

◆ 서울특별시고시 제2023-77호

청량리 재정비촉진지구 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

1. 2009 - 345 (2009.9.10) ,
 2010 - 336 (2010.9.30.), 2012 - 40 (2012.02.23.),
 2013 - 176 (2013.06.07.), 2016 - 166 (2016.06.16.),
 2017 - 56 (2017.02.23.), 2017 - 256 (2017.07.13.),
 2018 - 308 (2018.09.20.), 2019 - 110 (2019.3.21.),
 2020 - 427 (2020.10.22.), 2020 - 463 (2020.11.19.),
 2021 - 264 (2021.06.10.), 2021 - 419 (2021.07.29.),
 2021 - 589 (2021.10.21.), 2022 - 30 (2022.01.13.),
 2022 - 273 (2022.06.23.), 2022 - 321 (2022.07.28.),
 2022 - 345 (2022.08.11.), 2023 - 14 (2023.1.12.),
 2023 - 44 (2023.2.9.)

「 」 5 1 12 1
 5 5 , 12 3 5 ,
 15 , 「 」 8

2023 3 9

1. ()

구분	구역명	유형	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	청량리 재정비 촉진지구	중심지형	동대문구 용두·전농동 일대	370,733.7	증) 9.0	370,742.7	최초지정일: 2009.09.10 (서고 제2009-345호)

2.

가. : 2010
 . : 2023 (2022)

3.

가. :
 .
 ()

4. ()

구분	사업방식	구역명	위치	면적(㎡)			비고	
				기정	변경	변경후		
총계				370,733.7	증) 9.0	370,742.7		
촉진지구	소계			148,476.9	-	148,476.9		
	도시 환경 정비 사업	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	증) 9.0	7,020.6		
		청량리4재정비촉진구역	전농동 620·47일대	41,602.5	-	41,602.5		
		용두1재정비촉진구역	용두동 26일대	51,665.9	-	51,665.9		
		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. () : 3 .

6. 3 ()
가. ()

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	청량리3 재정비촉진구역	동대문구 용두동11·1일대	7,011.6	증) 9.0	7,020.6	

■ ()

구분	변경내용	변경사유
변경	· 구역면적 변경 (구역계 변경 없음) {7,011.6㎡→7,020.6㎡, 증 9㎡}	· 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

· ()

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		7,011.6	증) 9.0	7,020.6	100.0	-
주거지역	소 계	1,950.4	증) 11.4	1,961.8	27.9	-
	제3종일반주거지역	1,950.4	증) 11.4	1,961.8	27.9	-
상업지역	소 계	5,061.2	감) 2.4	5,058.8	72.1	-
	일반상업지역	5,061.2	감) 2.4	5,058.8	72.1	-

■ ()

도면표시 번호	위 치	변경내용	결정(변경)사유
-	용두동 11-1일대	· 제3종일반주거지역 (1,950.4㎡→1,961.8㎡, 증 11.4㎡) · 일반상업지역 (5,061.2㎡→5,058.8㎡, 감 2.4㎡)	· 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

· () :

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		7,011.6	증) 9.0	7,020.6	100.0	
획 지	소 계	3,891.0	감) 2.4	3,888.6	55.4	
	업무,판매,주거복합용지	3,891.0	감) 2.4	3,888.6	55.4	
정 비 기 반 시 설	소 계	3,120.6	증) 11.4	3,132.0	44.6	
	도 로	2,215.1	증) 13.6	2,228.7	31.7	
	공 원	905.5	감) 2.2	903.3	12.9	

■ ()

도면표시 번호	위 치	변경내용	결정(변경)사유
-	용두동 11-1일대	· 토지이용계획 경계 변경없음 · 도로 면적변경 2,215.1㎡ → 2,228.7㎡ · 공원 면적변경 905.5㎡ → 903.3㎡	· 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

(1) () ()

