250	
일반상업지역	26,082.5	800	

※ 기준용적률 : $(247.7\text{㎡} \times 200\% + 26,082.5\text{㎡} \times 800\%) / 26,330.2\text{㎡} = 794.4\%$

② 상한용적률

구 분	산정내용	비고
기정	· 개발가능용적률 = 기준용적률 $\times (1+1.3\alpha) = 794.4\% \times (1+1.3 \times 0.196) = 996.8\%$ ※ α값 = 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 / 공공시설부지로 제공하는 면적비율 $= \{15,272.3 - (5,291.7 + 4,819.0)\} / 26,330.2 = 0.196$ · 상한용적률 = 996%이하	서울시 도시계획 조례

아. 주택의 규모별 건설계획 (변경)

주택연면적 비율		65%이하
장기전세 주택공급 및 문화시설 확보	기정	■ 장기전세주택으로 공급하는 공공기여의 50%이상을 장기전세주택으로 공급하고, 공공기여 잔여분은 문화시설로 공급 · 장기전세주택 공급량 = $26,330.2\text{㎡} \times 32.5\% = 8,557.3\text{㎡}$이상 ■ 장기전세주택 공급계획 · 기준 : $8,557.3\text{㎡} \times 50\% = 4,278.6\text{㎡}$이상 · 계획 : $4,388.6\text{㎡}$ [전용면적 60㎡이하 : 64세대(100%)] ■ 문화시설 공급계획 : 건축연면적 1,709.4㎡ (토지+건축물)
	변경	■ 장기전세주택으로 공급하는 공공기여의 50%이상을 장기전세주택으로 공급하고, 공공기여 잔여분은 문화시설로 공급 · 장기전세주택 공급량 = $26,330.2\text{㎡} \times 32.5\% = 8,557.3\text{㎡}$이상 ■ 장기전세주택 공급계획 · 기준 : $8,557.3\text{㎡} \times 50\% = 4,278.6\text{㎡}$이상 · 계획 : $4,388.6\text{㎡}$ [전용면적 60㎡이하 : 64세대(100%)] ■ 문화시설 공급계획 : 건축연면적 2,529.9㎡ (토지+건축물) ※ 장기전세주택 공급기준 (서고시 제2010-336호, 2010.09.30) - 용도용적률 배제에 따라 증가되는 주택용도 용적률의 2%를 장기전세주택으로 건립 - 도시계획조례 제55조제1항 용적률 - 도시계획조례 제55조제3항 용적률 $\times$ 주거비율 $\times$ 25%이상 $= (800\% - 600\%) \times 65\% \times 25\% = 32.5\%$
주택의 규모 및 규모별 건설비율		■ 주택 전체 연면적의 80%이상을 국민주택규모 이하로 건설 ■ 전체 세대수 : 1,425세대 (장기전세주택 64세대 포함) · 전용면적 60㎡이하 : 64세대 · 전용면적 60~85㎡이하 : 1,232세대 · 전용면적 85㎡초과 : 129세대

자. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
도시 경관	· 경관계획 - 주변지역의 개발현황 및 개발계획을 고려한 스카이라인 계획을 수립하여 주변지역과 조화되는 높이계획 수립 · 건축물 배치 및 건축선계획 - 도로변의 정연한 가로경관과 상호 연속성을 확보하되 주요부 통경축 및 개방감 확보 - 건축물 전면에 유효한 오픈스페이스 조성으로 가로망 확보, 보행자의 쾌적성 등을 제공함	-
환경 보전	· 토양오염방지 - 불투수 포장면 최소화 · 녹지조성 - 지역특성에 맞는 수종선정 및 식재방향을 설정하되 주변경관과 조화된 충분한 녹지공간 확보	-
재난 방지	· 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사가 유실되지 않게 함 · 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위해 흙막이공법을 실시 후 공사시행 · 건설소음 - 가설방음 판넬 설치 - 저소음 건설 기계 등을 선택하여 주간(08:00~18:00)에만 작업실시 · 먼지 - 방진망 설치 : 부지경계상에서 가설방음 판넬과 연계된 방진망(H=1.5m)설치 - 자동식 세륜시설 설치(사업대상지 진출입부분) - 주기적인 살수 실시(하계기준 1일 6회 이상)	-

차. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 변경없음

- 본 사업지는 상업지역 밀집지로 자연적인 지형 및 식재, 식물상이 빈약하여 보호수 또는 양호한 수목이 전무한 상태이나 사업시행시 양호한 수목은 사업시 구역내 나대지 지역에 이식 후 재식토록 함

차. 정비사업 시행계획 : 변경없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	취약요인에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	구역지정(변경)후 4년 이내	토지등소유자	1,293 세대 증가	해당사항없음	-

