

◆ 서울특별시고시 제2025-483호

청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(용두1(2지구)) 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.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 청량리재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 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.

2025년 8월 28일
서울특별시

1. 재정비촉진지구의 지정에 관한 사항 : 변경

지구명	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
청량리재정비촉진지구	중심지형 (20만㎡이상)	동대문구 용두·전농동 일원	358,066.70	-	358,066.70	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 : 변경없음

구분	사업방식	구역명	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
총계			358,066.7	-	358,066.7	
촉진 구역	소계		148,049.2	감) -	148,049.2	
	도시정비형 재개발사업	청량리1재정비 촉진구역	1,819.2	-	1,819.2	
		청량리2재정비 촉진구역	1,938.3	-	1,938.3	
		청량리3재정비 촉진구역	7,020.6	-	7,020.6	
		청량리4재정비 촉진구역	41,573.9	-	41,573.9	
		용두1재정비 촉진구역	51,644.8	-	51,644.8	
		전농재정비 촉진구역	27,815.4	-	27,815.4	
		주택재개발사업	전농12재정비 촉진구역	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

가. 용두1 재정비촉진구역 : 변경없음

- 1) 재정비촉진구역 결정조서 : 변경없음
- 2) 토지이용계획 : 변경없음
- 3) 정비기반시설의 설치계획 : 변경없음
- 4) 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m)	비고 (주거비율제한)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	용두1 재정비 촉진 구역	51,665.9	1	2,019.6	용두동 24-1일대	업무, 판매	50% 이하	899% 이하	90m 이하	0%
			2	2,566.8	용두동 23-8일대	업무, 주거	50% 이하	899% 이하	155m 이하	90%이하
			3	3,045.9	용두동 26-14일대	업무, 판매	50% 이하	899% 이하	90m 이하	90%이하
			4	1,360.5	용두동 26-3일대	판매, 주거	50% 이하	549% 이하	60m 이하	89.4%이하
			5	12,183.4	용두동 23-1일대	판매, 주거	50% 이하	549% 이하	60m 이하	54.0%이하
						업무, 판매		899% 이하	90m 이하	
			6	13,633.8	용두동 14-1일대	업무, 주거	50% 이하	1,100% 이하	200m 이하	90%이하

※ 용두1구역 3지구 주거비율제한 오기사항 정정(0% → 90% 이하)

건축물의 건축선에 관한 계획	구분	적용지역			계획내용	비고
	용두1구역	건축 한계선	왕산로변	6지구	5m	-
				6지구외	3m	
			고산자로변		3m	-
	벽면 한계선	1,2지구		인접대지경계선으로부터 각4m이격 (지상1층부에만 적용)	-	
대지내 공지에 관한 계획	용두1구역	공공 보행통로	1,2지구내 벽면한계선으로 지정된 공지		폭8m	※ 공공보행 통로조성 지침 참조
			5,6 지구내 건축한계선으로 지정된 공지		폭12m	
			6 지구내 건축한계선으로 지정된 공지		폭10m	
		쌈지형 공지	2지구	기정	-	-
				변경	1개소(개소별 49㎡이상)	
	5지구내		2개소(개소별 45㎡이상)	-		
	6지구내		2개소(개소별 60㎡이상)	-		

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 주거 90%(주거·오피스텔 등 80 + 임대주택 10)+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 제26조 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 바닥재 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 3개소이하(폭4m이하)로 설치가능

※ 변경사유 : 서울특별시고시 제2025-221호(2025.04.24.) (변경)결정 시 오기사항(공개공지 → 쌈지형공지 표기) 정정

5) 정비사업의 시행계획 및 부담률 : 변경

① 정비사업 시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가 예상세대수	취약요인에 대한 검토결과	비고
도시정비형 재개발사업	구역지정 후 3년 이내	토지등소유자	243	해당없음	-

② 공공용지 부담률 : 변경없음

나. 용두1(2지구) 재정비촉진구역 : 변경

1) 재정비촉진구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	용두1(2지구) 재정비촉진구역	동대문구 용두동 23-8번지 일대	3,660.4	-	3,660.4	-

