

◆ 서울특별시고시 제2025-458호

청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(용두1(3지구)) 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 제2024-221호(2024.04.22.), 서울특별시고시 제2025-281호(2025.05.22.), 서울특별시고시 제2025-323호(2025.06.19.), 서울특별시고시 제2025-354호(2025.07.03.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 청량리재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진법」 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.

2025년 8월 21일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 지정에 관한 사항 : 변경

지구명	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
청량리재정비 촉진지구	중심지형 (20만㎡이상)	동대문구 용두·전농동 일원	358,087.80	감) 21.1	358,066.70	최초지정일: 서고 제2009-345호 (2009.09.10.)

※ 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도

가. 기준년도 : 2021년

나. 목표년도 : 2030년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표

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			358,087.8	감) 21.1	358,066.7	
촉진 구역	소계		148,070.3	감) 21.1	148,049.2	
	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	51,665.9	감) 21.1	51,644.8	
		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	

※ 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

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

6. 용두1(3지구) 재정비촉진구역 결정 조서

가. 재정비촉진지구 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	용두1(3지구) 재정비촉진구역 (도시정비형재개발사업)	동대문구 용두동 26-14번지 일대	4,295.8	감) 21.1	4,274.7	-

※ 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

■ 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변 경	- 구역 면적 변경(구역계 변경 없음) - 4,295.8㎡ → 4,274.7㎡(감21.1㎡)	지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

나. 용도지역 결정조서 : 변경

구 분	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
소계	4,295.8	감) 21.1	4,274.7	100.0	
일반상업지역	4,216.4	감) 21.1	4,195.3	98.1	
준주거지역	79.4	-	79.4	1.9	

※ 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	변경내용	변경사유
-	동대문구 용두동 26-14번지 일대	- 일반상업지역 -4,216.4㎡→4,195.3㎡, 감21.1㎡	지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

다. 용도지역 결정도서 : 변경없음

라. 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,295.8	감) 21.1	4,274.7	100.0	
획 지	소계	3,039.3	증) 6.6	3,045.9	71.3	
	획지 (3지구)	3,039.3	증) 6.6	3,045.9	71.3	
정비기반 시설	소계	1,256.5	감) 27.7	1,228.8	28.7	
	도로	1,256.5	감) 27.7	1,228.8	28.7	

※ 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	변경내용	변경사유
-	동대문구 용두동 26-14번지 일대	• 토지이용계획 경계 변경없음 - 획지 면적 3,039.3㎡→3,045.9㎡(증6.6㎡) - 도로 면적 1,256.5㎡→1,228.8㎡(감27.7㎡)	지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

마. 정비기반시설의 설치계획 : 변경없음

(1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	51	35~42.0 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가89	청량리동749	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-
기정	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동24-2	용두동20-36	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-
기정	중로	2	500	15	집산 도로	343	용두동47-7	용두동12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-
기정	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동26-27	용두동20-80	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-
기정	중로	2	502	15	집산 도로	152	용두동23-1	용두동20-3	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	503	15 (13)	집산 도로	150	용두동14-20	용두동12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-
기정	중로	3	4	12	국지 도로	78	용두동26-14	용두동26-17	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-

※ 1. ()는 용두1구역 연장 및 폭원임

(2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서 : 변경없음

구분	도면번호	시설명	위치	구분	내용	비고
기정	1	도로	○기점부 - 용두동 23-12 ○종점부 - 용두동 23-47	길이	30	-
				폭	15	
				높이	지하2~지상15m이하	
					지하2m초과~ 지상15m초과	
기정	2	도로	○기점부 - 용두동 14-10 ○종점부 - 용두동 14-21	길이	94	-
				폭	15	
				높이	지하2~지상15m이하	
					지하2m초과~ 지상15m초과	

(3) 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	공원	소공원	동대문구 용두동 26-1 일원	1,568.8	-	1,568.8	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	

바. 건축물의 정비·개량 및 건축물시설계획 : 변경

(1) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이후	
기정	용두1(3지구) 재정비촉진구역 (도시정비형재개발사업)	4,295.8	-	-	용두동 26-14번지 일대	1	-	-	1	-	
변경	용두1(3지구) 재정비촉진구역 (도시정비형재개발사업)	4,274.7 (감21.1)	-	-							

