

◆ 서울특별시고시 제2026-188호
**청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(용두1구역 6지구) 변경결정 및 지형도면
고시**

서울특별시고시 제2009-345호(2009.09.10.)로 청량리재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2010-336호(2010.09.30.), 서울특별시고시 제2012-40호(2012.02.23.), 서울특별시고시 제2013-176호(2013.06.07.), 서울특별시고시 제2016-166호(2016.06.16.), 서울특별시고시 제2017-56호(2017.02.23.), 서울특별시고시 제2017-256호(2017.07.13.), 서울특별시고시 제2018-308호(2018.09.20.), 서울특별시고시 제2019-110호(2019.03.21.), 서울특별시고시 제2020-427호(2020.10.22.), 서울특별시고시 제2020-463호(2020.11.19.), 서울특별시고시 제2021-264호(2021.06.10.), 서울특별시고시 제2021-419호(2021.07.29.), 서울특별시고시 제2021-589호(2021.10.21.), 서울특별시고시 제2022-30호(2022.01.13.), 서울특별시고시 제2022-273호(2022.06.23.), 서울특별시고시 제2022-321호(2022.07.28.), 서울특별시고시 제2022-345호(2022.08.11.), 서울특별시고시 제2023-14호(2023.01.12.), 서울특별시고시 제2023-44호(2023.02.09.), 서울특별시고시 제2023-77호(2023.03.09.), 서울특별시고시 제2023-600호(2023.12.28.), 서울특별시고시 제2024-190호(2024.04.11.), 서울특별시고시 제2024-500호(2024.10.24.), 서울특별시고시 제2024-629호(2024.12.19.), 서울특별시고시 제2025-221호(2025.04.22.), 서울특별시고시 제2025-281호(2025.05.22.), 서울특별시고시 제2025-323호(2025.06.19.), 서울특별시고시 제2025-354호(2025.07.03.), 서울특별시고시 제2025-458호(2025.08.21.), 서울특별시고시 제2025-483호(2025.08.28.), 서울특별시고시 제2026-168호(2026.04.02.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 청량리재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조 제1항 및 제12조 제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고 같은 법 제5조 제5항, 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제5조, 제15조에 따라 이를 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 9일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 지정에 관한 사항 : 변경

지구명	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
청량리재정비촉진지구	중심지형 (20만㎡이상)	동대문구 용두·전동동 일원	358,060.3	감) 179.9	357,880.4	최초지정일: 서고 제2009-345호 (2009.09.10.)

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

가. 기준년도 : 2021년

나. 목표년도 : 2030년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

가. 재정비촉진계획에 따라 부족한 기반시설을 확보하고 부도심 기능 회복 도모

나. 청량리 재정비촉진구역 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(존치관리구역) 결정에 관한 사항 : 변경

구분	사업방식	구역명	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
총계			358,060.3	감) 179.9	357,880.4	
촉진 구역	소계		148,042.8	감) 179.9	147,862.9	
	도시정비형 재개발사업	청량리1재정비촉진구역	1,819.2	-	1,819.2	
		청량리2재정비촉진구역	1,938.3	-	1,938.3	
		청량리3재정비촉진구역	7,020.6	-	7,020.6	
		청량리4재정비촉진구역	41,573.9	-	41,573.9	
		용두1재정비촉진구역	51,638.4	감) 179.9	51,458.5	
		전농재정비촉진구역	27,815.4	-	27,815.4	
		주택재개발사업	전농12재정비촉진구역	16,237.0	-	16,237.0
	존치 지역	소계		210,017.5	-	210,017.5
존치지역		210,017.5	-	210,017.5		

5. 촉진구역별 정비계획 결정(변경) : 용두1재정비촉진구역 외 다른 구역 변경 없음

6. 용두1재정비촉진구역 결정(변경)에 관한 사항 : 변경

1) 재정비촉진구역 결정(변경)조서 : 변경

가. 용두1구역 재정비촉진구역 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	용두1재정비촉진구역	용두동26일대	51,638.4	감) 179.9	51,458.5	-

나. 용두1구역(6지구) 재정비촉진구역 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	용두1(6지구) 재정비촉진구역 (도시정비형 공공재개발사업)	용두동14-1번지 일대	20,780.4	감) 179.9	20,600.5	-

2) 용도지역 결정(변경)에 관한 계획 : 변경

구역명		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
소 계		51,638.4	감) 179.9	51,458.5	100.0	-
상업지역	일반상업지역	39,535.4	감) 139.9	39,395.5	76.6	-
주거지역	준주거지역	12,103.0	감) 40.0	12,063.0	23.4	-

3) 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

4) 토지이용계획 : 변경

■ 기정

구 분	지구명	면적(㎡)	비율(%)	비 고
용두 1 구역	합 계	51,638.4	100.0	
	획지계획	소 계	34,810.3	67.4
		1	2,019.6	[업무,판매]
		2	2,566.8	[업무,주거]
		3	3,045.9	[업무,주거]
		4	1,360.8	[판매,주거]
		5	12,183.4	[판매,주거]
				[업무,판매]
		6	13,633.8	[업무,주거]
	정비기반시설 및 도시계획시설	소 계	16,828.1	-
		도 로	15,259.3	도시계획시설
		공 원	1,568.8	-

