

◆ 서울특별시고시 제2016-166호

청량리재정비촉진지구내 청량리4재정비촉진구역 촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2009-345호(2009. 9.10.)로 청량리재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2013-176호(2013. 6. 7.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 청량리4재정비촉진구역에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 규정에 의거 재정비촉진계획을 변경결정하고 같은법 제12조 및 같은법시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시합니다.
2. 청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2016년 6월 16일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구 지정에 관한 사항(변경없음)

구 분	지 구 명	유 형	위 치	면적(㎡)	비 고
기 정	청량리 재정비촉진지구	중심지형	동대문구 용두전농동 일대	370,844㎡	최초지정일 : 2009.9.10 (서고 2009-345호)

2. 재정비촉진사업의 완료목표 년도

- 가. 기준년도 : 2010년
나. 목표년도 : 2018년

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 결정(변경)에 관한 사항

구분	사업 방식	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
총 계				370,844.0	-	370,844.0	
촉진 지구	소 계			149,556.9	감) 1,621.5	147,935.4	
	도시 환경 정비 사업	청량리1 재정비촉진구역	용두동 10-12일대	1,819.2	-	1,819.2	
		청량리2 재정비촉진구역	용두동 786일대	1,938.3	-	1,938.3	
		청량리3 재정비촉진구역	용두동 11-1일대	7,025.0	-	7,025.0	
		청량리4 재정비촉진구역	전농동 620-51일대	43,207.5	감) 1,621.5	41,586.0	
		용두1 재정비촉진구역	용두동 26일대	51,706.5	-	51,706.5	
		전농 재정비촉진구역	전농동 494일대	27,623.4	-	27,623.4	
	주 택 재개발	전농12 재정비촉진구역	전농동 643일대	16,237.0	-	16,237.0	
존치 지구	소 계		-	221,287.1	증) 1,621.5	222,908.6	
	존치관리구역		-	221,287.1	증) 1,621.5	222,908.6	

5. 촉진구역별 정비계획 결정(변경) : 청량리1~3, 용두1, 전농, 전농12구역은 변경없음.

6. 청량리4재정비촉진구역 결정(변경)에 관한 사항

가. 재정비촉진구역 결정(변경)조서

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변경	청량리4 재정비촉진구역 (도시환경정비사업)	동대문구 전농동 620-51일대	43,207.5	감) 1,621.5	41,586.0	

■ 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
변 경	· 측량성과반영 및 북측 구역경계 일부조정 (43,207.5㎡→41,586.0㎡)	측량성과 반영에 따른 면적조정 및 효율적인 기반시설 정비를 위한 북측 도로변 구역경계 일부조정

나. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		43,207.5	감) 1,621.5	41,586.0	100.0	측량성과 반영 및 구역계 변경에 따른 면적변경
주거지역	소 계	1,569.5	감) 59.8	1,509.7	3.6	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	475.9	-	475.9	1.1	
	제3종일반주거지역	1,093.6	감) 59.8	1,033.8	2.5	
상업지역	소 계	41,638.0	감) 1,561.7	40,076.3	96.4	
	일반상업지역	41,638.0	감) 1,561.7	40,076.3	96.4	

■ 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	변경내용	결정(변경)사유
-	전농동 620-60대 일원	· 용도지역 변경없음 · 측량성과 반영 및 구역계 변경에 따른 용도지역 면적변경 -제3종 : 1,093.6㎡→1,033.8㎡ -일반상업 : 41,638.0㎡→40,076.3㎡	측량성과 반영 및 북측도로변 구역계 일부조정에 따른 면적 변경

다. 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

(1) 미관지구 결정(변경)조서

구분	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	왕산로	중심지 미관지구	동대문~ 청량리동80-1	100,800	4,200	양측12	-	-
기정	답십리길	일반 미관지구	전농동621-2~ 답십리2-146	63,000	2,100	양측15	-	-

(2) 방화지구 결정(변경)조서

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 (3,626.8)	-	
변경	-	방화지구	동대문~청량리간	84,720 (3,452.8)	-	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

■결정(변경) 사유

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
-	방화지구	· 용도지구 변경없음 · 구역계 변경에 따른 구역내 방화지구 편입면적변경 (3,626.8㎡→3,452.8㎡)	· 북측도로변 구역계 일부 조정에 따른 구역내 방화지구 편입면적 변경

라. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		43,207.5	감) 1,621.5	41,586.0	100.0	-
획 지	소 계	26,327.8	증) 2.4	26,330.2	63.3	-
	업무, 판매, 주거, 숙박, 문화 복합용지	26,327.8	증) 2.4	26,330.2	63.3	-
정 비 기 반 시 설	소 계	16,879.7	감) 1,623.9	15,255.8	36.7	-
	도 로	11,404.3	감) 1,546.8	9,857.5	23.7	-
	공 원	3,563.3	감) 41.3	3,522.0	8.5	가로공원, 소공원, 어린이공원
	광 장	541.5	감) 46.5	495.0	1.2	-
	녹 지	832.0	증) 10.7	842.7	2.0	경관녹지
	보행자전용도로	538.6	-	538.6	1.3	-

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	변경내용	결정(변경)사유
-	전농동 620-60대 일원	· 측량성과반영 및 구역계 일부 조정 (43,207.5㎡→41,586.0㎡)	· 측량성과 반영에 따른 면적변경 및 효율적인 기 반시 설 정비를 위해 복측 상가 이면부 도로변 구역계 일 부조정 (감)1,621.5㎡)

마. 정비기반시설의 설치계획
(1) 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	51	35~38	주 간선	1,980 (229)	신설동 101-7	청량리 11호광장 청량리동749	일반 도로	-	-	-
기정	대로	2	1	3~34	보조 간선	276	전농동 625-3	전농동 588-49	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	130	25~47	보조 간선	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	-	-	도로폭원 일부조정
변경	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

※ 금회 구역계 조정에 따라 중로2-380호선 중 일부 제척되는 도로부분에 대해서는 향후 촉진계획 공사시 사업시행자(청량리 4구역)부담으로 정비

■ 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-380	중로 2-380	· 구역내 일부 폭원변경 · B=12~15m	· 효율적인 기반시설 정비를 위해 복측 상가 이면부 도로 폭원 일부 변경 (지적경계 및 현황도로 중심선 기준)

(2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	공 원	가로공원	전농동 620-51일원	2,374.2	감) 31.1	2,343.1	-	-
변경	④	공 원	소공원	용두동 7일원	501.3	감) 4.1	497.2	서고제336호 ('10.9.30)	-
변경	㉓	공 원	어린이 공원	용두동 9-11일원	1,587.6 (687.8)	감) 6.1 (6.1)	1,581.5 (681.7)	서고제359호 ('96.12.31)	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

■ 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	· 가로공원 면적변경 (감 31.1㎡)	· 측량성과 반영에 따른 면적변경
④	공원	· 소공원 면적변경 (감 4.1㎡)	
㉓	공원	· 어린이공원 구역내 면적변경 (감 6.1㎡)	

(3) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	녹지	경관녹지	전농동 623-4일원	832.0	증) 10.7	842.7	-	

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	· 경관녹지면적변경 (증 10.7㎡)	· 측량성과 반영에 따른 면적변경

(4) 광장 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	㉕	광 장	일반광장	전농동 588-1일원	24,370.5 (541.5)	- (감 46.5)	24,360.7 (495.0)	서고제1093호 ('66.11.26)	

※ ()는 구역내에 관한 사항임

■ 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉕	광장	· 구역내 광장면적변경 (감 46.5㎡)	· 효율적인 기반시설 정비를 위한 구역계 변경에 따 른 광장면적변경

(5) 지하도로 결정(변경)조서

■ 결정(변경)조서

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		
변경	①	도로	지하 도로	전농동 620-69일원	5.7~ 22.0	36.3	143.0	증)161.5	304.5	-	지하도로 입체적 결정 (4번출구)
변경	②	도로	지하 도로	청량리동 819도일원	6.1~1 5.8	52.3	671.9	증) 13.9	685.8	-	지하도로 입체적 결정 (5번출구)

■ 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	도로 (지하도로)	· 청량리역 지하도로(4번출구)의 위치 및 형태 변경 - 면적:143.0㎡→304.5㎡(증161.5㎡) - 일부 입체결정	· 청량리4구역 촉진사업추진에 따라 지하철 청량리역과 유기적 연계를 통한 일반인의 지하철이용 및 보행편의를 증진시키기 위해 기결정된 지하도로의 위치 및 형태 변경
②	도로 (지하도로)	· 청량리역 지하도로(5번출구)의 위치 및 형태 변경 - 면적 : 671.9㎡→685.8㎡(증13.9㎡) - 일부 입체결정	