(2) 건축시설 등에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지하)	비고 (주거비율 제한)																																																					
	명 칭	면적(㎡)																																																												
기정	용두1(3지구) 도시정비형 재개발사업	4,295.8	용두동 26-14일대	주거,업무	50%이하	899%이하	90m이하	지상28층이하 지하6층	90%이하																																																					
변경	용두1(3지구) 도시정비형 재개발사업	4,274.7	용두동 26-14일대	주거,업무	50%이하	899%이하	90m이하	지상28층이하 지하6층	90%이하																																																					
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율(%)</th></tr><tr><th>기정</th><th>증·감</th><th>변경</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>288</td><td>-</td><td>288</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="3">공동주택</td><td colspan="2">소 계</td><td>209</td><td>증) 4</td><td>213</td><td>74.0</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡이하</td><td>12</td><td>증) 13</td><td>25</td><td>8.7</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡초과 ~ 50㎡이하</td><td>197</td><td>감) 9</td><td>188</td><td>65.3</td></tr><tr><td rowspan="3">공공 임대주택</td><td colspan="2">소 계</td><td>79</td><td>감) 4</td><td>75</td><td>26.0</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡이하</td><td>36</td><td>감) 13</td><td>23</td><td>8.0</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡초과 ~ 50㎡이하</td><td>43</td><td>증) 9</td><td>52</td><td>18.0</td></tr></table>									구 분		세대수			비율(%)	기정	증·감	변경	계		288	-	288	100.0	공동주택	소 계		209	증) 4	213	74.0	40㎡이하		12	증) 13	25	8.7	40㎡초과 ~ 50㎡이하		197	감) 9	188	65.3	공공 임대주택	소 계		79	감) 4	75	26.0	40㎡이하		36	감) 13	23	8.0	40㎡초과 ~ 50㎡이하		43	증) 9	52	18.0
	구 분		세대수			비율(%)																																																								
			기정	증·감	변경																																																									
	계		288	-	288	100.0																																																								
	공동주택	소 계		209	증) 4	213	74.0																																																							
		40㎡이하		12	증) 13	25	8.7																																																							
		40㎡초과 ~ 50㎡이하		197	감) 9	188	65.3																																																							
	공공 임대주택	소 계		79	감) 4	75	26.0																																																							
		40㎡이하		36	감) 13	23	8.0																																																							
		40㎡초과 ~ 50㎡이하		43	증) 9	52	18.0																																																							
	<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">실수</th><th rowspan="2">비율(%)</th></tr><tr><th>기정</th><th>증·감</th><th>변경</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>120</td><td>감) 24</td><td>96</td><td>100.0</td></tr><tr><td>오피스텔</td><td>40㎡이하</td><td>120</td><td>감) 24</td><td>96</td><td>100.0</td></tr></table>									구 분		실수			비율(%)	기정	증·감	변경	계		120	감) 24	96	100.0	오피스텔	40㎡이하	120	감) 24	96	100.0																																
	구 분		실수			비율(%)																																																								
			기정	증·감	변경																																																									
계		120	감) 24	96	100.0																																																									
오피스텔	40㎡이하	120	감) 24	96	100.0																																																									

심의완화 사항	「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준」 - 광역중심 이하 : 주거 90%(주거·오피스텔 등 80+임대주택10)+비주거10% - 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 : 400% 이상 - 비주거 의무비율 : 전체 연면적의 10% 이상
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선 - 고산자로변 : 3m

(3) 공공시설 제공에 따른 용적률 계획 : 변경

■ 용적률 계획(기정)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	4,295.8	3,039.3	1,256.5	583.0	-
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 1,256.5㎡ - 583.0㎡ = 673.5㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 도로(1,256.5㎡)				
기준/허용 용적률	• 800%	※ 2025 서울시 도시환경정비기본계획상 청량리 재정비촉진지구는 별도 허용용적률 적용 없음			

구분	산정내용	
상한용적률	- 상한용적률 = 허용기존용적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ - 기부채납 내용 (가중치 1.0) - 토지제공 면적 : 673.5㎡ $\Rightarrow 800\% \times [1+1.3 \times 1.0 \times (673.5/3,039.3)] \approx 1,030.5\%$ $\therefore$ 상한용적률 = 899% 적용	α = 공공시설등 부지 제공 면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 ※ 공공시설 부지 제공면적은 순부담 면적임

■ 용적률 계획(변경)

구분	산정내용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	4,274.7	3,045.9	1,228.8	550.0	-
공공시설부지 제공면적(순부담)	- 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 1,228.8㎡ - 550.0㎡ = 678.8㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 도로(1,256.5㎡)				
기준/허용 용적률	800%	※ 2025 서울시 도시환경정비기본계획상 청량리 재정비촉진지구 별도 허용용적률 적용 없음			
상한용적률	- 상한용적률 = 허용기존용적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ - 기부채납 내용 (가중치 1.0) - 토지제공 면적 : 678.8㎡ $\Rightarrow 800\% \times [1+1.3 \times 1.0 \times (678.8/3,045.9)] \approx 1,031.7\%$ $\therefore$ 상한용적률 = 899% 적용			α = 공공시설등 부지 제공 면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 ※ 공공시설 부지 제공면적은 순부담 면적임	

(3) 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경

○ 임대주택은 공공임대주택으로 서울시가 일괄 매입하여 관리함.