■ 변경

구 분		지구명	면적(㎡)	비율(%)	비 고	
용두 1 구역	합 계		51,458.5	100.0	-	
	획지계획	소 계		34,758.4	67.5	-
		1		2,019.6	3.9	-
		2		2,566.8	5.0	-
		3		3,045.9	5.9	-
		4		1,360.8	2.6	-
		5	준주거	12,183.4	23.7	-
			일반상업			-
		6	일반상업	13,581.9	26.4	-
			정비기반시설 및 도시계획시설		16,700.1	32.5
	도 로		15,083.9	29.4	도시계획시설	
	공 원		1,616.2	3.1	-	

5) 정비기반시설의 설치계획 : 변경

가. 도로

① 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	51	35~42 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가89	청량리동 749	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	구역 내 도로 면적 변경
변경	대로	1	51	35~42 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가89	청량리동 749	일반 도로	-		
기정	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	
변경	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-		
기정	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동24-2	용두동20-36	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	
변경	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동24-2	용두동20-36	일반 도로	-		
기정	중로	2	500	15	집산 도로	343	용두동47-7	용두동12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	
변경	중로	2	500	15	집산 도로	343	용두동47-7	용두동12-5	일반 도로	-		
기정	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동26-27	용두동20-80	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
변경	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동26-27	용두동20-80	일반 도로	-		
기정	중로	2	502	15	집산 도로	152	용두동23-1	용두동20-3	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	
변경	중로	2	502	15	집산 도로	152	용두동23-1	용두동20-3	일반 도로	-		
기정	중로	2	503	15 (13)	집산 도로	150	용두동14-20	용두동12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	
변경	중로	2	503	15 (13)	집산 도로	150	용두동14-20	용두동12-5	일반 도로	-		
기정	중로	3	4	12	국지 도로	78	용두동26-14	용두동26-17	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	
변경	중로	3	4	12	국지 도로	78	용두동26-14	용두동26-17	일반 도로	-		

※ ()는 용두1구역 연장 및 폭원임

② 도로 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	대로 1-51	대로 1-51	•면적변경	•측량성과반영에 따른 도로면적 변경
-	대로 2-58	대로 2-58	•면적변경	
-	중로 2-1	중로 2-1	•면적변경	
-	중로 2-500	중로 2-500	•면적변경	
-	중로 2-501	중로 2-501	•면적변경	
-	중로 2-502	중로 2-502	•면적변경	
-	중로 2-503	중로 2-503	•면적변경	
-	중로 3-4	중로 3-4	•면적변경	

③ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면번호	시설명	위치	구분	규모	비고
기정	1	도로	• 기점부 : 용두동 23-12 • 종점부 : 용두동 23-47	길이(m)	60	5구역
				폭(m)	15	
				높이	지하2m~지상15m이하	도시계획시설(도로)
					지하2m초과,지상15m초과	비도시계획시설
기정	2	도로	• 기점부 : 용두동 14-10 • 종점부	길이(m)	94	6구역
				폭(m)	15	

구분	도면번호	시설명	위치	구분	규모	비고
			: 용두동 14-21	높이	지하2m~지상15m이하 (건축물간 연결을 위한 시설물 (연결브릿지) 부분 6m)	도시계획시설(도로)
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설

나. 공원

① 공원 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	소공원	동대문구 용두동 26-1 일원	1,568.8	증) 47.4	1,616.2	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	

② 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	소공원	• 면적변경	• 측량성과반영에 따른 공원면적 변경

6) 공동이용시설 설치계획 : 변경

가. 1~5지구: 변경없음

나. 6지구 : 변경

■ 기 정

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적	
			기 준	면적(㎡)		
주민 공동 시설	합 계	-	1,000세대 미만: (977x2.5x1.25)	3,053.13	4,835	서울시 주택조례
	경로당	획지	500~1,000세대 미만	225	250	
	어린이집	획지		330	400	
	작은도서관	획지		158	175	
	어린이놀이터	획지	-	-	600	실외
	주민운동시설	획지	-	-	600	실외
	주민공동시설	획지	-	-	2,200	
	다함께돌봄센터	획지	-	-	120	
	입주자회의소	획지	-	-	100	
관리사무소		획지	10+(977-50)x0.05	56.35	150	주택건설기준 등에 관한 규정
경비실		획지	-	-	100	
MDF/방재실		획지	-	-	140	

※ 서울시 주택조례 제8조의 4 및 별표1, 주택건설기준규정 제28조 및 제55조의 2

※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정범위 내에서 사업시행계획인가 시 변경 될 수 있음

■ 변경

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적	
주 민 공 동 설	합 계	-	1,000세대 미만: (958x2.5x1.25)	2,993.8	8,485.88	서울시 주택조례
	경로당	획지	500~1,000세대 미만	330	361.66	
	어린이집	획지		330	348.77	
	작은도서관	획지		158	259.04	
	다함께돌봄센터	획지	-	-	280.81	
	키즈카페	획지	-	-	209.97	
	코워킹스페이스	획지	-	-	117.78	
	오픈라이브러리	획지	-	-	257.34	
	골프연습장	획지	-	-	1,185.49	
	레스토랑	획지	-	-	1,195.63	
	어린이놀이터	획지	-	-	1,158.07	
세대창고	획지	-	-	2,627.41		
관리사무소		획지	10+ (958-50)x0.05	55.4	245.79	주택건설기준 등에 관한 규정
경비실		획지	-	-	-	
MDF/방재실		획지	-	-	238.12	