2) 추정분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% - 추정비례율 : 95.73% → (2,383.8억 - 1,551.9억) / 869억 X 100 ≒ 95.73% - 총수입 추정 : 2,383.8억 - 총지출 추정 : 1,551.9억 - 종전자산총액 추정 : 869억																								
개별 종전 자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인 - 단독주택, 상가 소유자(일반건축물 기준) = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 X 토지면적 X 보정률(3.20) - 건물 = 재조달원가(한국부동산원, 2023 건축물산축단가표 기준) X 연면적 ※ 건물의 개략적인 산출단가는 재조달원가를 기준으로 하여 내용연수, 경과연수, 관찰감가 등을 반영함.																								
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 관리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>39.71㎡</td><td>5.86억</td><td rowspan="8">개별 종전자산 추정액 X 추정비례율(95.73%)</td><td rowspan="8">권리자 분양가 추정액 - 추정 관리가액 (+: 부담/ -: 환급)</td></tr> <tr> <td>59.80㎡</td><td>8.32억</td></tr> <tr> <td>59.56㎡</td><td>8.29억</td></tr> <tr> <td>59.97㎡</td><td>8.35억</td></tr> <tr> <td>59.74㎡</td><td>8.31억</td></tr> <tr> <td>59.80㎡</td><td>8.32억</td></tr> <tr> <td>59.93㎡</td><td>8.34억</td></tr> <tr> <td>59.80㎡</td><td>8.32억</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 관리가액(b)	추정분담금(a-b)	39.71㎡	5.86억	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율(95.73%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 관리가액 (+: 부담/ -: 환급)	59.80㎡	8.32억	59.56㎡	8.29억	59.97㎡	8.35억	59.74㎡	8.31억	59.80㎡	8.32억	59.93㎡	8.34억	59.80㎡	8.32억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 관리가액(b)	추정분담금(a-b)																						
39.71㎡	5.86억	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율(95.73%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 관리가액 (+: 부담/ -: 환급)																						
59.80㎡	8.32억																								
59.56㎡	8.29억																								
59.97㎡	8.35억																								
59.74㎡	8.31억																								
59.80㎡	8.32억																								
59.93㎡	8.34억																								
59.80㎡	8.32억																								

3) 용도지역 결정(변경)에 관한 계획 : 변경없음

4) 토지이용계획 : 변경없음

5) 정비기반시설의 설치계획 : 변경없음

6) 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지하)	비고 (주거비율제한)																																															
	명칭	면적(㎡)																																																						
기정	용두1(2지구) 도시정비형 재개발사업	3,660.4	용두동 23-8일대	업무, 주거	50% 이하	899% 이하	155m이하	지상49층이하 지하8층	90%																																															
<table><tr><th rowspan="2">주택의 규모 및 규모별 건설비용</th><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율 (%)</th></tr><tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경 후</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>242</td><td>증) 1</td><td>243</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="3">공동주택</td><td>소 계</td><td>210</td><td>증) 1</td><td>211</td><td>86.8</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>10</td><td>증) 1</td><td>11</td><td>4.5</td></tr><tr><td>40㎡초과</td><td>200</td><td>-</td><td>200</td><td>82.3</td></tr><tr><td rowspan="3">공공 임대주택</td><td>소 계</td><td>32</td><td>-</td><td>32</td><td>13.2</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>10</td><td>증) 1</td><td>11</td><td>4.1</td></tr><tr><td>40㎡초과</td><td>22</td><td>감) 1</td><td>21</td><td>9.1</td></tr></table>										주택의 규모 및 규모별 건설비용	구분	세대수			비율 (%)	기정	변경	변경 후	계		242	증) 1	243	100.0	공동주택	소 계	210	증) 1	211	86.8	40㎡이하	10	증) 1	11	4.5	40㎡초과	200	-	200	82.3	공공 임대주택	소 계	32	-	32	13.2	40㎡이하	10	증) 1	11	4.1	40㎡초과	22	감) 1	21	9.1
주택의 규모 및 규모별 건설비용	구분	세대수			비율 (%)																																																			
		기정	변경	변경 후																																																				
계		242	증) 1	243	100.0																																																			
공동주택	소 계	210	증) 1	211	86.8																																																			
	40㎡이하	10	증) 1	11	4.5																																																			
	40㎡초과	200	-	200	82.3																																																			
공공 임대주택	소 계	32	-	32	13.2																																																			
	40㎡이하	10	증) 1	11	4.1																																																			
	40㎡초과	22	감) 1	21	9.1																																																			
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)																																																		
대지내 공지에 관한 계획		공공보행통로(1, 2지구) - 벽면한계선으로 지정된 공지 : 8m																																																						