계획기준		- 공공임대주택 건설 : 전체 연면적의 10% (15% 적용) - 공공임대주택 공급 규모 : 45㎡이하		
기정	산출근거	- 전체 세대수 : 288세대 - 공공임대주택 건설계획 : 79세대 - 전체 연면적 39,355.9㎡의 15.03%에 해당하는 연면적 5,916.5㎡ 공급		
	건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
	합 계	79세대	27.4%	100.0%
	40㎡이하	36세대	12.5%	45.6%
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	43세대	14.9%	54.4%
변경	산출근거	- 전체 세대수 : 288세대 - 공공임대주택 건설계획 : 75세대 - 전체 연면적 40,786,93㎡의 15.06%에 해당하는 연면적 6,143.5㎡ 공급		
	건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
	합 계	75세대	26.0%	100.0%
	40㎡이하	23세대	8.0%	30.7%
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	52세대	18.0%	69.3%

사. 도시경관, 환경보전, 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 녹지 공간 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)	-

아. 정비사업 시행계획 : 변경없음

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	도시정비형 재개발사업	구역지정 후 3년 이내	조합 등	-	288	288	-

7. 지구단위계획 결정사항 : 변경

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경후		
변 경	용두1(3지구) 재정비촉진구역 (도시정비형재개발사업)	동대문구 용두동 26-14 일대	4,295.8	감)21.1	4,274.7	100.0	지적측량에 따른 면적 변경

※ 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

■ 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변 경	• 구역면적 변경(구역계 변경 없음) - 4,295.8㎡ → 4,274.7㎡(감21.1㎡)	지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
소 계	4,295.8	감)21.1	4,274.7	100.0	
일반상업지역	4,216.4	감)21.1	4,195.3	98.1	
준주거지역	79.4	-	79.4	1.9	

※ 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	변경내용	변경사유
-	동대문구 용두동 26-14번지 일대	• 일반상업지역 - 4,216.4㎡ → 4,195.3㎡(감21.1㎡)	지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

2) 기반시설 결정(변경)조서 : 변경 없음

① 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	51	35~42.0 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가89	청량리동749	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-
기정	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동24-2	용두동20-36	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-
기정	중로	2	500	15	집산 도로	343	용두동47-7	용두동12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-
기정	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동26-27	용두동20-80	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-
기정	중로	2	502	15	집산 도로	152	용두동23-1	용두동20-3	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-
기정	중로	2	503	15 (13)	집산 도로	150	용두동14-20	용두동12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-
기정	중로	3	4	12	국지 도로	78	용두동26-14	용두동26-17	일반 도로	-	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	-

※ 1. ()는 용두1구역 연장 및 폭원임

② 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서 : 변경없음

구분	도면번호	시설명	위치	구분	내용		비고
기정	1	도로	○기점부 - 용두동 23-12 ○종점부 - 용두동 23-47	길이	30		-
				폭	15		
				높이	지하2~지상15m이하	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과~ 지상15m초과	비도시계획시설	
기정	2	도로	○기점부	길이	94		-

구분	도면번호	시설명	위치	구분	내용	비고
			- 용두동 14-10 ○종점부 - 용두동 14-21	폭	15	
				높이	지하2~지상15m이하 지하2m초과~ 지상15m초과	도시계획시설(도로) 비도시계획시설

③ 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	공원	소공원	동대문구 용두동 26-1 일원	1,568.8	-	1,568.8	서울시고시 제2020-428호 (20.10.22.)	