※ 증가예상 세대수 = 계획세대수(1,425세대) - 기존세대수(132세대) = 증)1,293세대

7. 지구단위계획 결정사항 : 청량리4구역(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	청량리4 재정비촉진구역 (도시정비형 재개발사업)	동대문구 전농동 620-51일대	41,602.5	-	41,602.5	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		41,602.5	-	41,602.5	100.0	-
주거 지역	소계	1,509.7	-	1,509.7	3.7	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	475.9	-	475.9	1.3	-
	제3종일반주거지역	1,033.8	-	1,033.8	2.4	-
상업 지역	소계	40,092.8	-	40,092.8	96.3	-
	일반상업지역	40,092.8	-	40,092.8	96.3	-

(2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

① 미관지구 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	왕산로	중심지 미관지구	동대문~청량리동 80-1	100,800	4,200	양측12	-	-
기정	답십리로	일반 미관지구	전농동 621-2~ 답십리 2-146	63,000	2,100	양측15	-	-

② 방화지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	-	방화지구	청량리동 176일대	26,995 (57.4)	-	-
기정	-	방화지구	동대문~청량리간	84,720 (3,452.8)	-	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

(3) 도시기반시설 결정 조서 : 변경

① 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)								
기정	대로	1	51	35~38	주간선 도로	1,980 (229)	신설동 101-7	청량리 11호광장 청량리동749	일반 도로	-	-	-
기정	대로	2	1	3~34	보조간선 도로	276	전농동 625-3	전농동 588-49	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	130	25~47	보조간선 도로	2,100 (262)	오스카 극장동측	전농동 광장	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	379	15	집산 도로	92 (6)	용두동 9-7	용두동 47-7	일반 도로	-	서고 제359호 ('96.12. 31)	-
기정	중로	2	380	12~15	집산 도로	303	전농동 622-8	전농동 620-67	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	특수 도로	90	전농동 620-88	전농동 620-51	보행자 전용 도로	-	-	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

② 지하도로 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	폭 (m)	연장 (m)	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
							기 정	변 경	변경후		
기정	①	도로	지하 도로	전농동 620-69일원	5.7~22.0	36.3	304.5	-	304.5	-	지하도로 입체적 결정 (4번출구)
기정	②	도로	지하 도로	청량리동 819일원	6.1~15.8	52.3	685.8	-	685.8	-	지하도로 입체적 결정 (5번출구)

③ 지하도로 입체적 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	폭 (m)	연장 (m)	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
							기 정	변 경	변경후		
기정	①	도로	지하 도로	전농동 620-69일원	5.9	7.5	44.25	-	44.25	-	지하1층 (H=4.23m)
기정	②	도로	지하 도로	청량리동 819도일원	15.0	3.1~8.2	84.45	-	84.45	-	지하1층 (H=4.5m)

④ 철도 결정조서 : 변경

구분	시설명	시설의 세분	위치	규모(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	일반철도 (철도역)	동대문구 전농동 588-1 일대	154,398.2	서고시 제2002-386호 (2002.10.31)	경원선 청량리역
변경	철도	일반철도 (철도역)	동대문구 전농동 588-1 일대	152,856.9 (감 1,541.3)	서고시 제2002-386호 (2002.10.31)	경원선 청량리역
기정	철도 (중앙선)	일반철도	동대문구 전농동 588-1 일대	249,281.18	건설부고시 제1997-194호 (1997.6.17)	도로, 광장, 고속철도와 일부 중복결정
변경	철도 (중앙선)	일반철도	동대문구 전농동 588-1 일대	247,487.63 (감 1,793.55)	건설부고시 제1997-194호 (1997.6.17)	도로, 광장, 고속철도와 일부 중복결정

※ 도시계획시설(철도) 면적 및 선형은 추후 관리청과의 협의 과정에서 변경될 수 있음

■ 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도	· 철도 면적 및 선형 변경 - 154,398.2㎡ → 152,856.9㎡ (감 1,541.3㎡)	· 기 결정시 소유권 이전이 완료된 청량리4구역 대지 내 일부 도시계획시설(철도) 면적 및 선형 정정
-	철도 (중앙선)	· 철도 면적 및 선형 변경 - 249,281.18㎡ → 247,487.63㎡ (감 1,793.55㎡)	· 기 결정시 소유권 이전이 완료된 청량리4구역 대지 내 일부 도시계획시설(철도) 면적 및 선형 정정 · 금회 청량리역 ↔ 청량리4구역 간 지상/지하 연결통로 설치에 따른 입체적 결정 면적 반영