주1) 준주거지역은 주거비율을 건축연면적의 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 주거 90%(주거·오피스텔 등 80 + 임대주택 10)+비주거 10% 적용

주3) 용두1구역 내 4획지 공개공지 183㎡ 이상 확보(서울시 건축조례 제26조 제3항 적용)

주4) 용두1구역 내 5획지(준주거지역) 공개공지 1,502㎡이상 확보(서울시 건축조례 제26조 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 동·서간 도로·통로의 연속성을 유지하도록 직선 형태로 조성하고, 건물간 지상연결 브릿지는 지상 6m이상 높이에 설치하되 지구별 3개소이하(폭4m이하)로 설치가능

7) 공공시설 제공에 따른 용적률 계획 : 변경없음

8) 용적률 계획 : 변경없음

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		
기정	산출근거	- 전체 세대수: 242세대 - 공공임대주택 건설계획 : 32세대 - 전체 연면적 32,048.11㎡의 10.92%에 해당하는 연면적 3,890.11㎡공급 ※ 공공임대시설(주거안심지원센터)연면적 1,494.47㎡(4.19%)을 공급하여 연면적 15% 비율 유지		
	건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
	합계	32	13.2%	100.0%
	39㎡	10	4.1%	32.2%
	59㎡	22	9.1%	67.8%
변경	산출근거	- 전체 세대수: 243세대 - 공공임대주택 건설계획 : 32세대 - 전체 연면적 36,686.41㎡의 10.81%에 해당하는 연면적 3,964.38㎡공급 ※ 공공임대시설(주거안심지원센터)연면적 1,658.13㎡(4.52%)을 공급하여 연면적 15% 비율 유지		
	건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
	합계	32	13.1%	100.0%
	39㎡	11	4.5%	34.4%
	59㎡	21	8.6%	65.6%

※ 추후 등·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

9. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

10. 정비사업 시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	취약요인에 대한 검토결과	비고
도시정비형재개발사업	구역 지정 후 3년 이내	토지등소유자	243	해당없음	-

11. 지구단위계획 결정사항 : 변경

가. 지구단위계획 구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구역명	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
용두1(2지구) 재정비촉진구역 (도시정비형재개발사업)	동대문구 용두동 23-8번지 일대	3,660.4	-	3,660.4	-

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

(2) 기반시설 결정(변경) 조서 : 변경없음

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

① 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

④ 경관계획 : 변경없음

⑤ 기타사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경

㉠ 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

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

㉔ 환경관리계획 : 변경없음

구분	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	•사업대상지 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	•조경계획을 반영하여 녹지 확보
동·식물상	동식물상 보호	○	•사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	•조경계획을 통한 서식환경 조성
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외로 조사	•조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상
생태면적률	29.03%이상	○	•기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	•사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
지형변동	절·성토 균형	○	•건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	•현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립
물순환	30%	○	•기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	•사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
바람 및 미기후	바람길 확보	○	•주풍향 고려 및 통풍축 확보	•건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획
온실가스	온실가스 저감	○	-	•녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	•동대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	•에너지자립률 향상을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획
경 관	스카이라인 보전	○	•주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	•주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	○	•사업대상지 주변 휴식·여가공간 부족	•녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	•보행자 위한 공간 확보 계획	•공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화
일 조	수인한도 만족	○	•사업대상지: 일반상업지역 •사업대상지 인근: 준주거지역, 제3종일반주거지역 등	•건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획
소음 및 진동	규제기준 만족	○	•공사시 소음·진동 영향 예상 •운영시 인근 도로소음이 예상	•가설방음판넬 설치 •저소음, 저진동 장비사용

㉕ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서 : 변경

■ 주택의 규모별 비율

- 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

구분	세대수(세대)			비율(%)	산출근거
	기정	변경	변경후		
총 세대수	32	-	32	100.0	• 재개발의무임대 - 임대주택 세대수의 30%이상을 40㎡이하로 건설(32×30%=10세대≤11세대) • 공공임대(주거비율완화) - 전체 연면적 36,686.41㎡의 10.81%에 해당하는 연면적 3,964.38㎡ 공급 ※ 공공임대시설(주거안심지원센터) 연면적 1,658.13㎡(4.52%)를 공급하여 연면적15% 비율 유지
의무 공공임대주택 세대수	32	-	32	100.0	
40㎡이하	10	증) 1	11	34.4	
40㎡초과 ~ 60㎡이하	22	감) 1	21	65.6	

