

◆ 서울특별시고시 제2022-321호

**청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(용두1구역 2지구)
변경 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 제2000-23호(2000.02.09.)로 정비구역 지정, 서울특별시고시 제2007-129호(2007.05.17.)로 용두1구역 변경지정, 서울특별시고시 제2009-345호(2009.09.10.)로 청량리재정비촉진 지구로 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.)로 재정비촉진계획 변경 고시된 청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항 규정에 의거 재정비촉진계획 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시합니다.
2. 청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 7월 28일
서울특별시

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적

지구명	유형	위치	면적(㎡)	비고
청량리 재정비촉진지구	중심지형 (20만㎡ 이상)	동대문구 용두·전농동 일원	370,774.3	최초결정일 : 서울특별시고시 제2009-345호 (2009.09.10.)

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

가. 기준년도 : 2010년

나. 목표년도 : 2022년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

가. 재정비촉진계획에 따라 부족한 기반시설을 확보하고 부도심 기능 회복도모

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 결정(변경)에 관한 사항 : 변경없음

가. 재정비촉진구역 및 존치지역 결정 : 변경없음

구분	사업방식	구역명	면적(㎡)	비고
총계			370,774.3	-
촉진구역	소계		147,938.5	-
	도시정비형 재개발사업	청량리1재정비촉진구역	1,819.2	-
		청량리2재정비촉진구역	1,938.3	-
		청량리3재정비촉진구역	7,011.6	-
		청량리4재정비촉진구역	41,602.5	-
		용두1재정비촉진구역	51,706.5	-
		전농재정비촉진구역	27,623.4	-
	주택재개발사업	전농12재정비촉진구역	16,237.0	-
존치지역	소계		222,835.8	-
	존치관리구역		222,835.8	-

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

6. 용두1재정비촉진구역 결정(변경)에 관한 사항

가. 용두1 재정비촉진구역

1) 재정비촉진구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	용두1 재정비촉진구역	동대문구 용두동 26일대	51,706.5	-	51,706.5	-

2) 토지이용계획 : 변경없음

구분	지구명	면적 (㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		51,706.5	-	51,706.5	100.0	-
획지	소계	34,782.9	-	34,782.9	67.3	-
	1	2,019.6	-	2,019.6	3.9	
	2	2,546.3	-	2,546.3	4.9	-
	3	3,039.3	-	3,039.3	5.9	

구분	지구명	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
	4	1,360.5	-	1,360.5	2.6	
	5	12,183.4	-	12,183.4	23.6	
	6	13,633.8	-	13,633.8	26.4	
정비기반시설	소계	16,923.6	-	16,923.6	32.7	-
	도로	15,354.8	-	15,354.8	29.7	-
	공원	1,568.8	-	1,568.8	3.0	

3) 정비기반시설의 설치계획 : 변경없음

① 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	51	35~42 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가 69	청량리동 749	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동 24-2	용두동 20-36	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	2	500	15	집산 도로	343	용두동 47-7	용두동 12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동 26-27	용두동 20-80	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	2	502	15	집산 도로	152	용두동 23-1	용두동 20-3	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	2	503	15 (13)	집산 도로	150	용두동 14-20	용두동 12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	3	4	12	국지 도로	78	용두동 26-14	용두동 26-17	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-

※ ()는 용두1구역 연장 및 폭원임

② 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서 : 변경없음

구분	도면번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후
기정	1	도로	· 기점부:용두동 23-12 · 종점부:용두동 23-47	길이(m)	60	-	60
				폭(m)	15	-	15
				높이	지하2m~ 지상15m이하	도시계획시설 (도로)	지하2m~ 지상15m이하 도시계획시설 (도로)
					지하2m초과, 지상15초과	비도시계획시설	지하2m초과, 지상15초과 비도시계획시설
기정	2	도로	· 기점부:용두동 14-10 · 종점부:용두동 14-21	길이(m)	94	-	94
				폭(m)	15	-	15
				높이	지하2m~ 지상15m이하	도시계획시설 (도로)	지하2m~ 지상15m이하 도시계획시설 (도로)
					지하2m초과, 지상15초과	비도시계획시설	지하2m초과, 지상15초과 비도시계획시설