⑤ 철도 입체적 결정조서 : 신설

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	철도 (중앙선)	동대문구 전농동 588-1	길이	-	증) 33.9m	33.9m	-	지하(B1F) (환승통로 ↔ 백화점B1F)
				폭	-	증) 7.8m ~ 10.5m	7.8m ~ 10.5m		
				높이	-	증) 8.4m ~ 16.6m	8.4m ~ 16.6m		
				면적	-	증) 275.25㎡	275.25㎡		
신설	-	철도 (중앙선)	동대문구 전농동 588-179	길이	-	증) 6.5 ~ 7.0m	6.5 ~ 7.0m	-	지상(4F) (선상광장 ↔ 백화점4F)
				폭	-	증) 55.2m	55.2m		
				높이	-	증) 28.6m ~ 32.2m	28.6m ~ 32.2m		
				면적	-	증) 374.9㎡	374.9㎡		

※ 도시계획시설(철도) 면적 및 선형은 추후 관리청과의 협의 과정에서 변경될 수 있음

■ 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도 (중앙선)	· 입체적 도시계획시설(철도) 신설 - 면적 : 275.25㎡(지하 B1F) 374.9㎡(지상 4F)	· 청량리역 접근성 향상 및 보행 편의성 제고를 위해 청량리역 ~ 청량리4구역 간 지상/지하 연결통로를 개설하고 합리적인 도시계획시설 관리를 위하여 입체적 결정

⑥ 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공 원	가로공원	전농동 620-51일원	2,343.1	-	2,343.1	-	-
기정	④	공 원	소공원	용두동 7일원	497.2	-	497.2	서고제336호 ('10.9.30)	-
기정	㉓	공 원	어린이 공원	용두동 9-11일원	1,587.2 (681.7)	-	1,587.2 (681.7)	서고제359호 ('96.12.31)	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

⑦ 녹지 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	녹지	경관녹지	전농동 623-4일원	842.7	-	842.7	-	-

⑧ 광장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	㉕	광 장	일반광장	전농동 588-1일원	24,360.7 (495.0)	-	24,360.7 (495.0)	서고 제1093호 ('66.11.26)	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

① 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
획지	26,330.2	-	26,330.2	100.0	복합용지

② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	용도	비고
주용도	업무·판매·주거·숙박·문화	-

■ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

구분	내용	비고
건폐율	60% 이하	-
용적률	기준	794.4%
	상한	996.0% 이하
높이	200m 이하	-

■ 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	용도	비고
건축한계선	· 대로 2-1호선변 : 3m · 중로 2-380호선변 : 3m · 대상지 북측 민자역사 연결지역 : 5m	-

(5) 기타사항에 관한 결정

① 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	내용	비고
공공 보행통로	· 청량리역 광장 ~ 민자역사 선상광장	· 청량리역 광장 및 민자역사 선상광장을 연결하는 공공(입체)보행통로 조성 (폭 3m 이상, 유효높이 6m 이상)	-

② 환경관리계획

구분	목표기준	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항	비고
생태 면적률	30%이상	· 생태공간 확보	· 조경녹지 확보, 부분포장 및 투수성 포장 활용 · 생태면적률 37.42% 확보	-
2. 생태 네트워크	녹지평가지표1	· 네트워크기능 향상	· 공개공지 및 조경공간계획 · 보행동선 경계부에 조경식재 · 가로수 계획	-
3. 지형변동	지형·지질변동 최소화	· 지반고 변화 미미함	· 현 지반고를 최대한 활용 · 자연·인공지반녹지 조성으로 인해 포 장률 변화 · 부분포장, 투수성포장 활용	-
4. 비오톱	비오통보전등급 향상	· 비오톱유형 : 상업 및 업무지비오톱 · 비오톱유형평가도 : 4등급 · 개별비오톱평가도 : 평가제외지역	· 조경녹지와 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
5. 일조	일조침해 최소화	· 일조영향 미미	· 인접한 대지경계선과 건축선과의 이격 거리 확보	-
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	· 건축물 조성에 따른 바람 및 미기후 변화	· 주동간 충분한 이격거리 확보 · 녹지네트워크 조성을 통한 바람길 확 보	-
7. 에너지	에너지절약계획 수립	· 에너지사용량 증가	· 정부의 에너지 절약 정책 참여 · 청정연료 사용	-
8. 경관	조망권 확보	· 주변지역 조망권 보호 필요	· 스카이라인 등을 고려한 건축배치 조 성	-
9. 휴식 및 여유공간	휴식·여가공간 최대확보	· 주변에 휴식·여가공간 부족	· 공지, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴 식여가공간 조성	-
10. 보행친화 공간	보행자도로계획수립	· 보행로 필요	· 도로변 전면공지 및 보행자 전용도로 조성을 통해 보행공간 확충	-
11. 소음 및 진동	공사시 65dB(A)이하	· 공사시 소음발생 · 차량통행 소음발생	· 가설방음판넬 설치, 공사장비의 분산 투입 · 차량 통행속도 규제	-
12. 폐기물	폐기물처리	· 건축폐기물 발생	· 건축폐기물 최대한 재활용 및 위탁처 리 · 동대문구 폐기물 처리계획에 의거 처 리	-