■ 입체적 결정(변경)조서

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

■ 입체적 결정(변경)사유서

시설명	결정내용	결정사유
① 도로 (지하도로)	· 지하철 청량리역을 연결하는 지하도로(4번출구)중 광장 지하 보행연결통로에 대한 입체결정 -면적44.25㎡, H=4.23m (평균해수면 10.87m~15.10m)	· 청량리4구역 촉진사업 추진에 따라 지하철 청량리역을 이용하는 일반인 의 보행편의 증진을 위해 지하도로 (보행연결통로) 추가설치를 위한 입 체적 결정
② 도로 (지하도로)	· 지하철 청량리역을 연결하는 지하도로(5번출구)중 광장과 대지 내 구간의 지하 보행연결통로에 대한 입체결정 -면적84.45㎡, H=4.5m(평균해수면 10.63m~15.13m)	

바. 공동이용시설 설치계획

「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대복리시설 등의 계획은 사업시행인가시 반영

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	청량리4재 정비 촉진구역	43,207.5	-	26,327.8	동대문구 전농동 620-51일대	132	-	-	-	132	
변경		41,586.0		26,330.2	동대문구 전농동 620-47일대	132	-	-	-	132	

(2) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m),층수 (지상/지하)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	청량리4 재정비 촉진구역	43,207.5	택지	26,327.8	전농동 620-47 일원	403,094.4	업무, 판매, 주거, 숙박, 문화	60 이하	990 이하	200m이하
변경	청량리4 재정비 촉진구역	41,586.0	택지	26,330.2	전농동 620-47 일원	378,433.8	업무, 판매, 주거, 숙박, 문화	60 이하	990 이하	200m이하

(3) 공공시설제공에 따른 용적률계획

■ 공공시설부담률(%) = $\{15,255.8 - 5,245.1 - 4,819.0\} / 41,586.0 \times 100 = 12.48\%$

구분	촉진구역 계획기반시설(㎡)	계획기반시설내 국공유지면적(㎡)	기존기반시설내 국공유지면적(㎡)	촉진구역 총면적(㎡)	순부담률 (%)
기정	16,879.7	6,867.5	4,819.0	43,207.5	12.02
변경	15,255.8	5,245.1	4,819.0	41,586.0	12.48

(4) 용적률계획

■ 기준용적률

용도지역	획지면적(㎡)		용적률 적용기준(%)	비 고
	기정	변경		
계	26,327.8	26,330.2	-	서울시 도시계획조례
제2종일반주거지역 (7층이하)	247.7	247.7	200	
제3종일반주거지역	-	-	250	
일반상업지역	26,080.1	26,082.5	800	

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

■ 상한용적률

구 분	산정내용	비 고
개발가능(상한) 용적률 산정	- 개발가능용적률 = 기준용적률 $\times (1 + 1.3\alpha)$ $= 794.4\% \times (1 + 1.3 \times 0.197) = 997.8\%$ ※ α 값 = 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적비율 $= \{15,255.8 - (5,245.1 + 4,819.0)\} / 26,330.2 = 0.197$ - 상한용적률 = 990%이하	서울시 도시계획조례

(5) 건축물의 건축선등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	연면적	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수 (지상/지하)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
건축물의 건축선 등에 관한 계획		기정	○ 건축한계선 ▶ 대로2-1호선변 : 3m ▶ 중로2-호선변 : 3m ▶ 대상지북측 민자역사 연결지역 : 5m							