③ 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위치	면적			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	공원	소공원	동대문구 용두동 26-1 일원	1,568.8	-	1,568.8	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-

4) 건축시설계획 : 변경없음

결정구 분	구역구분		획지구분		위치	연면적 (㎡)		주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지하)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)								
기정	용두 1 재정비 촉진구 역	51,706.5	1	2,019.6	용두동 24-1일대	26,611 이하		업무, 판매	50% 이하	899% 이하	90m 이하	지상24층 이하/ 지하6층
			2	2,546.3	용두동 23-8일대	33,031 이하		주거, 업무	50% 이하	899% 이하	90m 이하	지상27층 이하/ 지하5층
			3	3,039.3	용두동 26-14일대	40,583 이하		주거, 업무	50% 이하	899% 이하	90m 이하	지상28층 이하/ 지하6층
			4	1,360.5	용두동 26-3일대	14,249 이하		판매, 주거	50% 이하	549% 이하 (주3)	60m 이하	지상18층 이하/ 지하6층
			5	12,183.4	용두동 23-1일대	준주거	36,948 이하	판매, 주거 (주1) 50% 이하	549% 이하 (주4)	899% 이하	60m 이하	지상18층 이하/ 지하5층
						상업	111,795 이하					
			6	13,633.8	용두동 14-1일대	준주거	40,612 이하	판매, 주거 (주1) 50% 이하	549% 이하	899% 이하	60m 이하	지상18층 이하/ 지하5층
						상업	126,822 이하					

주거비율 제한	구분	1획지	2획지	3획지	4획지	5획지	6획지
	비율(%)	0%	90%이하	90%이하	89.4% 이하	54.0% 이하	54.4% 이하

※ 서울특별시고시 제2007-129호에 따라 주거비율 제한 적용

※ 2획지, 3획지는 서울특별시고시 제2020-427호, 서울특별시고시 제2020-428호의 주거비율 반영

건축물의 건축선에 관한 계획	구역	구분	적용지역		계획내용	비고
	기정	용도1구역	건축 한계선	왕산로변	3m	
				고산자로변	3m	
			벽면 한계선	1,2지구	· 인접대지경계선으로부터 각 4m 이격 - 지상1층부에만 적용	
대지내 공지에 관한 계획	기정	용도1구역	공공 보행통로	1,2지구내 벽면한계선으로 지정된 공지	폭 8m	※ 공공보행통로 조성지침 참조
				5,6 지구내 건축한계선으로 지정된 공지	폭 12m	
		쌈지형 공지		5,6 지구내 위치조정	지구별 각2개소 (개소별 45㎡ 이상)	
비 고	주1) 준주거지역은 주거비율을 건축면적의 90%이하로 제한 주2) 업무·판매시설 유도지역은 주거용도 입지 불허 및 공공보행통로에 면한 저층부(지상1층) 주거용도 입지 불허 주3) 용도1구역내 4획지 공개공지 183㎡이상 확보(서울시 건축조례 제22조 제3항 적용) 주4) 용도1구역내 5획지(준주거지역) 공개공지 1,502㎡이상 확보(서울시 건축조례 제22조 제3항 적용) ※ 주용도라 함은 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도이며 제시된 용도 중 선택하여야함 ※ 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 바닥재로 및 포장을 하여야 하며 보행통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치 할 수 없고, 야간통행에 안전을 도모 할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다. ④ 대지 내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다. ⑤ 등·서간 도로·통로의 연속성을 유지하도록 직선 형태로 조성하고, 건물간 지상연결 브릿지는 지상 6m이상 높이에 설치하되 지구별 3개소 이하(폭4m이하)로 설치가능					