8. 2021년 제2차(’ 21.3.16) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과 : 수정가결

심의결과	조치계획	비고
- 금회 상정안에 다음사항을 반영하여 수정가결 - 청량리역사 연결통로는 24시간 상시 개방될 수 있도록 운영지침을 세부적으로 마련할 것	· 신설되는 지상/지하 연결통로의 상시개방을 담보할 수 있도록 아래 세부기준을 결정조서상에 반영함 ① 지하연결통로 - 도시계획시설(철도의 입체결정) 결정 범위를 선큰형 공개공지까지 확대 · 반영하고 추후 철도청과 협약 체결시 유지관리주체 및 범위 결정 ② 지상연결통로 - 지상4층 연결통로부터 외부공간으로 이어지는 지상1층까지 공공보행통로를 결정하고 추후 철도청과 협약 체결시 유지관리주체 및 범위 결정	-

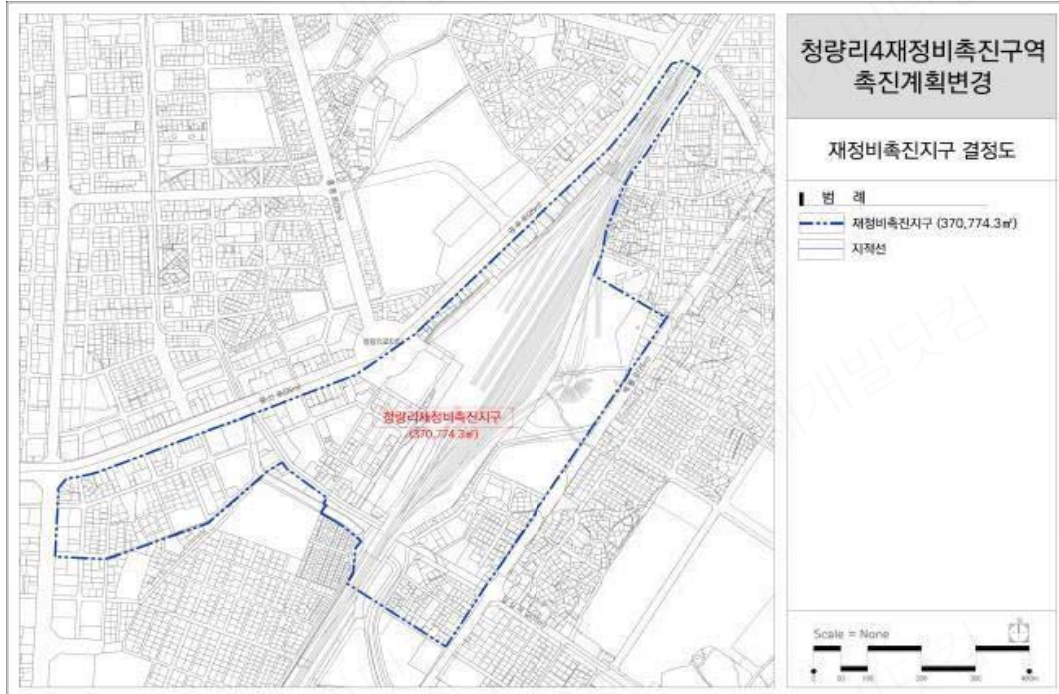
9. 기타 재정비촉진계획 수립 관련사항은 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

10. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)