※ 서울시 주택조례 제8조의 4 및 별표1, 주택건설기준규정 제28조 및 제55조의 2
 ※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정범위 내에서 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경
 가. 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비·개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	용두1재정비 촉진구역	51,638.4	-	34,810.3	용두동 26일대	177	-	-	-	177	
변경	용두1재정비 촉진구역	51,458.5	-	34,758.4	용두동 26일대	177	-	-	-	177	

나. 건축시설등에 관한 계획 : 변경

① 용두1 구역

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률	높이 (m) 최고 층수	비고 (주거비율제한)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	용두1 재정비 촉진구역	51,638.4	1	2,019.6	용두동24-1일대	업무,판매	50%이하	899%이하	90m이하	0%
			2	2,566.8	용두동23-8일대	업무,주거	50%이하	899%이하	155m이하	90%이하
			3	3,045.9	용두동26-18일대	업무,판매	50%이하	899%이하	90m이하	90%이하

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이 (m) 최고 층수	비고 (주거비율제한)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	용두1 재정비 촉진구역	51,458.5	4	1,360.8	용두동26-3일대	판매,주거	50%이하	549%이하	60m이하	89.4%이하
			5	12,183.4	용두동23-1일대	판매,주거	50%이하	549%이하	60m이하	54.0%이하
						업무,판매		899%이하	90m이하	
			6	13,633.8	용두동14-1일대	업무,주거	50%이하	1,100%이하	200m이하	90%이하
			1	2,019.6	용두동24-1일대	업무,판매	50%이하	899%이하	90m이하	0%
			2	2,566.8	용두동23-8일대	업무,주거	50%이하	899%이하	155m이하	90%이하
변경	용두1 재정비 촉진구역	51,458.5	3	3,045.9	용두동26-18일대	업무,판매	50%이하	899%이하	90m이하	90%이하
			4	1,360.8	용두동26-3일대	판매,주거	50%이하	549%이하	60m이하	89.4%이하
			5	12,183.4	용두동23-1일대	판매,주거	50%이하	549%이하	60m이하	54.0%이하
						업무,판매		899%이하	90m이하	
			6	13,581.9	용두동 14-1일대	업무,주거	50%이하	1,100%이하	200m이하	90%이하
건축물의 건축선에 관한 계획	구역구분	적용지역					계획내용			비고
	용두1구역	건축 한계선	왕산로변	6지구	5m				-	
				6지구외	3m					
			고산자로변		3m					
	벽면 한계선	1,2지구		인접 대지경계선으로부터 각4m 이격 (지상1층부에만 적용)				-		
대지 내 공지에 관한 계획	용두1구역	공공 보행 통로	1,2지구 내 벽면한계선으로 지정된 공지			폭8m			※공공보행 통로조성지침 참조	
			5,6지구 내 건축한계선으로 지정된 공지			폭12m				
			6지구 내 건축한계선으로 지정된 공지			폭10m				
		쌈지형 공지	2지구 내			1개소(개소별 49㎡이상)			-	
			5지구 내			2개소(개소별 45㎡이상)				
			6지구 내			2개소(개소별 60㎡이상)			면적증가	

② 용두1구역 6지구

구분	구역구분		위 치	용도지역	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지하)	비고 (주거비율 제한)
	명 칭	면적(㎡)								
기정	용두1(6지구) 도시정비형 재개발사업	20,780.4	용두동 14-1 일대	일반 상업지역	주거, 업무	50% 이하	1,100% 이하	200m 이하	지상6층이하 지하8층	90%
변경	용두1(6지구) 도시정비형 공공재개발 사업	20,600.5	용두동 14-1 일대	일반 상업지역	주거, 업무	50% 이하	1,100% 이하	200m 이하	지상6층이하 지하8층	90%
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	· 공동주택 - 958세대 (재개발임대-140세대, 국민주택임대-128세대, 공공지원민간임대-144세대, 조합원/분양-546세대)									
	구 분		세대수			비율(%)				
			기정	증감	변경					
	계		977	감) 19	958	100.0				
	공동주택	소 계	699	감) 9	690	71.9				
		40㎡이하	45	증) 10	55	5.7				
		40㎡~60㎡	34	증) 49	83	8.7				
		60㎡~85㎡	434	감) 67	367	38.2				
		85㎡초과	186	감) 1	185	19.3				
	공공 임대주택	소 계	278	감) 10	268	28.1				
		40㎡이하	57	감) 2	55	5.7				
		40㎡~60㎡	114	감) 32	82	8.6				
		60㎡~85㎡	107	증) 24	131	13.8				
	구 분		실수			비율(%)				
			기정	증감	변경					
계		120	증) 18	138	100.0					
오피스텔	40㎡이하	24	증) 22	46	33.3					
	60㎡~85㎡	96	감) 4	92	66.7					
심의완화 사항	「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준」 - 광역중심 이하 : 주거 90%(주거·오피스텔등 80+임대주택10)+비주거10% - 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 : 400% 이상 - 비주거 의무비율 : 전체 연면적의 10% 이상									
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선 - 앞산로변 : 5m - 고산자로변 : 3m									

- 주1) 준주거지역은 주거비율을 건축면적의 90%이하로 제한
주2) 업무·판매시설 유도지역은 주거용도 입지 불허 및 공공보행통로에 면한 저층부(지상1층) 주거용도 입지 불허
→ 6지구의 경우 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준(2022.1.26)에 따라 상업지역 중 광역·지역중심 이하에 임대주택을 건립하는 경우 주거90%(주거·오피스텔등80+임대주택10) + 비주거 10% 적용
주3) 용두1구역내 4획지 공개공지 183㎡이상 확보(서울시 건축조례 제26조 제3항 적용)
주4) 용두1구역내 5획지(준주거지역) 공개공지 1,502㎡이상 확보(서울시 건축조례 제22조 제3항 적용)
※ 주용도라함은 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도이며 제시된 용도 중 선택하여야 함