5) 정비사업의 시행계획 및 부담률 : 변경없음

① 정비사업 시행계획 : 변경없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가 예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
도시정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	조합 등	-	해당없음

② 공공용지 부담률 : 변경없음

구역명	지구명	위치	시행면적 (㎡)	사업계획 내역				비고	
				획지면적 (㎡)	공공시설 면적(㎡)			획지내 기존 공공용지 (㎡)	공공용지 부담률
					계	공공시설 부담면적	계획공공 용지내 기존공공용지		
용두 1 재정비 촉진 구역	1	용두동 24-1일대	3,212.1	2,019.6	1,192.5	805.1	387.4	357.5	18.14%
	2	용두동 23-8일대	3,701.0	2,546.3	1,154.7	666.3	488.4	102.0	
	3	용두동 26-18일대	4,295.8	3,039.3	1,256.5	673.5	583.0	0	
	4	용두동 26-3일대	1,923.0	1,360.5	562.5	301.5	261.0	0	
	5	용두동 23-1일대	17,794.2	12,183.4	5,610.8	3,273.7	2,337.1	573.8	
	6	용두동 14-1일대	20,780.4	13,633.8	7,146.6	4,531.3	2,615.3	1,510.0	
	합계		51,706.5	34,782.9	16,923.6	10,251.4	6,672.2	2,543.3	18.14%

나. 용두1(2지구) 재정비촉진구역

1) 재정비촉진구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	용두1(2지구) 재정비촉진구역 (도시정비형재개발사업)	동대문구 용두동 23-8번지 일대	3,701.0	-	3,701.0	-

2) 용도지역 결정(변경)에 관한 계획 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
소계	3,701.0	-	3,701.0	100.0	-
일반상업지역	3,701.0	-	3,701.0	100.0	

3) 토지이용계획 : 변경없음

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,701.0	-	3,701.0	100.0	-
획지	소계	2,546.3	-	2,546.3	68.8	-
	획지(2지구)	2,546.3	-	2,546.3	68.8	-
정비기반시설	소계	1,154.7	-	1,154.7	31.2	-
	도로	1,154.7	-	1,154.7	31.2	-

4) 정비기반시설의 설치계획 : 변경없음

① 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	51	35~42 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가 69	청량리동 749	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동 24-2	용두동 20-36	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	2	500	15	집산 도로	343	용두동 47-7	용두동 12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동 26-27	용두동 20-80	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	502	15	집산 도로	152	용두동 23-1	용두동 20-3	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	2	503	15 (13)	집산 도로	150	용두동 14-20	용두동 12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	3	4	12	국지 도로	78	용두동 26-14	용두동 26-17	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-

※ ()는 용두1구역 연장 및 폭원임

② 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위치	면적			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	공원	소공원	동대문구 용두동 26-1 일원	1,568.8	-	1,568.8	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-

5) 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지하)	비고 (주거비율제한)
	명칭	면적(㎡)							
기정	용두1(2지구) 도시정비형재개발사업	3,701.0	용두동 23-8일대	주거, 업무	50% 이하	899% 이하	90m 이하	지상27층 이하 / 지하5층	90%
주택의 규모 및 규모별 건설비율									
	구분		세대수			비율(%)			
			기정	증감	변경				
	계		299	-	299	100.0			
	공동주택	소 계	222	증) 16	238	79.6			
		40㎡ 이하	222	감) 106	116	38.8			
		40㎡ 초과	-	증) 122	122	40.8			
	공공임대주택	소 계	77	감) 16	61	20.4			
		40㎡ 이하	77	감) 51	26	8.7			
		40㎡ 초과	-	증) 35	35	11.7			
	구분		실수			비율(%)			
			기정	증감	변경				
	계		171	감) 46	125	100.0			
	오피스텔	40㎡ 이하	171	감) 46	125	100.0			