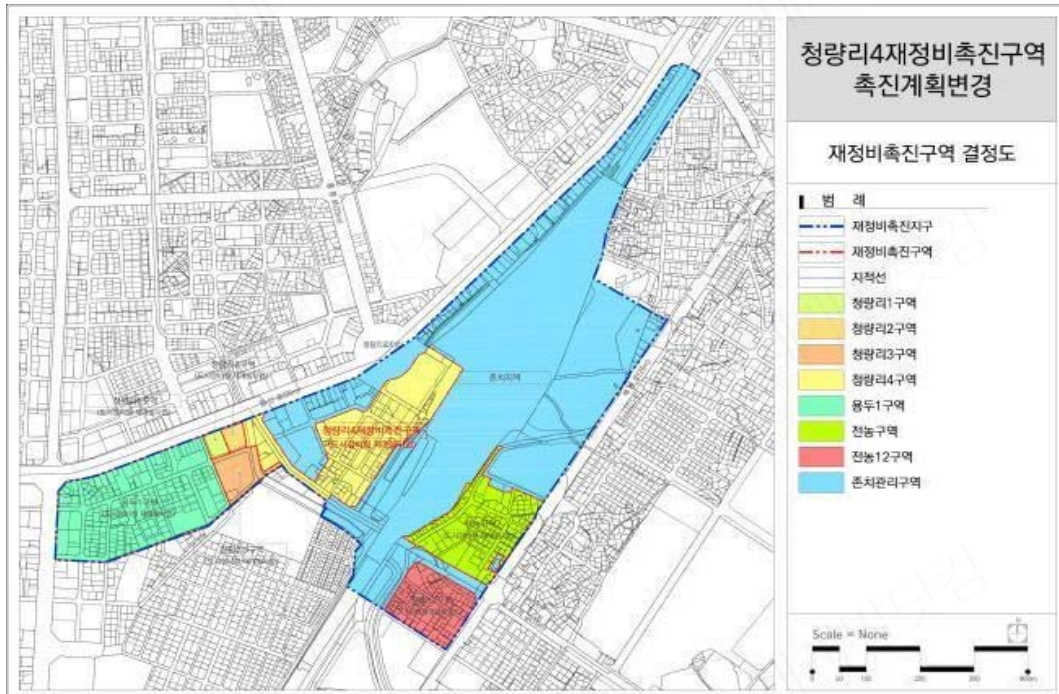
※ 첨부된 도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

11. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02-2133-7219) 및 동대문구청 도시계획과(☎02-2127-4292)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