※ 공공보행통로 조성지침

- ① 대지 내 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 인접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치 할 수 없다.
- ② 공공보행통로가 지정된 대지는 지정된 위치에 규정된 폭원 이상으로 24시간 일반인이 통로를 이용할 수 있도록 조성하여야 한다.
- ③ 공공보행통로는 보행자의 통행에 불편이 없도록 바닥재료 및 포장을 하여야 하며 보행통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치 할 수 없고, 야간통행에 안전을 도모 할 수 있도록 야간조명시설을 설치하여야 한다.
- ④ 대지 내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
- ⑤ 동·서간 도로·통로의 연속성을 유지하도록 직선 형태로 조성하고, 건물간 지상연결 브릿지는 지상 6m이상 높이에 설치하되 지구별 3개소 이하로 설치 가능.

다. 공공시설 제공에 따른 용적률 계획 : 변경

① 용적률 산출내역

구분		산 출 식	산출값[%]	비고
1지구		$[1+1.3 \times [805.1/2,019.6]] \times 800$	1,214.6	
2지구		$[1+1.3 \times [645.5/2,566.8]] \times 800$	1,061.5	
3지구		$[1+1.3 \times [673.5/3,045.9]] \times 800$	1,030.5	
4지구		$[1+1.3 \times [305.4/1,360.8]] \times 400$	516.7	
5지구	상업지역	$[1+1.3 \times [2,222.6/8,271.8]] \times 800$	944.5	
	준주거지역	$[1+1.3 \times [1,051.1/3,911.6]] \times 400$	539.7	
6지구	기정 상업지역	$[1+1.3 \times 0.93725 \times 0.23328 + 1.2 \times 0.05226] \times 672.12$	887.75	
	변경 상업지역	$[1+1.3 \times 0.94282 \times 0.22585 + 0.7 \times 0.05195] \times 672.12$	882.62	• 법적상한초과용적률 : 1,099.54% • 용적률 108.46%이상의 국민임대 건설

② 공공용지부담율 산출내역

가) 공공시설 부담률(토지) : 변경

정비 구역명		위치	시행면적 (㎡)	사업계획내역(㎡)				비고	
				지구면적	공공시설면적			획지내 기존 공공용지	공공용지부담율
					계	공공시설 부담면적	계획공공용지내 기존공공용지		
용두동1구역	1	용두동24-1대일대	3,212.1	2,019.6	1,192.5	805.1	387.4	357.5	18.14%
	2	용두동23-8대일대	3,660.4	2,566.8	1,093.6	645.5	448.1	101.4	17.49%
	3	용두동26-18대일대	4,274.7	3,045.9	1,256.5	673.5	583.0	0.0	18.14%

정비 구역명		위치	시행면적 (㎡)	사업계획내역(㎡)				비고		
				지구면적	공공시설면적			획지내 기존 공공용지	공공용지부담율	
					계	공공시설 부담면적	계획공공용지내 기존공공용지			
	4	용두동26-3대일대	1,916.6	1,360.8	555.8	305.4	250.4	0.0	18.33%	
	5	용두동23-1대일대	17,794.2	12,183.4	5,610.8	3,273.7	2,337.1	573.8	18.14%	
	6	용두동 14-1대 일대	기정	20,780.4	13,633.8	7,146.6	4,531.3	2,615.3	1,510.0	18.14%
			변경	20,600.5	13,581.9	7,018.6	4,408.4	2,610.2	1,507.1	18.32%
	합계			51,458.5	34,758.4	16,727.8	10,111.6	6,616.2	2,539.8	18.09%

나) 공공시설 부담률(건축물) : 변경

○ 6지구

- － 금회 공공재개발을 통한 상업·업무기능 확대 등 기반강화를 위하여 일부 일반상업지역으로 상향계획에 따라 상향되는 면적의 20%를 건축물 기부채납 계획을 반영함

구 분		기부채납(㎡)		용도지역 상향면적	계획 연면적(㎡)	비고
		토지면적	대지지분			
기 준		871.7		4,358.5	-	준주거지역 → 일반상업지역
계 획	세부내용	705.65	166.28	871.93	2,730.03	상향면적 20%
	합계	871.93				

라. 용적률 계획 : 변경

구분		지구면적 (㎡)	공공시설면적(㎡) (계획공공용지내 사유지)		공공시설 면적비율 (α)		기준 용적률 (%)	상한용적률(%)	
			토지	건축물	토지	건축물		산출	적용
1지구		2,019.6	805.1	-	0.399	-	800	1,214.6	899
2지구		2,566.8	645.5	-	0.251	-	800	1,061.5	899
3지구		3,045.9	673.5	-	0.222	-	800	1,030.5	899
4지구		1,360.8	305.4	-	0.222	-	400	516.7	549
5 지구	상업지역	8,271.8	2,222.6	-	0.269	-	800	944.5	899
	준주거지역	3,911.6	1,051.1	-			400	539.7	549
6 지구	기정 상업지역	13,633.8	4,531.3	871.9	0.233	0.052	672.12	887.75	1,099.87
	변경 상업지역	13,581.9	4,408.4	871.93	0.226	0.052	672.12	882.62	1,099.54