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

① 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	증감	변경후		
획지	3,039.3	증) 6.6	3,045.9	100.0	

※ 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경 없음

㉠ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		용도	비고
기정	주용도	●주거, 업무	복합기능

㉡ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

■ 건폐율 계획

구분	건폐율(%)	비고
기정	50	

■ 용적률 계획

구 분	용적률 계획(%)	비 고
기 정	899	

■ 높이계획

구 분	높이(m)	층수(지상/지하)	비 고
기 정	90	지상28층이하/지하6층	

③ 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경 없음

구 분		적용위치	계 획 내 용
기정	건축한계선	고산자로	3m

④ 경관계획 : 변경 없음

㉠ 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
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 주출입구 방향은 가로의 방향과 일치되도록 권장 • 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별진출입이 가능하도록 설치

㉡ 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
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

구 분	적용위치	계 획 내 용
		• 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
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

㉔ 경관에 관한 계획

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

⑤ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

㉕ 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	내용
공개공지	-	• 단지 내 공개공지는 주변의 여건을 고려하여 설치하고 지역주민이 24시간 이용이 가능하도록 조성
전면공지	고산자로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도와 연속적으로 조성하도록 하며 단차는 최소화하여 조성함

㉠ 교통치리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	고산자로 고산자로32길 고산자로34길	간선 및 일부 이면도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

㉡ 환경관리계획

구 분	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태 면적률	20%	○	생태면적률 20.12%로 계획	자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 적용
2. 생태 네트워크	녹지평가 지표1	○	현재 녹지가 미미한 수준임	생태적연계를 위한 조경녹지 배치하여 환경성검토 녹지평가지표 1을 달성
3. 지형변동	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	대지면적 내 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

구 분	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
	신재생에너지 사용	○	-	•신재생에너지 설비 도입을 검토
8. 경관	Skyline보전	○	•본 대상지 주변에 업무시설 및 상가시설이 고밀개발 되어 지역중심지로서의 도시경관을 이룸	•인접지역 경관에 위압감 해소를 위해 기준 높이를 적용하여 주변 건물과의 스카이라인 연속성이 확보 될 수 있도록 함
	조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•합리적인 조정계획수립 및 자연지반 녹지, 인공지반 녹지를 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), 서측으로 고산자로(6차로,30.0m)가 지나가고 있음	•용두1구역 내 도로 및 공공보행도로 계획 수립 •대상지 주변으로 도로 설치계획 수립
	자전거전용도로 계획수립	○	•대상지 서측 고산자로 자전거전용도로 설치	-
	자전거보관소 15대/100unit	○	-	•단지 내 자전거보관소 설치
11. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음 판넬 설치 후 공사시행 •차음설계(창호,외벽)를 통한 정온한 환경유지
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

－ 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

구분	건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고 (임대주택 전용면적)
					전체세대수 대비	전체비율	
기정	합 계	288	100.0	79	27.4	100.0	－
	40㎡이하	48	16.7	36	12.5	45.6	26㎡
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	240	83.3	43	14.9	54.4	41㎡, 44㎡
변경	합 계	288	100.0	75	26.0	100.0	－
	40㎡이하	48	16.7	23	8.0	30.7	26㎡
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	240	83.3	52	18.0	69.3	41㎡, 44㎡, 48㎡

8. 2020년 제10차('20.08.18.) 도시재정비위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제10차 도시재정비 위원회	수정 가결	1. 주거비를 완화(0→90%)에 따른 임대주택 건립은 전체 연면적의 15%로 확보할 것	1. 공공임대주택을 전체 연면적(39,355.9㎡)의 15.03%(5,916.5㎡) 수준인 79세대 확보하였음	반영
		2. 다음사항에 대하여 건축위원회 심의 시 검토 및 논의될 수 있도록 조치할 것 - 도로계획은 용두1구역 개별지구 사업시행 시차를 고려하여 원활한 교통 소통이 이루어질 수 있도록 단계별 조성방안을 마련할 것 - 임대주택은 남측 동에만 집중 배치되어 있으므로 평형을 다양화하여 북측 동에도 분산 배치하는 방안을 검토할 것 - 지상 건축물 활용이 원활히 될 수 있도록 대단지 동측에 있는 차량 진출입구 위치의 적정성을 검토할 것 - 공개공지①, ②는 연계성이 있도록 계획하고, 공개공지가 주변 개별지구 개발상황과 연계되도록 검토할 것	2. 다음사항에 대하여 건축위원회 심의 시 구체적인 자료를 제출토록 하겠음 - 도로계획은 용두1구역 개별지구 사업시행 시차를 고려하여 원활한 교통 소통이 이루어질 수 있도록 단계별 조성방안을 마련하겠음 - 임대주택의 평형을 다양화하여 분산배치하는 방안을 검토하겠음 - 지상 건축물 활용이 원활히 될 수 있도록 차량 진출입구 위치의 적정성을 검토하겠음 - 공개공지간 연계성이 있도록 계획하고, 공개공지가 주변 개별지구 개발상황과 연계되도록 검토하겠음	반영

9. 기타 재정비촉진계획 수립 관련사항은 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시
10. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)
11. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7213) 및 동대문구청 주거정비과(☎02-2127-4293)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.