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)								
기정	대로	3	130	25~47	보조 간선	2,100 (8)	오스카 극장동측	전농동 광장	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	379	15	집산 도로	92 (88)	용두동 9-7	용두동 47-7	일반	-	서고 제1996-359호 (1996.12.31)	
기정	중로	2	503	15	집산 도로	150 (103)	용두동 14-20	용두동 12-5	일반	-	서고 제2000-23호 (2000.2.9)	
기정	중로	2	492	18 (8)	집산 도로	112	용두동 9-2	용두동 11-24	일반	-	서고 제1996-359호 (1996.12.31)	

※ ()는 구역내에 관한 사항임

(2) ()

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변 경	㉔	공원	어린이공원	용두동 9-11일원	1,587.2 (905.5)	감) 2.2	1,585.0 (903.3)	서고제359호 ('96.12.31)	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

■ ()

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	공원	· 어린이공원 면적변경 (1,587.2㎡→1,585.0㎡) · 구역내 편입면적 (905.5㎡ → 903.3㎡)	· 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

· : 가

(1)

(2)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	청량리3 재정비 촉진구역	7,011.6	복합 용지	3,891.0	동대문구 용두동 11-1일대	업무, 판매, 주거	60 이하	1,000 이하	150이하
변경	청량리3 재정비 촉진구역	7,020.6	복합 용지	3,888.6	동대문구 용두동 11-1일대	업무, 판매, 주거	60 이하	1,010 이하	150이하
기정	건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)		. 건축한계선 - 중로2-379호선변 : 3m - 중로2-503호선변 : 3m - 중로2-492호선변 : 3m . 공공(입체)보행통로 - 중로2-503호선과 제31호공원을 연결하는 공공(입체)보행통로 조성						

※ 변경사유 : 청량리3재정비촉진구역 도시환경정비사업의 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

(3)

■

$$: \{3,132.0 - (2,335.2 + 6.7)\} = 790.1 / 7,020.6 \times 100 = 11.25\%$$

구분	촉진구역 계획기반시설(㎡)	계획기반시설내 국공유지면적(㎡)	기존기반시설내 국공유지면적(㎡)	촉진구역 총면적(㎡)	순부담률 (%)
기정	3,120.6	2,326.2	6.7	7,011.6	11.23
변경	3,132.0	2,335.2	6.7	7,020.6	11.25

※ 변경사유 : 청량리3재정비촉진구역 도시환경정비사업의 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

(4)

■

용도지역	획지면적(㎡)		용적률 적용기준(%)	비 고
	기정	변경		
계	3,891	3,888.6	-	서울시 도시계획조례
일반상업지역	3,891	3,888.6	800	

구 분	산정내용	비고
기 정	- 개발가능용적률 = 기준용적률 × {1 + (1.3 × α)} = 800% × (1+1.3 × 0.202) = 1,010.08% ≒ 1,000%이하 ※ α 값 = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = {3,120.6 - (2,326.2 + 6.7)} / 3,891.0 = 0.202 - 상한용적률 = 1,000%이하	서울시 도시계획 조례
변 경	- 개발가능용적률 = 기준용적률 × {1 + (1.3 × α)} = 800% × (1+1.3 × 0.203) = 1,011.12% ≒ 1,010%이하 ※ α 값 = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = {3,132.0 - (2,335.2 + 6.7)} / 3,888.6 = 0.203 - 상한용적률 = 1,010%이하	

※ 변경사유 : 청량리3재정비촉진구역 도시환경정비사업의 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