① 상한용적률 산정(6지구)

■기정

구 분		산 정 내 용							
토지이용계획 (㎡)	계 (구역면적)	획지 면적	공공시설 제공 면적(㎡)			획지 내 기존 공공용지	정비기본시설외 신설공공시설(기부채납) 등 면적		
			계	공공시설 부담면적	계획공공용지내 기존공공용지		계	건축물 (환산 면적)	토지 (대지 지분)
		20,780.4	13,633.8 (일반상업지역 13,633.8)	7,146.6 (일반상업지역 4,108.5 준주거지역 3,038.1)	4,531.3	2,615.3	1,510.0	871.88	712.62
공공시설등 부지제공 면적		■ 공공시설등 부지제공 면적 = 공공시설 제공면적 - 계획공공용지내 기존공공용지 - 획지내 기존 공공용지 = 7,146.6㎡ - 2,615.3㎡ - 1,510.0㎡ = 3,021.3㎡							
구 분					가중평균	일반상업지역	준주거지역		
기준용적률 / 허용용적률					672.12%	800%	400%		
■ 기준용적률(가중평균) = ((상업지역용적률×상업지역대지면적)+(준주거지역용적률×준주거지역대지면적)/사업지구면적) = ((800%×9,275.3㎡)+(400%×4,358.5㎡)/13,663.8㎡) = 672.12% ■ 2030 서울시 도시환경정비기본계획상 청량리 재정비촉진지구는 별도 허용용적률 적용 없음									
정비계획용적률(상한용적률)					887.75%				
■ 정비계획용적률(상한용적률) = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) ▶ 일반상업지역 상한용적률 = 672.12 × (1 + 1.3 × 0.93725 × 0.23328 + 0.7 × 0.05226) = 887.75% ∴ 적용 상한용적률 = 887.75%									
- α(토지) = $\frac{\text{공공시설부지 제공면적}}{\text{공공시설부지 제공후 대지면적}} = \frac{7,146.6 + 159.26 - 2,615.3 - 1,510.0}{20,780.4 - 7,146.6}$ - α(건축물) = $\frac{\text{건축물기부채납 토지환산면적}}{\text{공공시설부지 제공후 대지면적}} = \frac{712.62}{20,780.4 - 7,146.6}$ - 가중치 = $\frac{\text{공공시설 제공부지 용적률}}{\text{사업부지 용적률}} = \frac{629.95\%}{672.12\%} = 0.93725$									
건축계획용적률					1,099.87%이하				
■ 공공재개발에 따른 법적상한 초과용적률 관련									

구 분	산 정 내 용		
	구 분	내 용	비 고
	① 상한용적률	887.75	
	② 초과용적률	1,099.87	
	③ = ② - ①	212.12	서울시 도시 및 주거환경 정비조례 제30조 ③×0.5 = 106.06
	국민주택 임대건설	106.06	

※ 법적상한초과용적률: 공공재개발 사업시 법적상한용적률의 1.2배까지 완화 가능 ($1,300\% \times 1.2 = 1,560\%$)

■ 변경

구 분		산 정 내 용							
토지이용계획 (㎡)	계 (구역면적)	획지면적	공공시설 제공 면적(㎡)			획지 내 기존 공공용지	정비기반시설외 신설공공시설(기부채납 등 면적)		
			계	공공시설 부담면적	계획공공용지내 기존공공용지		계	건축물 (환산 면적)	토지 (대지 지분)
		20,600.5	13,581.9 (일반상업지역 13,581.9)	7,018.6 (일반상업지역 4,100.5 준주거지역 2,918.1)	4,408.4	2,610.2	1,507.1	871.93	705.65
공공시설등 부지제공 면적		■ 공공시설등 부지제공 면적 = 공공시설 제공면적 - 계획공공용지내 기존공공용지 - 획지내 기존 공공용지 = 7,018.6㎡ - 2,610.2㎡ - 1,507.1㎡ = 2,901.3㎡							
구 분					가중평균	일반상업지역	준주거지역		
기준용적률 / 허용용적률					672.12%	800%	400%		
■ 기준용적률(가중평균) = ((상업지역용적률×상업지역대지면적)+(준주거지역용적률×준주거지역대지면적)/사업지구면적) = ((800%×9,240.0㎡)+(400%×4,341.9㎡)/13,581.9㎡) = 672.12% ■ 2030 서울시 도시환경정비기본계획상 청량리 재정비촉진지구상 별도 허용용적률 적용 없음									
정비계획용적률(상한용적률)					882.62%				
■ 정비계획용적률(상한용적률) = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) ▶ 일반상업지역 상한용적률 = 672.12 × (1 + 1.3 × 0.94282 × 0.22585 + 0.7 × 0.05195) = 882.62% ∴ 적용 상한용적률 = 882.62%									