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)

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

⑥ 지구단위계획 운영지침 : 변경

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, 5m</td></tr><tr><td>고산자로</td><td>3m</td></tr></table>	왕산로	3m, 5m	고산자로	3m		
왕산로	3m, 5m							
고산자로	3m							
 벽면한계선	‘벽면한계선’은 특정층의 건축물 외벽면의 위치가 넘어서는 안되도록 지정하는 선을 말한다.	<table><tr><td>1, 2지구</td><td>4m</td></tr></table>	1, 2지구	4m				
1, 2지구	4m							
 공개공지	‘공개공지’란 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간으로, 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳에 배치하여야 한다. ‘공개공지’는 도시의 공적공간으로서 시민의 자유로운 활동과 가로활성화 차원에서 저층부용도와 연계하여 활용성을 높이는 것을 목적으로 한다.	-						
 쌈지형공지	‘쌈지형공지’란 일반대중에게 상시 개방되는 휴게공간 확보를 목적으로 지구 단위계획으로 전면공지, 공개공지, 대지안의 조정 등을 소공원 형태로 보행결절점에 조성하는 공지를 말한다.	<table><tr><td>6지구</td><td>60㎡이상</td></tr><tr><td>5지구</td><td>45㎡이상</td></tr><tr><td>2지구</td><td>49㎡이상</td></tr></table>	6지구	60㎡이상	5지구	45㎡이상	2지구	49㎡이상
6지구	60㎡이상							
5지구	45㎡이상							
2지구	49㎡이상							
 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·이용할 수 있으며, 일반인의 통행에 지장이 없도록 진입부 및 보행로가 명확히 인지되도록 조성한다.	<table><tr><td>1, 2지구</td><td>각 4m</td></tr><tr><td>5지구</td><td>12m</td></tr><tr><td>6지구</td><td>10,12m</td></tr></table>	1, 2지구	각 4m	5지구	12m	6지구	10,12m
1, 2지구	각 4m							
5지구	12m							
6지구	10,12m							

※ 변경 사유 : 서울특별시고시 제2025-221호(2025.04.24.) (변경)결정 시 오기사항(공개공지 → 쌈지형공지 표기) 정정

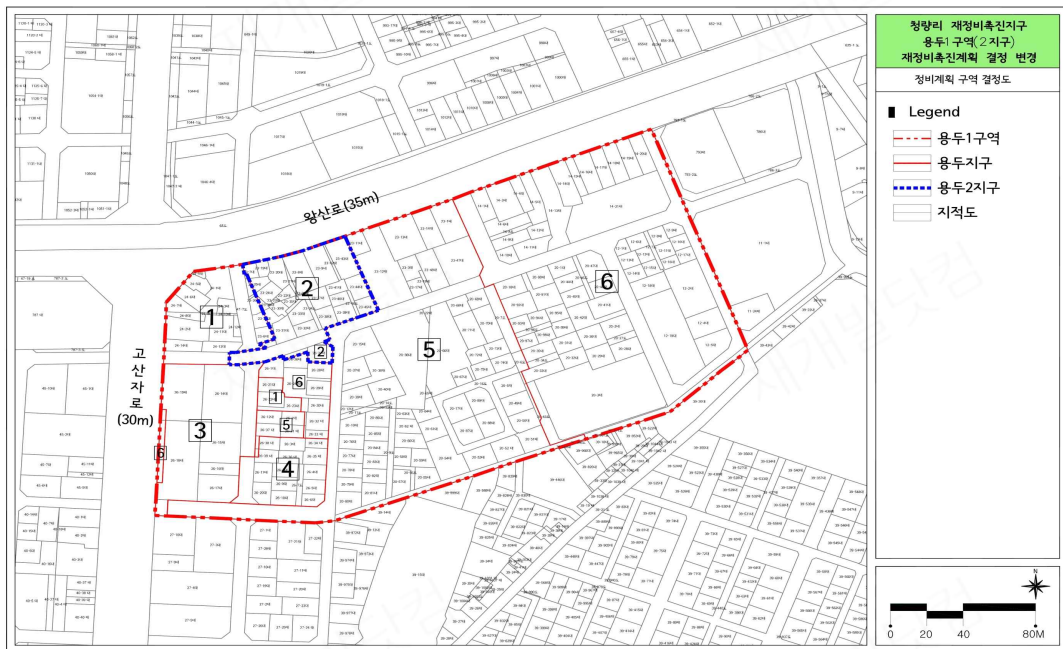
12. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