구분	구역구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지하)	비고 (주거비율제한)
	명칭	면적(㎡)							
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 건축선의 관한 계획		건축한계선 - 왕산로변 : 3m				벽면한계선 (1, 2지구) - 인접대지경계선으로부터 4m이격 (지상부1층에만 적용)			

6) 공공시설 제공에 따른 용적률 계획 : 변경없음

■ 공공시설부담율(%)

$$= \{(1,154.7 - (488.4 + 102.0)) / (3,701.0 - (488.4 + 102.0))\} \times 100$$

$$= 18.14\%$$

구분	촉진구역 계획기반시설(㎡)	계획기반시설내 국공유지면적(㎡)	기존기반시설내 국공유지면적(㎡)	촉진구역 총면적(㎡)	순부담률(%)
기정	1,154.7	488.4	102.0	3,701.0	18.14

7) 용적률 계획 : 변경없음

■ 상한용적률

구분	산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지면적	공공시설 제공 면적(㎡)			비고
			계	공공시설 부담면적	계획공공용지 내 기존공공용지	획지 내 기존공공용지
	3,701.0	2,546.3 (일반상업지역 2,546.3)	1,154.7 (일반상업지역 1,154.7)	666.3	488.4	102.0

상한용적률 산정식	허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × 공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공후 대지면적)	
상한용적률	$[1 + 1.3 \times [666.3 / 2,546.3]] \times 800 \div 1,072.1\% \therefore \text{적용 상한용적률} = 899\%$ 용두1 도시환경정비구역 정비계획(서울시고시 제2007-129호 (2007. 5. 17)) 용적률계획 반영 상한용적률 899%이하 적용	
	공공시설부지 제공면적은 순부담면적임	

7. 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경

공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

계획기준	• 공공임대주택 건설 : 전체 연면적의 10% (15% 적용) • 공공임대주택 공급 규모 : 85㎡이하		
산출근거	• 전체 세대수 : 299세대 • 공공임대주택 건설계획 : 61세대 - 전체 연면적 32,727.61㎡의 15.15%에 해당하는 연면적 4,959.86㎡ 공급		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합계	61	20.4%	100.0%
40㎡ 이하	26	8.7%	42.6%
40㎡ 초과	35	11.7%	57.4%

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)

※ 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준」 개정에 따라 공공임대주택 공급 규모에 대한 계획기준 반영

8. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
도시경관	• 경관계획 - 주변지역의 개발현황 및 개발계획을 고려한 스카이라인 계획을 수립하여 주변지역과 조화되는 높이계획 수립 • 건축물 배치 및 건축선 계획 - 도로변의 정연한 가로경관과 상호 연속성을 확보하되 주요부 통경축 및 개방감 확보 - 건축물 전면에 유효한 오픈스페이스 조성으로 가로망 확보, 보행자의 쾌적성 등을 제공	-
환경보전	• 토양오염방지 - 불투수 포장면 최소화 • 녹지조성 - 지역특성에 맞는 수종선정 및 식재방향을 설정하되 주변경관과 조화된 충분한 녹지공간 확보	-
재난방지	• 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 작업 실시 • 먼지 - 방진망 설치 : 부지경계상에서 가설방음 판넬과 연계된 방진망(H=1.5m) 설치 - 자동식 세륜시설 설치(사업대상지 진출입부분) - 주기적인 살수 실시(하계기준 1일 6회이상)	-

9. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

10. 정비사업 시행계획 : 변경없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	취약요인에 대한 검토결과	비고
도시정비형재개발 사업	구역 지정 후 3년 이내	조합 등	299	해당없음	-

11. 지구단위계획 결정사항 : 용두1구역(변경)

가. 지구단위계획 구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

구역명	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
용두1(2지구) 재정비촉진구역 (도시정비형재개발사업)	동대문구 용두동 23-8번지 일대	3,701.0	-	3,701.0	-

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
소계	3,701.0	-	3,701.0	100.0	-
일반상업지역	3,701.0	-	3,701.0	100.0	