아. 주택의 규모별 건설계획

주택연면적 비 율	-	65%이하
장기전세주택 공급 및 문화시설 확보	기정	○ 장기전세주택으로 공급하는 공공기여의 50%이상을 장기전세주택으로 공급하고, 공공기여 잔여분은 문화시설로 공급 (장기전세주택 공급기준은 기정과 동일) ▷ 장기전세주택 공급량 = $26,327.8\text{㎡} \times 32.5\% = 8,556.5\text{㎡}$이상 ○ 장기전세주택 공급계획 ▷ 기준 : $8,556.5\text{㎡} \times 50\% = 4,278.3\text{㎡}$이상 ▷ 계획 : $4,378.5\text{㎡}$ [전용면적 60㎡이하 64세대(100%)] ○ 문화시설 공급계획 : 건축연면적 1,613.4㎡ (토지 + 건축물) ※ 향후 사업시행인가시 감정평가 실시후 확정
	변경	○ 장기전세주택으로 공급하는 공공기여의 50%이상을 장기전세주택으로 공급하고, 공공기여 잔여분은 문화시설로 공급 (장기전세주택 공급기준은 기정과 동일) ▷ 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)
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	○ 주택 전체 연면적의 80%이상을 국민주택규모 이하로 건설 ○ 건설비율(장기전세주택 포함 전체 세대수 1,436세대) ▷ 전용면적 60㎡이하 : 68세대 ▷ 전용면적 60~85㎡이하 : 1,136세대 ▷ 전용면적 85㎡초과 : 232세대
	변경	○ 주택 전체 연면적의 80%이상을 국민주택규모 이하로 건설 ○ 건설비율(장기전세주택 포함 전체 세대수 1,436세대) ▷ 전용면적 60㎡이하 : 64세대 ▷ 전용면적 60~85㎡이하 : 1,252세대 ▷ 전용면적 85㎡초과 : 120세대

■ 주택규모별 건설계획

주택규모	국민주택규모이하		85㎡ 초과	합계
	60㎡ 이하	60~85㎡		
세대수 (장기전세주택)	64 (64)	1,252 (-)	120 (-)	1,436 (64)
비율	4.4%	87.2%	8.4%	100.0%

자. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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 제공	
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 작업 실시 · 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

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

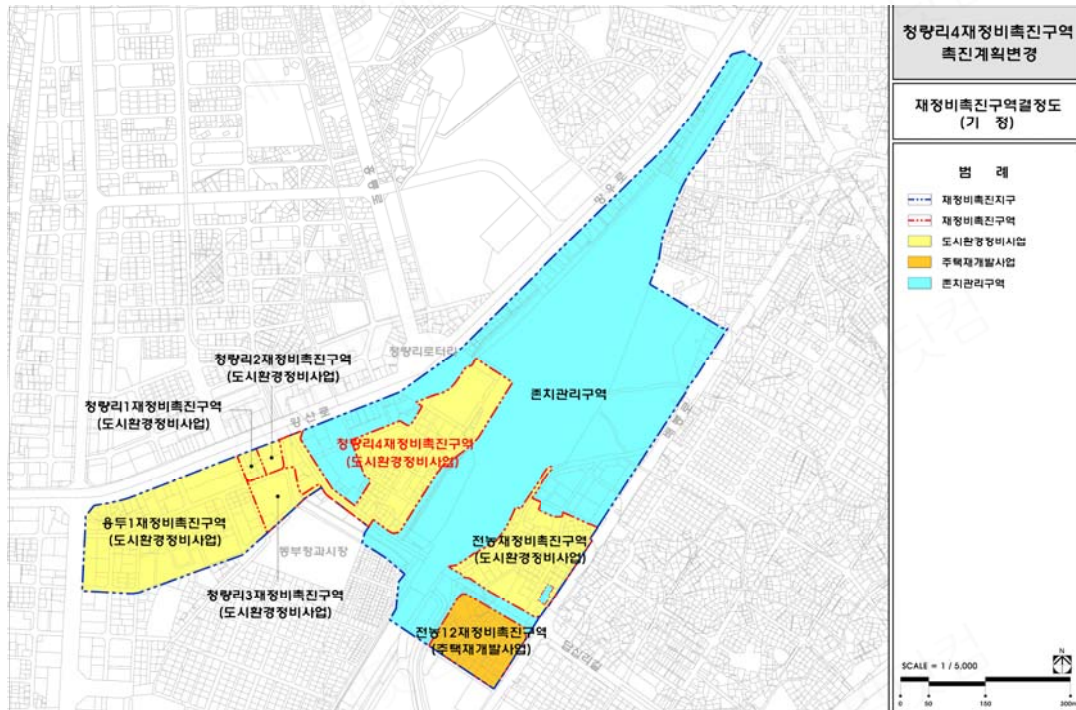
카. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	취약요인에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	구역지정후 4년 이내	토지등소유자	1,304세대 증가	해당사항 없음	