13. 지형도면은 서울특별시 주택실 재정비촉진사업과와 동대문구 주거정비과에 비치한 도면과 같음

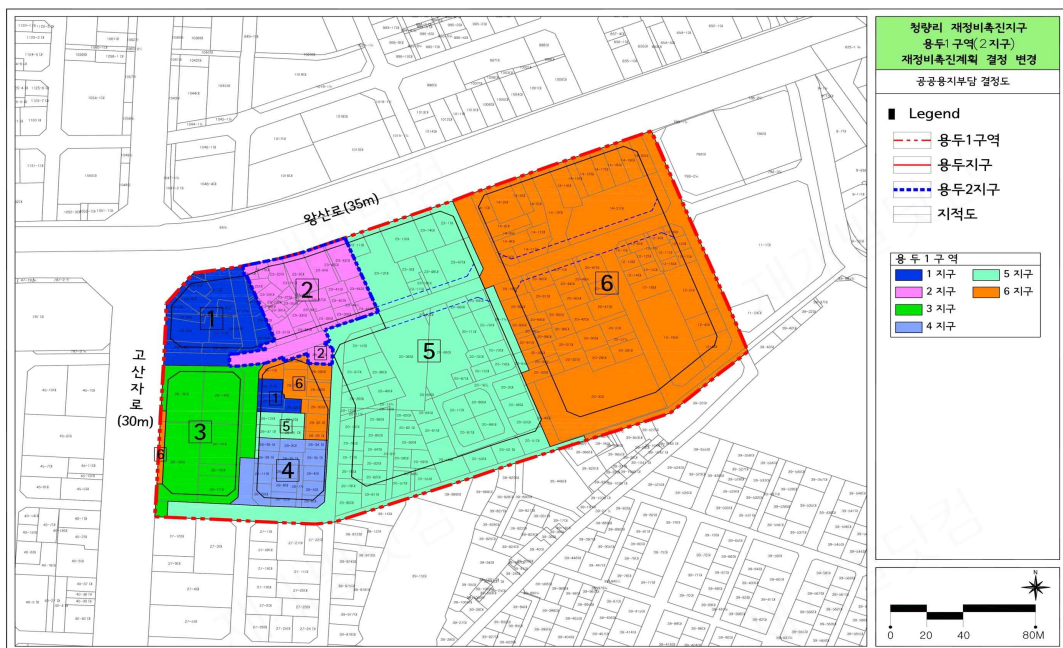
14. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진사업과(☎ 02-2133-7213) 및 동대문구 주거정비과(☎ 02-2127-4292)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

<관련도면>

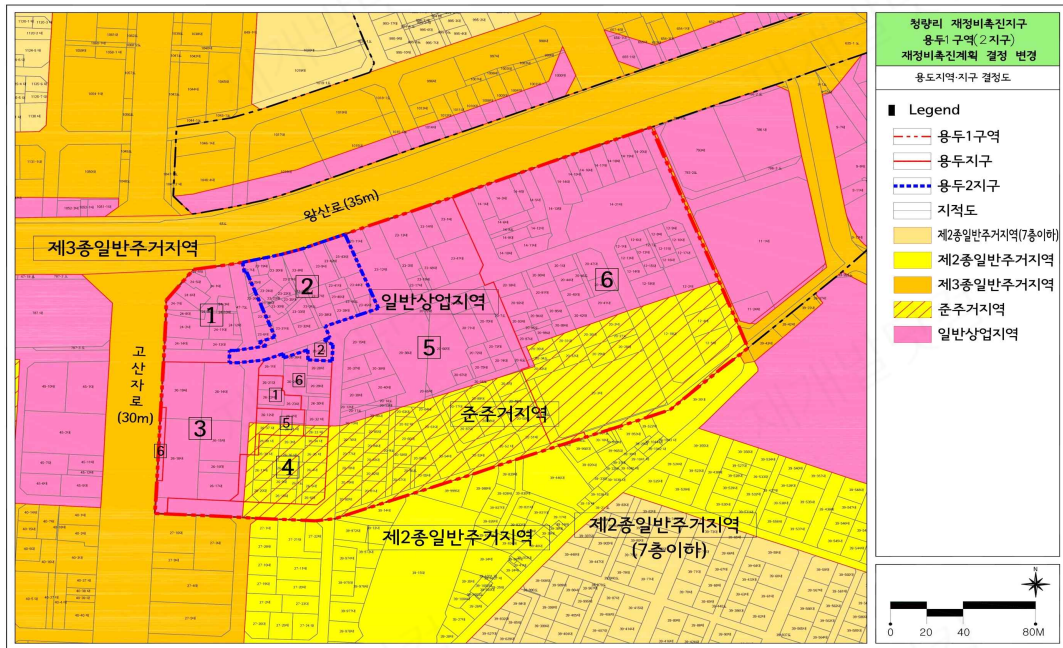
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 정비구역 결정도 : 변경없음