(2) 기반시설 결정(변경) 조서

① 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	51	35~42 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가 69	청량리동 749	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동 24-2	용두동 20-36	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	2	500	15	집산 도로	343	용두동 47-7	용두동 12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동 26-27	용두동 20-80	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	2	502	15	집산 도로	152	용두동 23-1	용두동 20-3	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	2	503	15 (13)	집산 도로	150	용두동 14-20	용두동 12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-
기정	중로	3	4	12	국지 도로	78	용두동 26-14	용두동 26-17	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-

※ ()는 용두1구역 연장 및 폭원임

② 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위치	면적			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	공원	소공원	동대문구 용두동 26-1 일원	1,568.8	-	1,568.8	서울시고시 제2020-427호 (20.10.22)	-

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

① 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	면적			비율(%)	비고
	기정	증감	변경후		
획지	2,546.3	-	2,546.3	100.0	-

② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

① 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	용도	비고
기정	주용도	주거, 업무
		복합기능

② 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : 변경없음

■ 건폐율 계획 : 변경없음

구분	건폐율(%)	비고
기정	50	-

■ 용적률 계획 : 변경없음

구분	용적률(%)	비고
기정	899	-

■ 높이 계획 : 변경없음

구분	높이(m)	층수(지상/지하)	비고
기정	90	지상27층이하/지하5층	-

③ 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

구분	적용위치	계획내용
기정	건축한계선	왕산로
	벽면한계선	1, 2지구
		인접대지경계선으로부터 4m 이격(지상부1층에만 적용)

④ 경관계획 : 변경없음

㉠ 건축물 배치에 관한 계획 : 변경없음

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	공동주택	• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 배치 • 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 배치 권장
건물 진출입구	생활가로변 근린생활시설	• 생활가로에 면한 근린생활시설의 벽면 및 진출입구 방향은 가로의 방향과 일치되도록 권장 • 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치

㉡ 건축물 형태 및 외관에 관한 계획 : 변경없음

구분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	공동주택	• 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 하고, 지나친 색채 사용 금지 • 주변 자연과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 대항부에서 조망되는 옥탑부에 우수한 입면 계획 권장 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 지양
저층부 외관	생활가로변 근린생활시설	• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 • 생활가로에 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획 • 장대한 입면 및 돌출경관 지양 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치

구분	적용위치	계획내용
재료/색채	공동주택	• 반사성 재료 사용 금지 • 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

㉢ 경관에 관한 계획 : 변경없음

구분	적용위치	계획내용
개방감	-	• 주변지역 건축계획과 연계한 통경축 확보
조명계획	-	• 주변 빛 공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치계획
스카이 라인	-	• 주변지역과 조화된 스카이라인 계획 • 주변지역에 대한 조화로운 경관계획 유도

⑤ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

㉠ 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	적용위치	내용	비고
공개공지	-	• 단지 내 공개공지는 주변의 여건을 고려하여 설치하고 지역주민이 24시간 이용이 가능하도록 조성	-
전면공지	왕산로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도와 연속적으로 조성하도록 하며 단차는 최소화하여 조성함	-
공공보행통로	1, 2지구	• 24시간 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성	-

㉡ 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	왕산로	• 간선 및 일부 이면도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

㉢ 환경관리계획 : 변경없음

구분	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태 면적율	30% 이상	○	• 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 30.00% 조성	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 적용
2. 생태 네트워크	녹지평가 지표1	○	• 현재 녹지가 미미한 수준임	• 조경계획을 반영하여 녹지 확보
3. 지형 변동	절성토비율 20%미만	○	• 본 대상지는 건축물 1개동이 있으며, 업무시설이 입지해있으며, 평탄한 지형임 • 부지조성시 지하굴착에 따른 토량 발생	• 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용
	지형변동비율 30%미만	○	• 지형변동 비율 미미함	• 지형에 순응한 계획 수립
	지형변동 최소화	○	• 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	• 지하공간 최소화, 흠막이공법 실시
4. 비오톱	3등급	○	• 서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	• 대지면적내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성
5. 일조	연속 2시간 확보	○	• 대상지 서측과 북측은 업무시설 및 상업시설이 입지하고 있으며, 동측으로 일부 주거지역이 분포함	• 일조영향이 미미할 것으로 판단됨
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	-
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 에너지 사용량 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 설계기법 도입
	신재생에너지 사용	○	-	• 신재생에너지 설비 도입을 검토