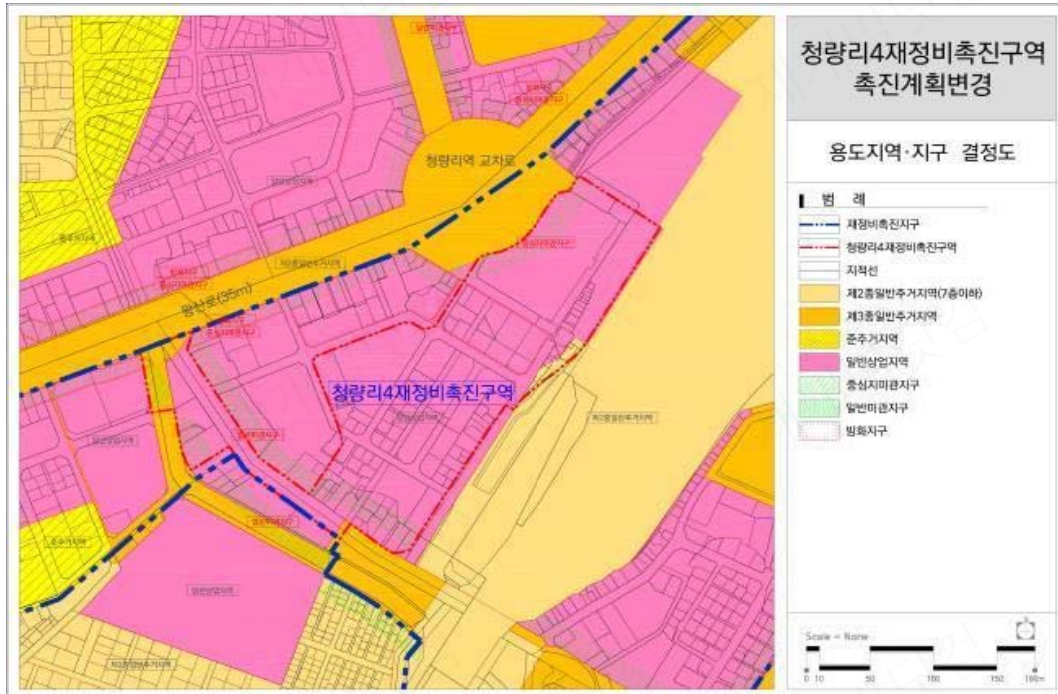
□ 재정비촉진지구 결정도 : 변경없음



□ 재정비촉진구역 결정도 : 변경없음



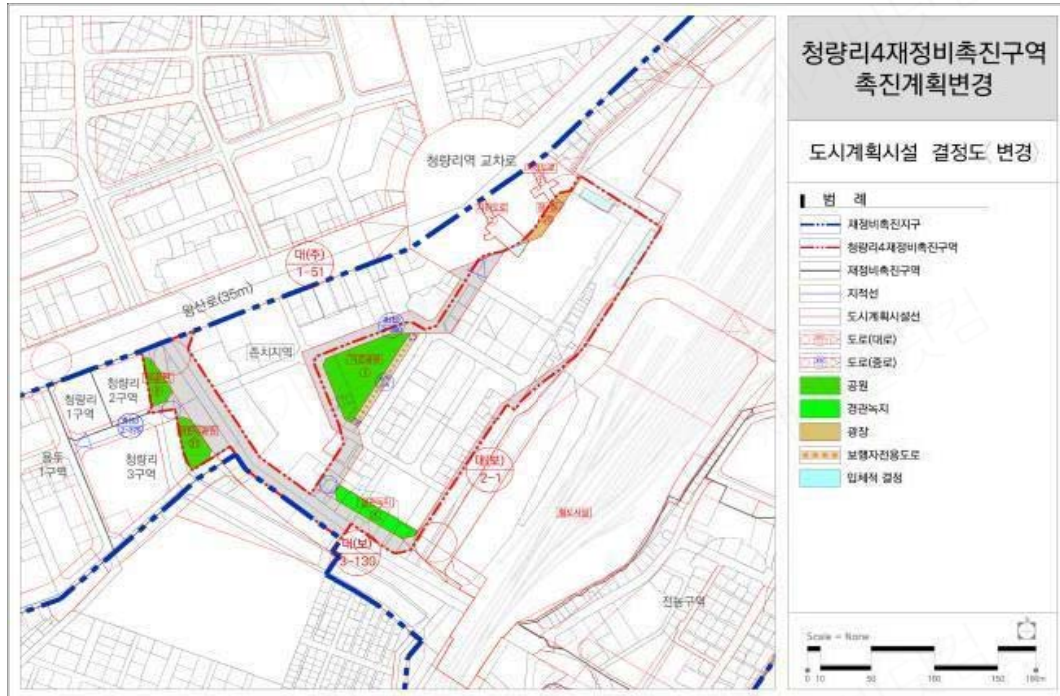
□ 용도지역 · 지구 결정도 : 변경없음



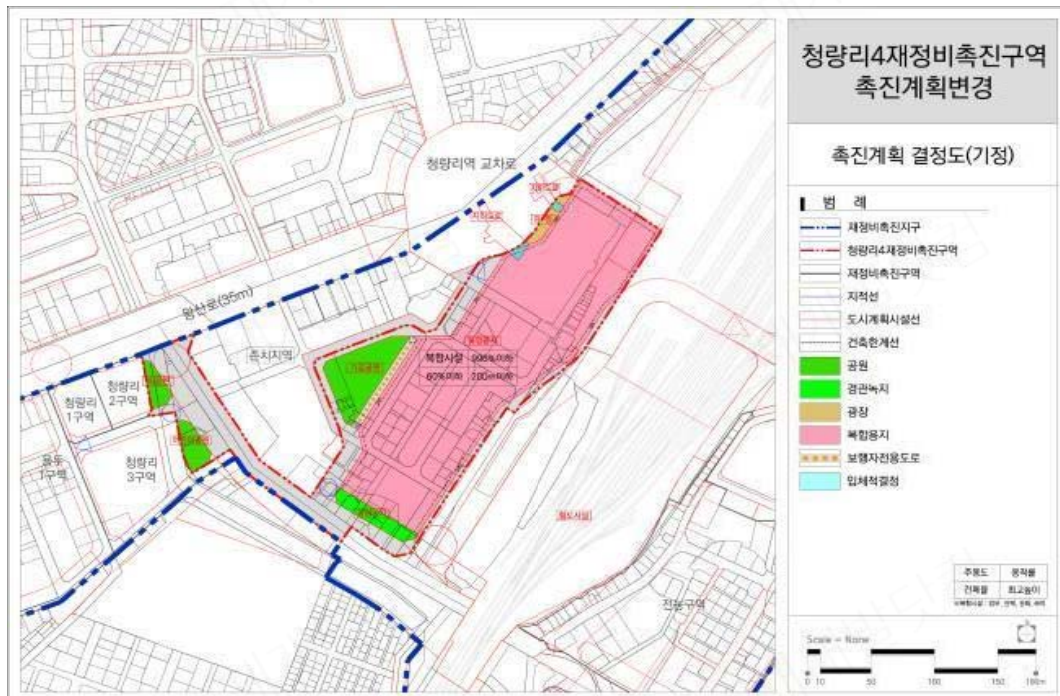