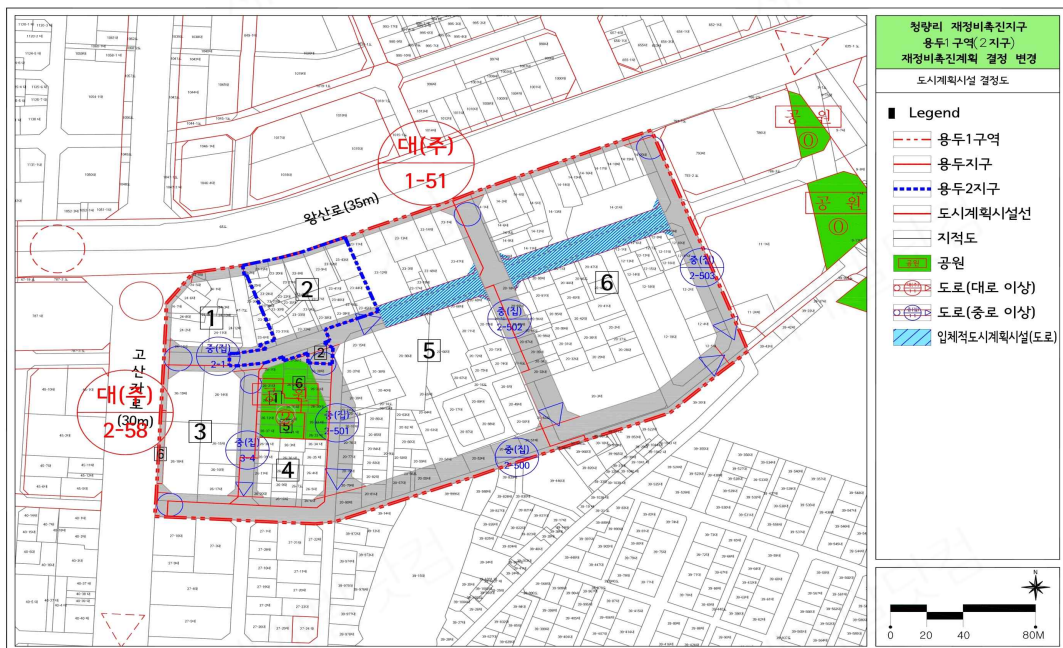
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 공공용지 부담 결정도 : 변경없음