구 분	산 정 내 용	
	$- \alpha(\text{토지}) = \frac{\text{공공시설부지 제공면적}}{\text{공공시설부지 제공후 대지면적}} = \frac{7,018.6 + 166.28 - 2,610.2 - 1,507.1}{20,600.5 - 7,018.6} = 0.22585$$- \alpha(\text{건축물}) = \frac{\text{건축물기부채납 토지환산면적}}{\text{공공시설부지 제공후 대지면적}} = \frac{705.65}{20,600.5 - 7,018.6} = 0.05195$$- \text{가중치} = \frac{\text{공공시설 제공부지 용적률}}{\text{사업부지 용적률}} = \frac{633.69\%}{672.12\%} = 0.94282$	
건축계획용적률		
1,099.54%이하		
■ 공공재개발에 따른 법적상한 초과용적률 관련		
구 분	내 용	비 고
① 상한용적률	882.62	
② 초과용적률	1,099.54	
③ = ② - ①	216.92	서울시 도시 및 주거환경 정비조례 제30조 ③×0.5 = 108.46
국민주택 임대건설	108.46	

※ 법적상한초과용적률: 공공재개발 사업시 법적상한용적률의 1.2배까지 완화 가능 (1,300%×1.2=1,560%)

8) 주택의 규모별 건설계획 : 변경

가. 1~5지구: 변경없음

나. 6지구 : 변경

■기정

구 분		세대수	연면적(㎡)
계		977	185,466.91
공동주택	전용 39.98㎡	45	4,205.02
	전용 59.98㎡	34	4,780.04
	전용 84.98㎡	434	85,929.98
	전용 110.98㎡	186	48,012.82
공공 임대주택	전용 39.98㎡	57	5,326.36
	전용 59.98㎡	114	16,027.19
	전용 84.98㎡	107	21,185.50
계		120	25,742.74
오피스텔	전용 74.89㎡	24	3,859.72
	전용 106.98㎡	96	21,883.02

■ 변경

구 분		세대수	연면적(㎡)
계		958	179,169.13
공동주택	전용 36.98㎡	55	4,637.30
	전용 49.98㎡	28	3,265.30
	전용 59.98㎡	55	7,686.79
	전용 77.98㎡	22	3,949.32
	전용 84.98㎡	345	68,412.73
	전용 102.98㎡	55	13,103.60
	전용 114.98㎡	36	9,642.07
	전용 123.98㎡	91	26,256.78
	전용 145.98㎡	1	340.58
	전용 155.98㎡	1	363.72
	전용 165.98㎡	1	385.19
공공 임대주택	전용 36.98㎡	55	4,637.30
	전용 49.98㎡	27	3,145.68
	전용 59.98㎡	55	7,685.71
	전용 77.98㎡	14	2,513.20
	전용 84.98㎡	117	23,140.87
계		138	21,509.10
오피스텔	전용 27.98㎡	46	3,220.42
	전용 76.98㎡	46	8,738.62
	전용 84.98㎡	46	9,550.06

7. 재개발 의무 임대주택 계획 : 변경

■기정

구 분	세대수(세대)	비율(%)	비 고
총 세대수	697	-	전체 세대수(977세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(280세대) 제외
의무 공공임대주택 세대수	138	100.0	총세대수의 5%이상 ($697 \times 5\% = 34.85 \leq 138$ 세대)
40㎡이하	57	41.3	임대주택의 30%이상 ($138 \times 30\% = 41.4 \leq 57$ 세대) 총 세대수의 5%이상($697 \times 5\% = 34.85 \leq 57$ 세대)
40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	42	30.4	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	39	28.3	-

■변경

구 분	세대수(세대)	비율(%)	비 고
총 세대수	702	-	전체 세대수(958세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(256세대) 제외
의무 공공임대주택 세대수	140	100.0	총세대수의 5%이상 ($702 \times 5\% = 35.1 \leq 140$ 세대)
40㎡이하	55	39.3	임대주택의 30%이상 ($140 \times 30\% = 42.0 \leq 55$ 세대) 총 세대수의 5%이상($702 \times 5\% = 35.1 \leq 55$ 세대)
40㎡초과 ~ 50㎡이하	27	19.3	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	23	16.4	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	35	25.0	-

8. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

9. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

10. 정비사업 시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	취약요인에 대한 검토결과	비고
도시정비형 공공재개발사업	구역지정 후 3년 이내	서울주택도시공사	812	해당없음	

11. 지구단위계획 결정사항 : 변경

가. 지구단위계획 구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구역명	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경후		
용두1(6지구) 재정비촉진구역 (도시정비형 공공재개발사업)	용두동14-1일대	20,780.4	감) 179.9	20,600.5	100.0	

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역 결정조서 : 변경

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
소계		51,638.4	감) 179.9	51,458.5	100.0	
상업지역	일반상업지역	39,535.4	감) 139.9	39,395.5	76.6	
주거지역	준주거지역	12,103.0	감) 40.0	12,063.0	23.4	

(2) 기반시설 결정(변경) 조서

① 도로 결정(변경) 조서 : 변경

■도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	51	35~42 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가89	청량리동 749	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	구역내 도로 면적 변경
변경	대로	1	51	35~42 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가89	청량리동 749	일반 도로	-		
기정	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	
변경	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-		

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동24-2	용두동20-36	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	
변경	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동24-2	용두동20-36	일반 도로	-		
기정	중로	2	500	15	집산 도로	343	용두동47-7	용두동12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	
변경	중로	2	500	15	집산 도로	343	용두동47-7	용두동12-5	일반 도로	-		
기정	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동26-27	용두동20-80	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	
변경	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동26-27	용두동20-80	일반 도로	-		
기정	중로	2	502	15	집산 도로	152	용두동23-1	용두동20-3	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	
변경	중로	2	502	15	집산 도로	152	용두동23-1	용두동20-3	일반 도로	-		
기정	중로	2	503	15 (13)	집산 도로	150	용두동14-20	용두동12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	
변경	중로	2	503	15 (13)	집산 도로	150	용두동14-20	용두동12-5	일반 도로	-		
기정	중로	3	4	12	국지 도로	78	용두동26-14	용두동26-17	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	
변경	중로	3	4	12	국지 도로	78	용두동26-14	용두동26-17	일반 도로	-		