□ 도시계획시설 결정도 : 기정



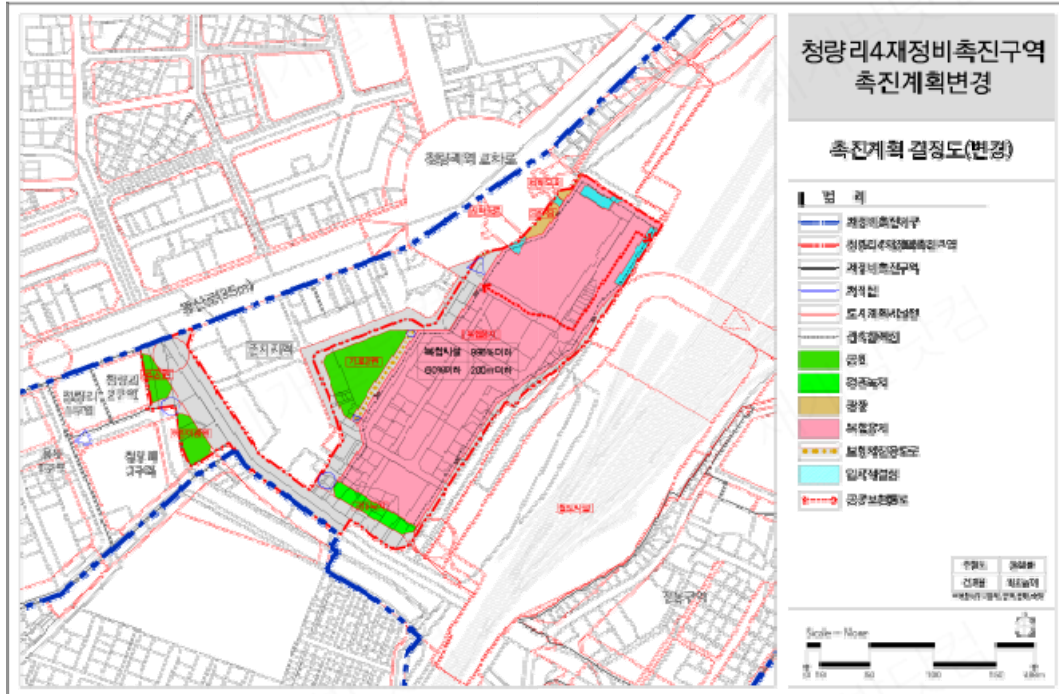
□ 도시계획시설 결정도 : 변경



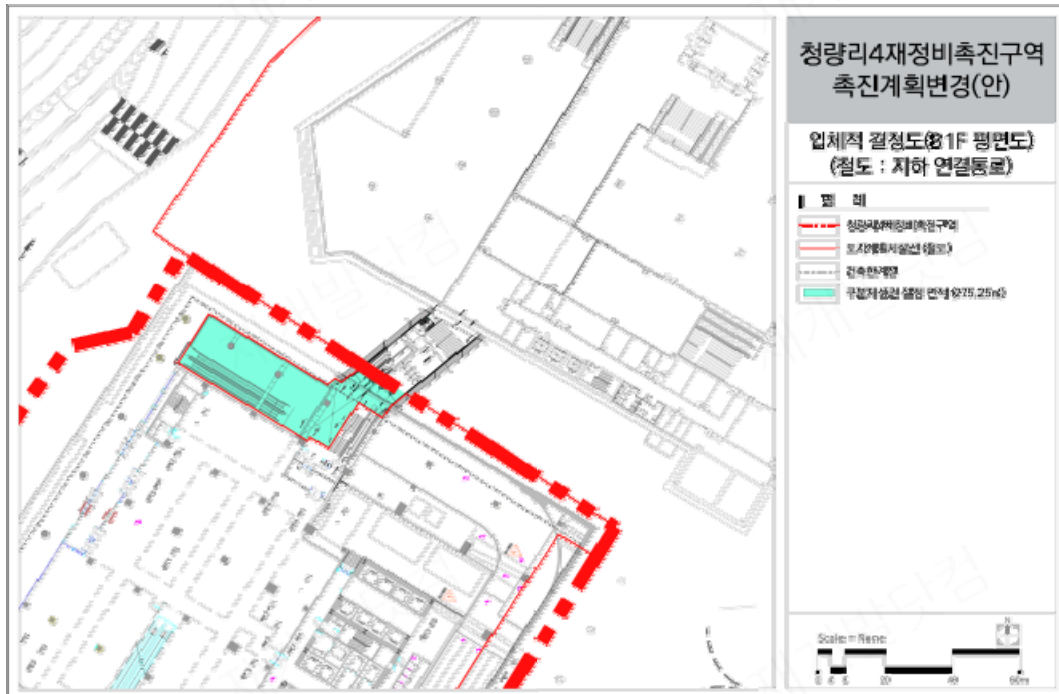
□ 촉진계획 결정도 : 기정



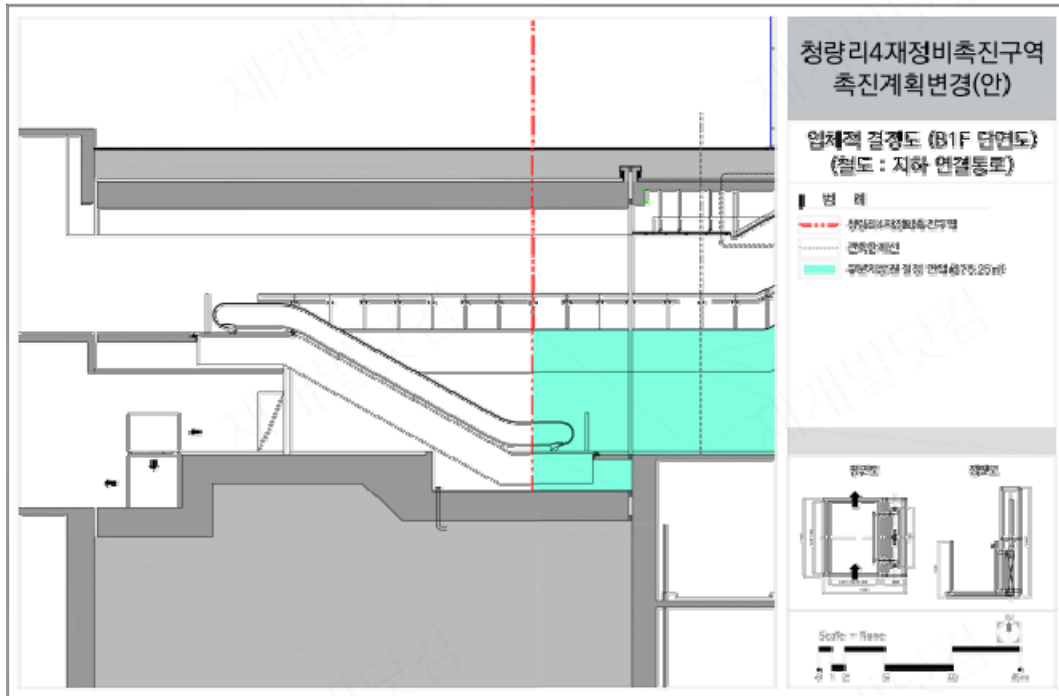