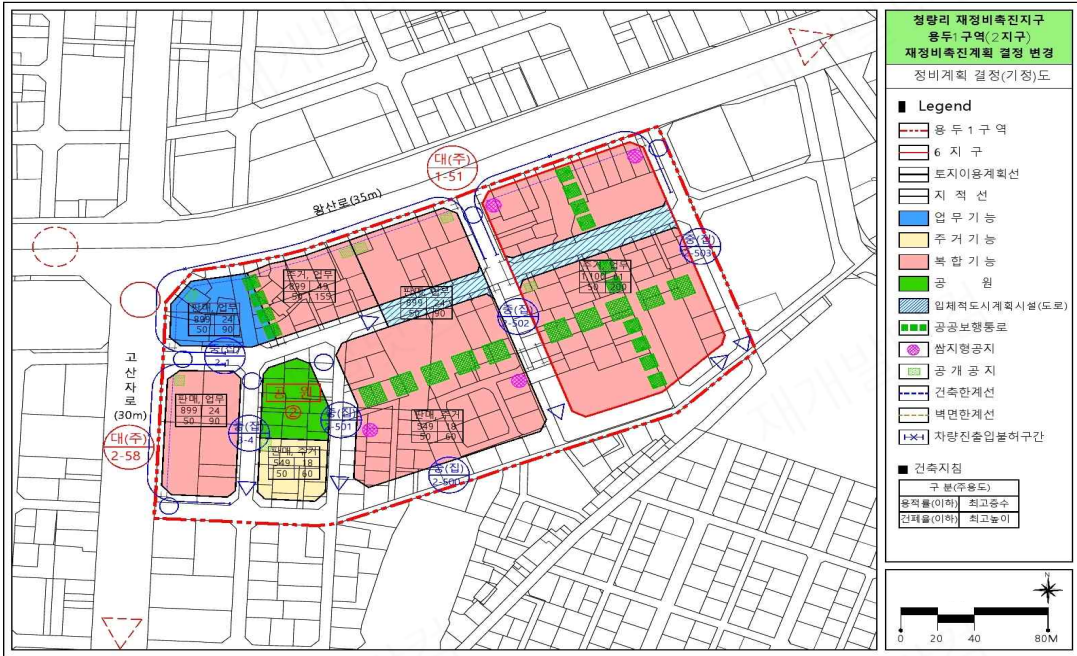
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 용도지역 결정도 : 변경없음



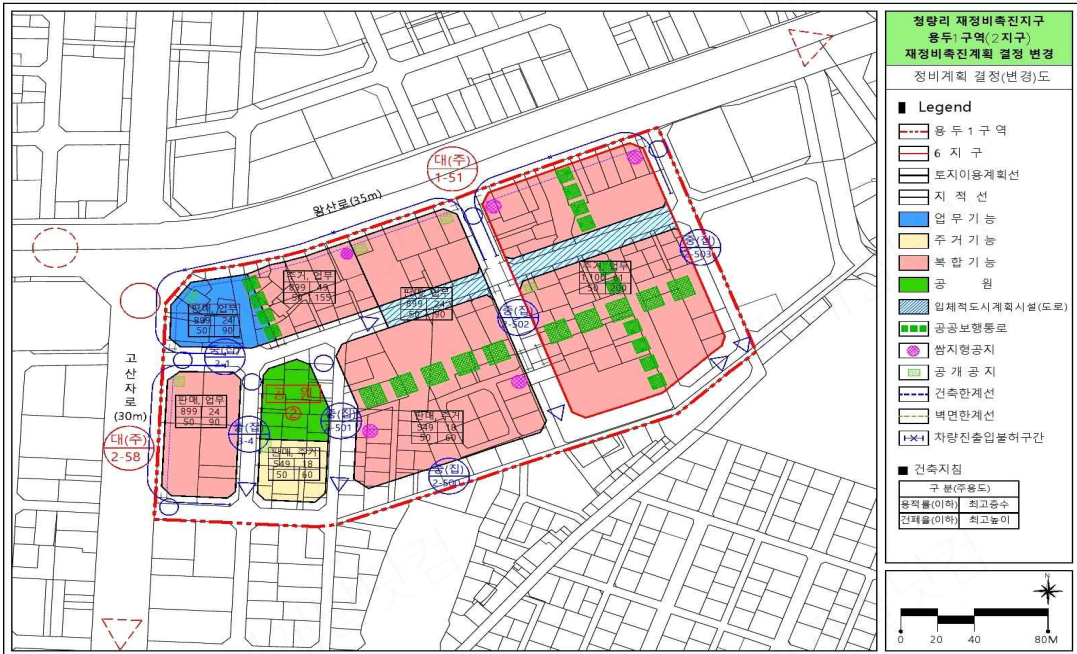
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 도시계획시설 결정도 : 변경없음



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 정비계획 결정(기정)도



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 정비계획 결정(변경)도



※ 변경사유 : 서울특별시고시 제2025-221호(2025.04.24.) (변경)결정 시 오기사항(공개공지 → 첨지형공지 표기)