※ ()는 용두1구역 연장 및 폭원임

■도로 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	대로 1-51	대로 1-51	•면적변경	•측량성과반영에 따른 도로면적 변경
-	대로 2-58	대로 2-58	•면적변경	
-	중로 2-1	중로 2-1	•면적변경	
-	중로 2-500	중로 2-500	•면적변경	
-	중로 2-501	중로 2-501	•면적변경	
-	중로 2-502	중로 2-502	•면적변경	
-	중로 2-503	중로 2-503	•면적변경	
-	중로 3-4	중로 3-4	•면적변경	

② 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면번호	시설명	위치	구분	규모	비고
기정	1	도로	. 기점부 : 용두동 23-12 . 종점부 : 용두동 23-47	길이(m)	60	5구역
				폭(m)	15	
				높이	지하2m~지상15m이하	도시계획시설(도로)
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설
기정	2	도로	. 기점부 : 용두동 14-10 . 종점부 : 용두동 14-21	길이(m)	94	6구역
				폭(m)	15	
				높이	지하2m~지상15m이하 (건축물간 연결을 위한 시설물 (연결브릿지) 부분 6m)	도시계획시설(도로)
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설

③ 공원 결정(변경) 조서 : 변경
■공원 결정(변경) 조서

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	소공원	동대문구 용두동 26-1 일원	1,568.8	증) 47.4	1,616.2	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	

■공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	소공원	·면적변경	·측량성과반영에 따른 공원면적 변경

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

① 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	증 감	변경후		
획지	13,633.8	감) 51.9	13,581.9	100.0	

② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

④ 경관계획 : 변경없음

⑤ 기타사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

㉠ 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

㉡ 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

㉢ 환경관리계획 : 변경없음

㉣ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서 : 변경

○주택의 규모별 비율(변경)

- 임대주택은 공공임대주택으로 서울시가 일괄 매입하여 관리함

■기정

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고 (임대주택 전용면적)
				전체세대수 대비	전체비율	
합 계	977	100.0	278	28.5	100.0	-
40㎡이하	102	10.4	57	5.8	20.5	-
40㎡~60㎡	148	15.1	114	11.7	41.0	-
60㎡~85㎡	541	55.5	107	10.9	38.5	-
85㎡초과	186	19.0	-	-	-	-

■ 변경

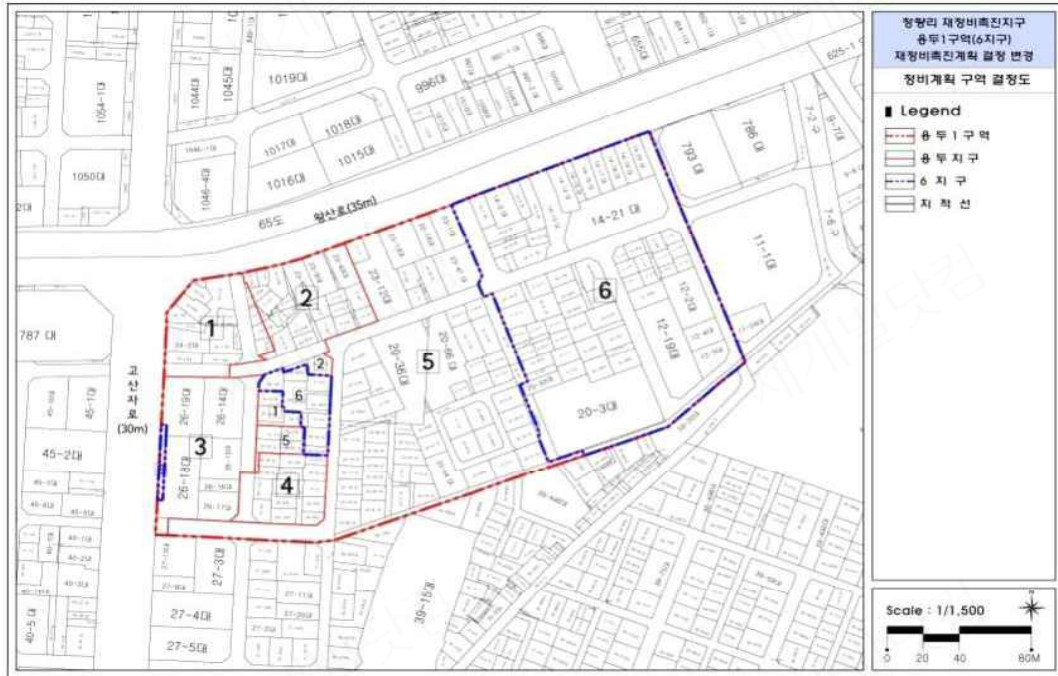
건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고 (임대주택 전용면적)
				전체세대수 대비	전체비율	
합 계	958	100.0	268	28.0	100.0	-
40㎡이하	110	11.5	55	5.7	20.5	-
40㎡~60㎡	165	17.2	82	8.6	30.6	-
60㎡~85㎡	498	52.0	131	13.7	48.9	-
85㎡초과	185	19.3	-	-	-	-