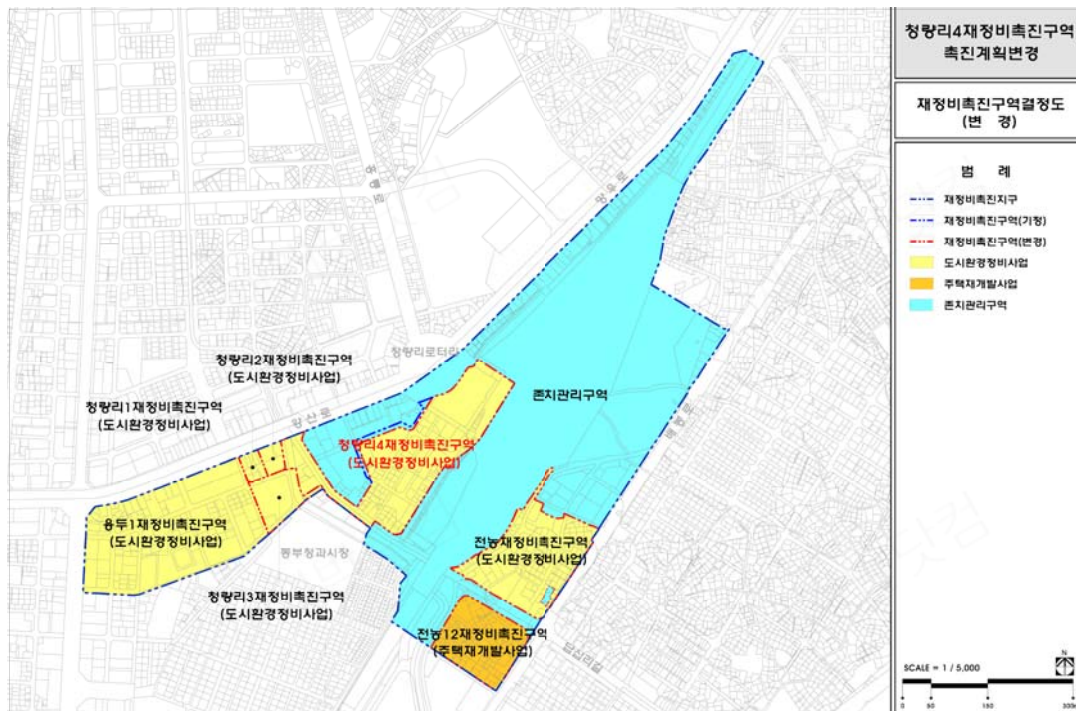
※ 증가예상 세대수 = 계획세대수(1,436세대) - 기존세대수(132세대) = 증)1,304세대

7. 기타 재정비촉진계획 수립 관련사항은 「청량리4재정비촉진계획 결정도서」에 명시
8. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)
9. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎02-2133-7226) 및 동대문구청 도시계획과(☎02-2127-4292)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