주택연면적 비율	-	65%이하
장기전세 주택공급 및 주택규모별 건설비용	기정	· 용도용적제 배제에 따라 증가되는 주택용도 용적률의 25%를 장기전세주택으로 건립 (도시계획조례 제55조제1항 용적률 - 도시계획조례 제55조 제3항 용적률) × 주거비율 × 25%이상 = (800% - 600%) × 65% × 25% = 32.5%이상 · 장기전세주택 공급 기준 : 3,891㎡ * 32.5% = 1,264.58㎡이상 확보 · 규모별 건설비용(시프트 13세대) - 전용면적 60㎡이하 : 7세대 - 전용면적 60~85㎡이하 : 6세대
	변경	· 용도용적제 배제에 따라 증가되는 주택용도 용적률의 25%를 장기전세주택으로 건립 (도시계획조례 제55조제1항 용적률 - 도시계획조례 제55조 제3항 용적률) × 주거비율 × 25%이상 = (800% - 600%) × 65% × 25% = 32.5%이상 · 장기전세주택 공급 기준 : 3,888.6㎡ * 32.5% = 1,263.80㎡이상 확보 · 규모별 건설비용(시프트 13세대) - 전용면적 60㎡이하 : 7세대 - 전용면적 60~85㎡이하 : 6세대
주택의 규모 및 규모별 건설비용 (변경없음)	기정	· 주택 전체연면적의 50%이상을 국민주택 규모이하로 건설 · 규모별 건설비용(시프트 포함 전체세대수 220세대) - 전용면적 60㎡이하 : 30세대 - 전용면적 60~85㎡이하 : 186세대 - 전용면적 85㎡초과 : 4세대

※ 변경사유 : 청량리3재정비촉진구역 도시환경정비사업의 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

■ ()

구 분	국민주택규모이하		85㎡초과	합계
	60㎡이하	60 ~ 85㎡		
기 정	30 (7)	186 (6)	4	220 (13)

※ ()는 장기전세주택(SHIFT) 세대수임

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	
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)	

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	취약요인에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	구역지정(변경)후 4년 이내	토지등소유자	220세대	해당사항없음	

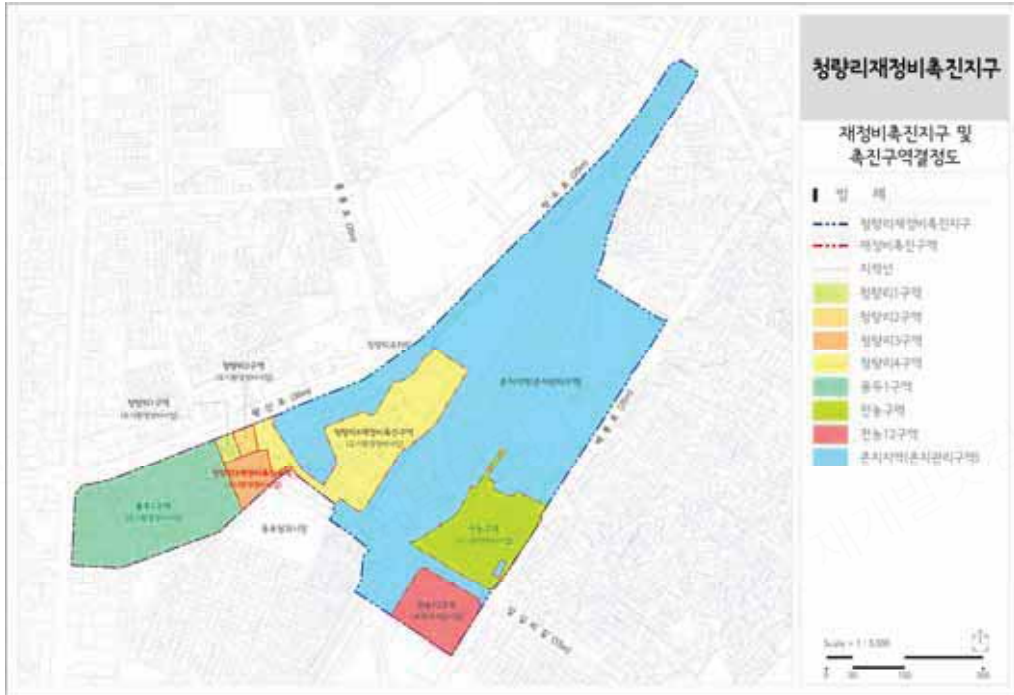
7. 「 」

8. : ()

9. (02 - 2133 - 7217)

(02 - 2127 - 4292)

< () >



< () >



$$\langle \quad \quad \quad \rangle$$
 $\langle \cdot \rangle$ 

< () >