구분	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
8. 경관	Skyline보전	○	●본 대상지 주변에 업무시설 및 상가시설이 고밀개발되어 지역중심지로서의 도시경관을 이룸	●인접지역 경관에 위압감 해소를 위해 기존 높이를 적용하여 주변 건물과의 스카이라인 연속성이 확보 될 수 있도록 함
	조망권 확보	○	●주변지역의 조망권 보호 필요	●합리적인 조정계획수립 및 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통해 녹지공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함
9. 휴식 및 여유허간	휴식·여가공간 최대확보	○	●대상지 남측으로 용두공원과 한강이 위치함	●자연·인공지반 등 녹지공간 최대확보 ●옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공 ●대상지 동측에 소공원 조성계획
10. 보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	●사업지 북측으로 왕산로(6차로,30.0m)지나가고 있음	●용두1구역 내 도로 및 공공보행도로 계획 수립 ●지구서측 공공보행도로 계획
	자전거전용도로 계획수립	○	●사업지 북측(왕산로)자전거도로 연계필요	●북측 왕산로변 자전거도로계획
	자전거보관소 15대/100unit	×	-	-
11. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	●공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 ●도로에 의한 교통소음 영향	●환경기준이하 유지를 위하여 가설 방음판넬 설치후 공사시행 ●차음설계(창호,외벽)를 통한 정연한 환경 유지
12. 폐기물	건설폐기물 재활용	○	●공사시 건설폐재 및 폐유동 발생	●건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음