□ 촉진계획 결정도 : 변경



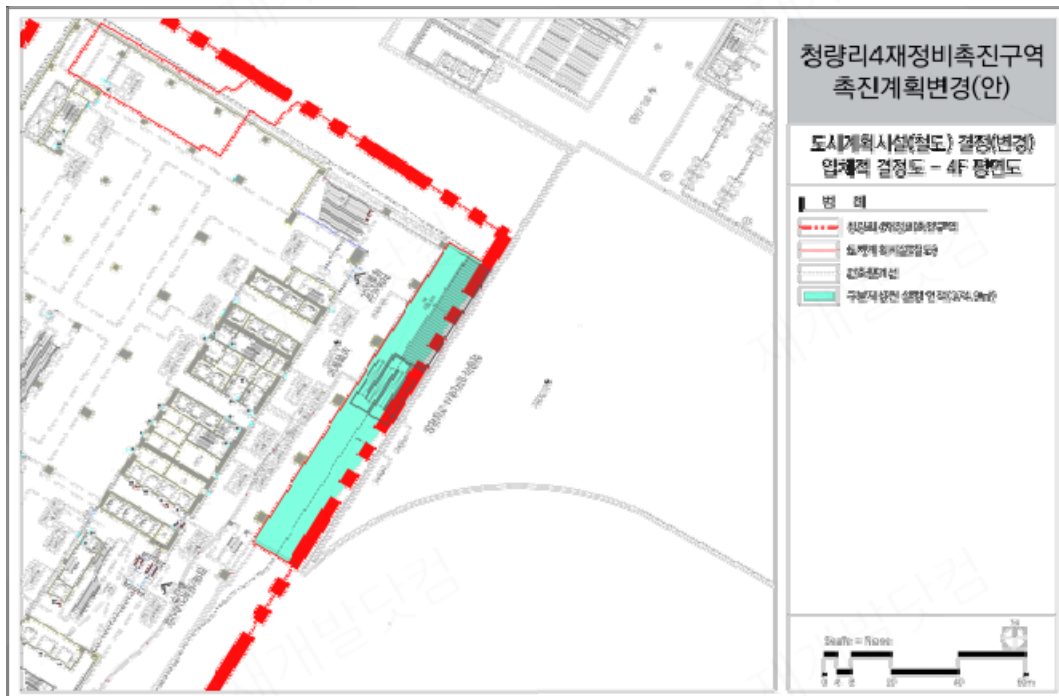
□ 도시계획시설(철도) 입체적 결정(B1F) : 신설



□ 도시계획시설(철도) 입체적 결정(B1F 단면도) : 신설



□ 도시계획시설(철도) 입체적 결정(4F) : 신설



□ 도시계획시설(철도) 입체적 결정(4F 단면도) : 신설