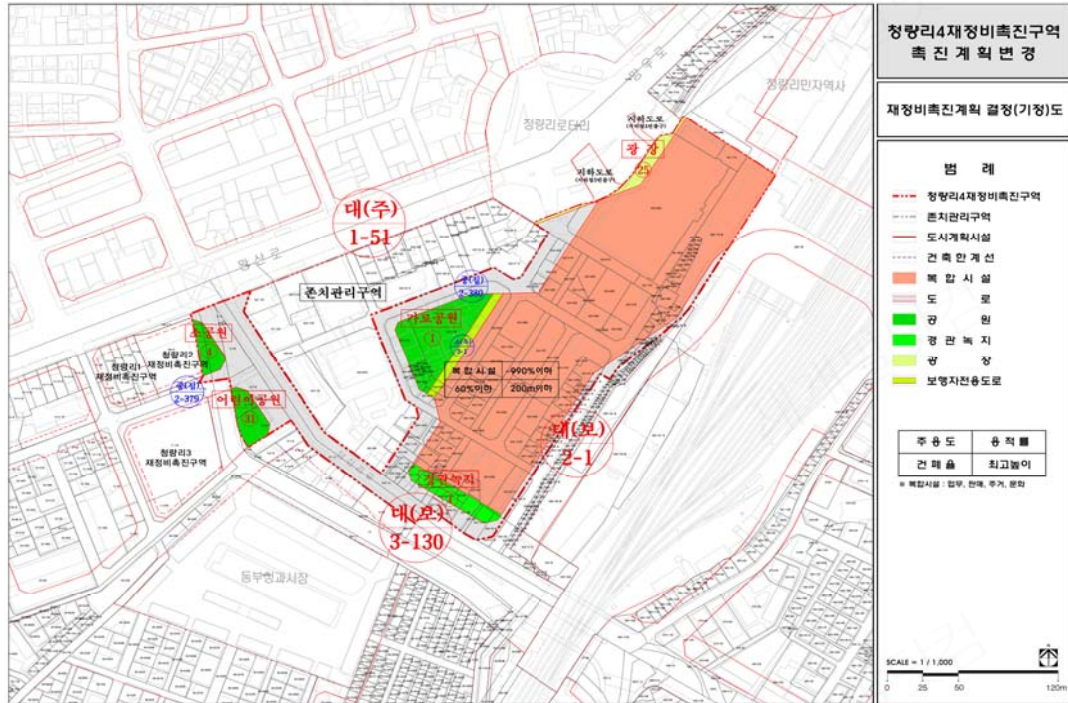
<재정비촉진구역결정도(기정)>



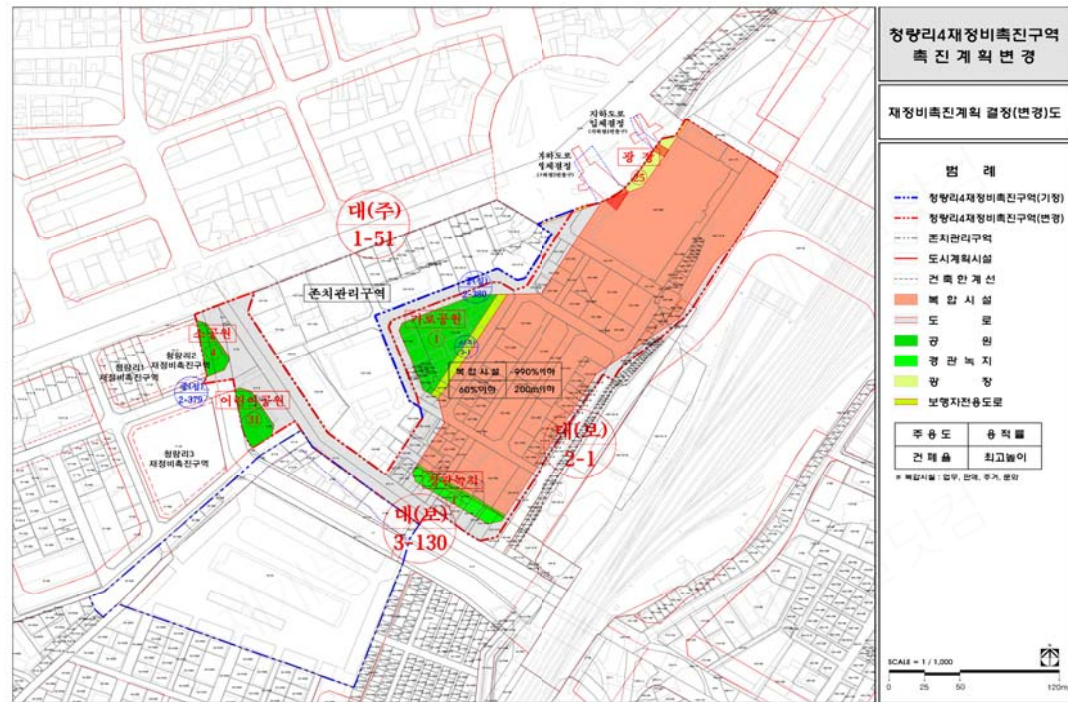
<재정비촉진구역결정도(변경)>



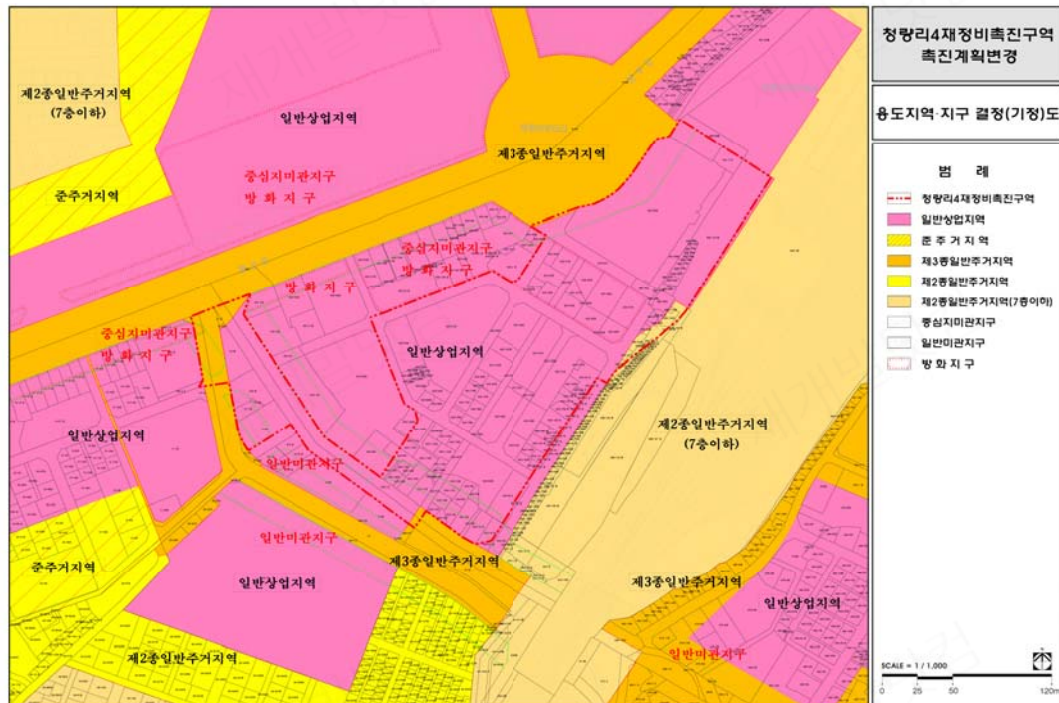