㉔ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서 : 변경

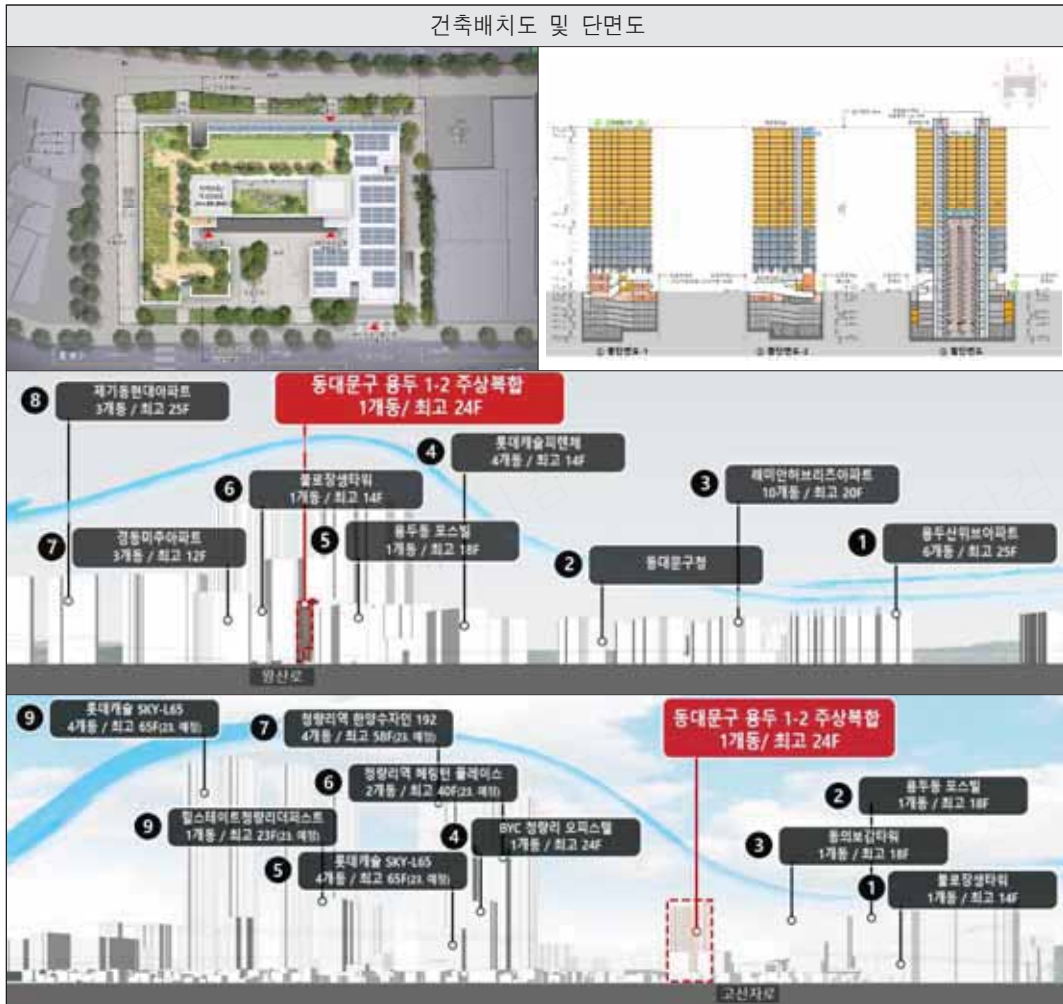
○ 주택의 규모별 비율

구분	건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고 (임대주택 전용면적)
					전체세대수 대비	전체비율	
기정	합계	299	100.0	77	25.8	100.0	-
	40㎡ 이하	299	100.0	77	25.8	100.0	14㎡, 25㎡, 29㎡
변경	합계	299	100.0	61	20.4	100.0	-
	40㎡ 이하	142	47.5	26	8.7	100.0	24㎡, 25㎡, 30㎡
	40㎡ 초과	157	52.5	35	11.7	100.0	40㎡, 41㎡, 44㎡, 45㎡

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)

⑥ 지구단위계획 운영지침 : 변경없음

구분 및 범례	세부지침	계획지표		
 건축한계선	• ‘건축한계선’은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부 분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다. • ‘건축한계선’의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	<table><tr><td>왕산로</td><td>3m</td></tr></table>	왕산로	3m
왕산로	3m			
 공개공지	• ‘공개공지’란 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간으로, 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳에 배치하여야 한다.	-		
 차량출입불허구간	• ‘차량출입 불허구간’은 도로에서 대지 안으로 차량출입이전면 금지되는 구간을 말한다. • ‘차량출입 불허구간’의 위치는 지침도를 따른다.	-		
 공공보행통로	• ‘공공보행통로’란 일반인에게 24시간 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로로, 지상부 설치 또는 지하통로형, 필로티형 등으로 설치·이용 할 수 있으며, 일반인의 통행에 지장이 없도록 진입부 및 보행로가 명확히 인지되도록 조성한다.	<table><tr><td>1, 2지구</td><td>각 4m</td></tr></table>	1, 2지구	각 4m
1, 2지구	각 4m			