⑥ 지구단위계획 운영지침 : 변경없음

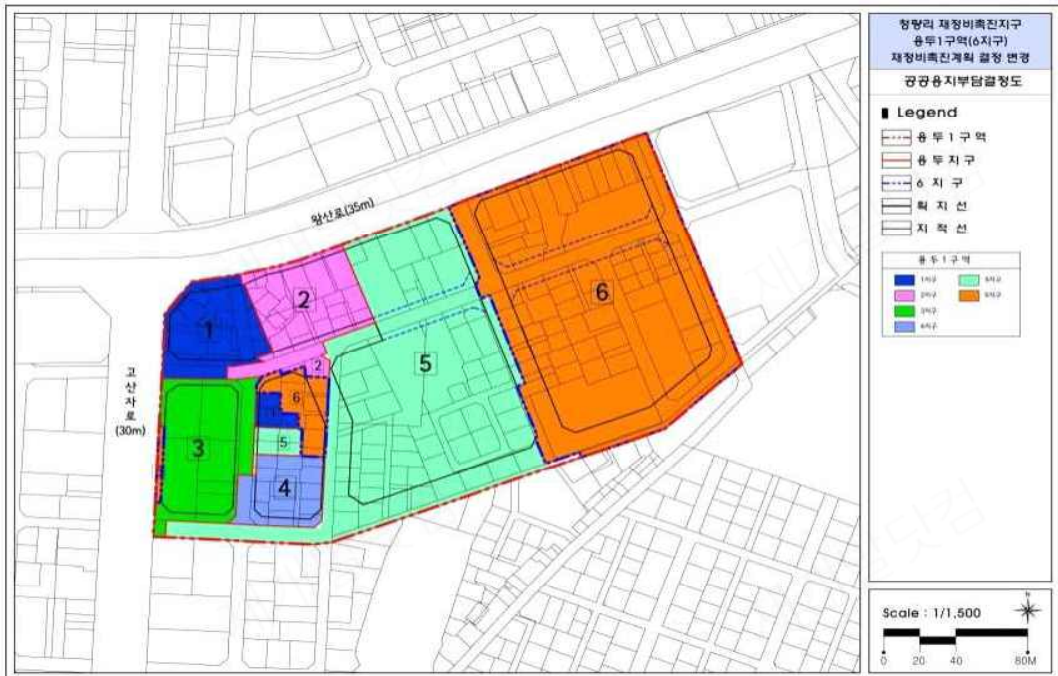
12. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시
13. 지형도면은 서울특별시 주택실 재정비촉진과와 동대문구 주거정비과에 비치한 도면과 같음
14. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎ 02-2133-7213) 및 동대문구 주거정비과(☎ 02-2127-4292)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

<관련도면>

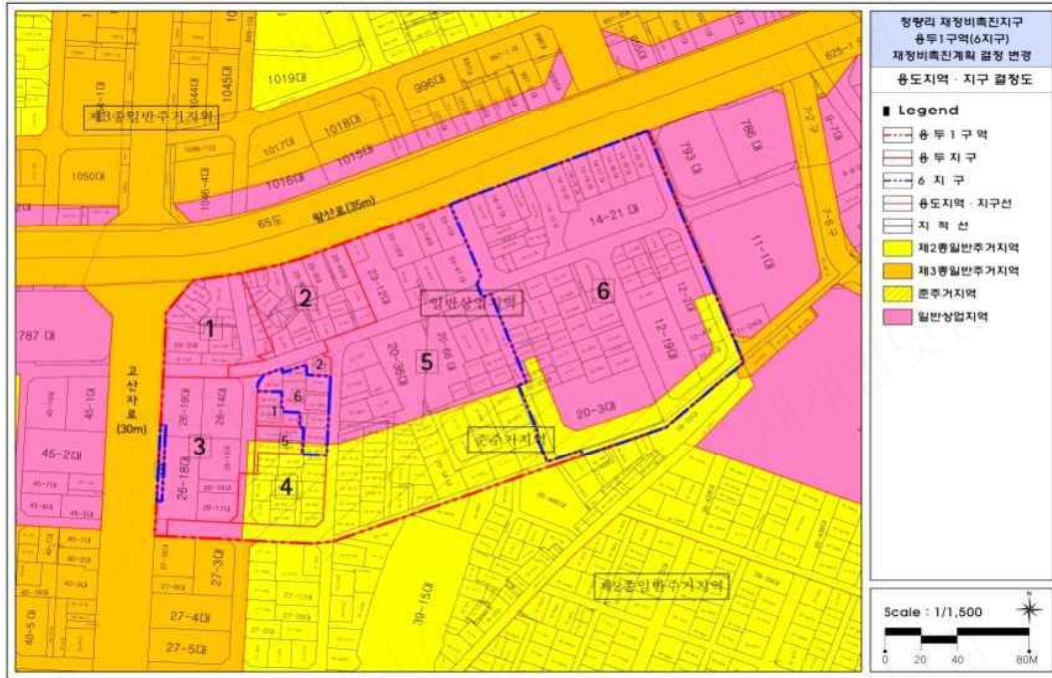
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(6지구) 정비구역 결정도 : 변경없음



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(6지구) 공공용지 부담 결정도 : 변경없음



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(6지구) 용도지역 결정도 : 변경없음



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(6지구) 도시계획시설 결정도 : 변경없음



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(6지구) 정비계획 결정도 : 변경없음