<재정비촉진계획결정도(기정)>



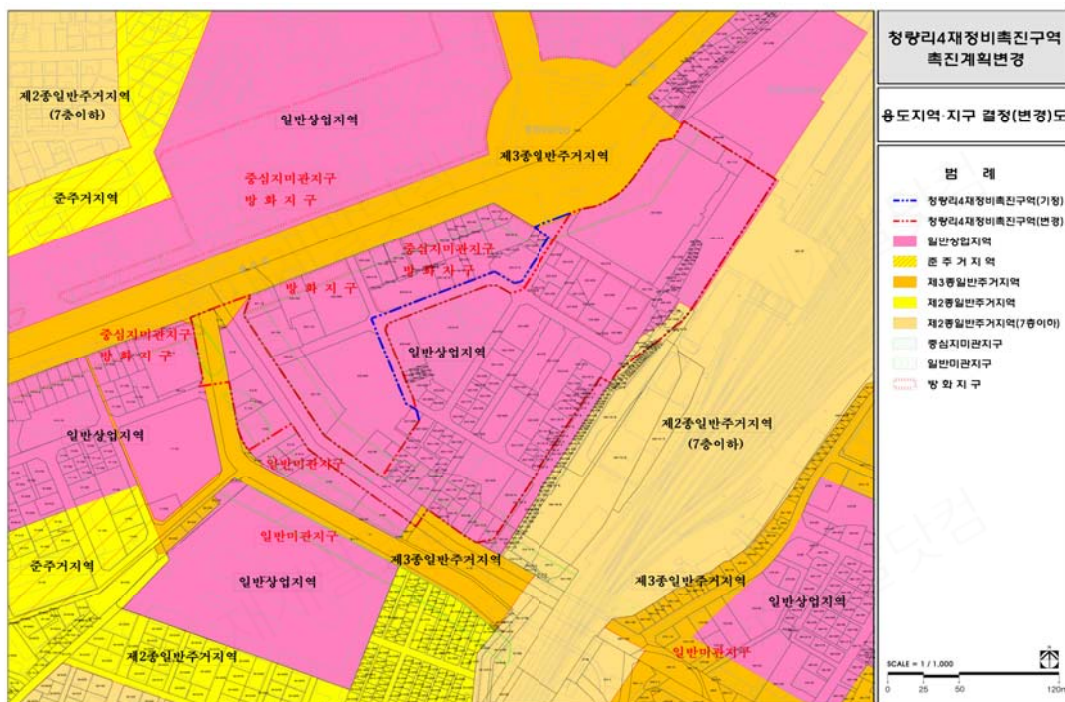
<재정비촉진계획결정도(변경)>



<용도지역·지구결정(기정)도>



<용도지역·지구결정(변경)도>



<도시계획시설결정도(기정)>



<도시계획시설결정도(변경)>