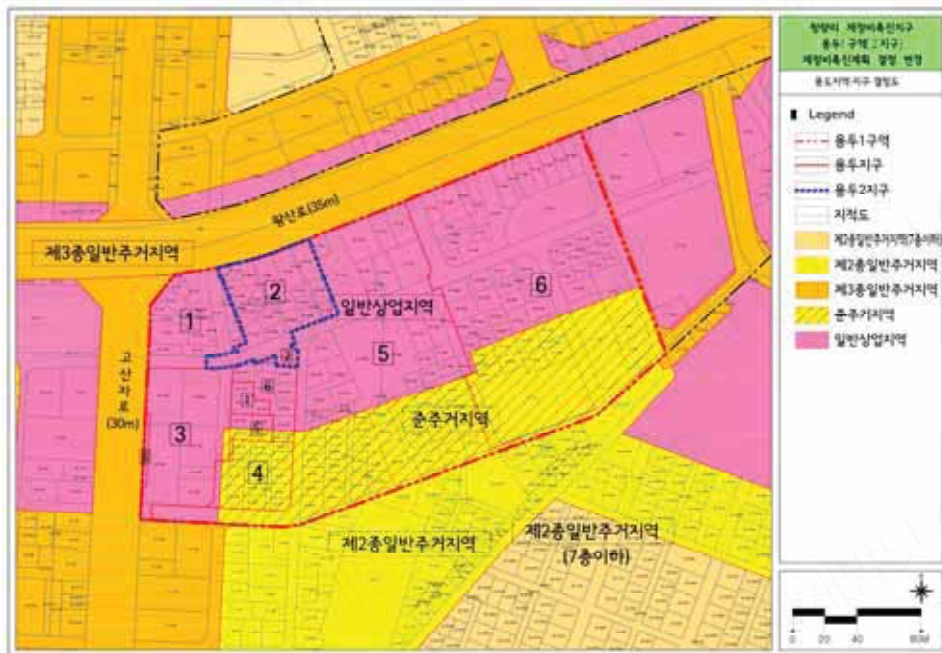
12. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 붙임[청량리재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진 계획 변경(총괄)] 및 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시 : 결정 (변경) 도서 게재 생략
13. 지형도면은 서울특별시 주택건축본부 주거사업과와 동대문구 주거정비과에 비치한 도면과 같음
14. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133-7128) 및 동대문구 주거정비과(☎ 02-2127-4293)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

<관련도면>

■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 정비구역 결정도 : 변경없음



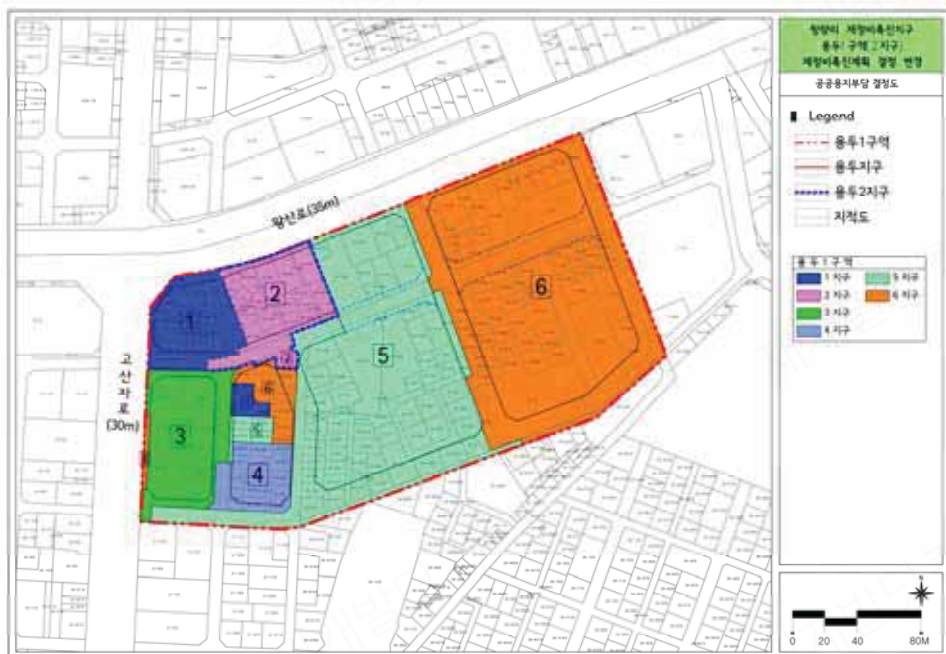
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 용도지역 결정도 : 변경없음



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 도시계획시설 결정도 : 변경없음



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 공공용지 부담 결정도 : 변경없음



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 정비계획 결정도 : 변경없음

