

2021 - 589

()

1. 서울특별시고시 제2006-109호(2006.03.30.)로 정비구역 지정, 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.) 등으로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 청량리재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 규정에 의거 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조 규정에 따라 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 10월 21일
서울특별시 장

1. 재정비촉진지구의 지정에 관한 사항 : 변경없음

구 분	지구명	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	청량리 재정비 촉진지구	중심지형 (20만㎡이상)	동대문구 용두전농동 일원	370,774.3	-	370,774.3	최초지정일 : 2009.09.10 (서고 제2009-345호)

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 : 변경없음

3. 재정비촉진계획의 기본방향 및 목표 : 변경없음

가. 재정비촉진계획에 따라 부족한 기반시설을 확보하고 부도심기능의 회복 도모

나. 전농 재정비촉진구역 계획 변경을 통하여 낙후된 주거환경 개선 및 다양한 유형의 주택을 공급하고 기반시설의 정비 및 확충을 통해 서울의 균형발전을 도모(청량리 부도심의 기능을 회복하고 서울 동북권의 관문역할 수행)하며, 쾌적하고 깨끗한 도시환경을 조성하여 보다 나은 도시생활을 영위하기 위함

4. 재정비촉진구역 및 존치지역 결정에 관한 사항 : 변경없음

구 분	사업방식	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
총 계				370,774.3	-	370,774.3	-
촉진 구역	소 계			147,938.5	-	147,938.5	-
	도시정비형 재개발사업	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	-	7,011.6	-
		청량리4재정비촉진구역	전농동 620-51일대	41,602.5	-	41,602.5	-
		용두1재정비촉진구역	용두동 26일대	51,706.5	-	51,706.5	-
		전농재정비촉진구역	전농동 494일대	27,623.4	-	27,623.4	-
	주택재개발사업	전농12재정비촉진구역	전농동 643일대	16,237.0	-	16,237.0	-
존치 지역	소 계			222,835.8	-	222,835.8	-
	존치관리구역			222,835.8	-	222,835.8	-

5. 토지이용에 관한 계획 : 전농구역(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		27,623.4	-	27,623.4	100.0	-
획지	소 계	18,185.4	감)120.4	18,065.0	65.4	-
	획지1	18,120.4	감)120.4	18,000.0	65.2	기정)주거, 판매, 업무, 문화 변경)주거, 판매, 문화
	획지2	65.0	-	65.0	0.2	다일천사병원부지와 대토
정비기반 시설	소 계	9,438.0	증)120.4	9,558.4	34.6	-
	도 로	6,168.1	감)508.4	5,659.7	20.5	-
	광 장	2,155.9	감)2,155.9	-	-	-
	공공공지	206.0	감)206.0	-	-	-
	경관녹지	908.0	감)202.8	705.2	2.6	-
	소 공 원	-	증)3,193.5	3,193.5	11.5	-

6. 촉진구역별 정비계획 결정 : 전농 재정비촉진구역 외 다른 구역 변경없음

7. 전농 재정비촉진구역 결정에 관한 사항 : 변경

가. 재정비촉진구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	전농 재정비촉진구역 (도시정비형 재개발사업)	동대문구 전농동 494일대	27,623.4	-	27,623.4	-

※ 구역면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음

나. 용도지역 결정조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		27,623.4	-	27,623.4	100.0	-
주거지 역	소 계	9,503.0	증)120.4	9,623.4	34.8	
	제2종일반주거지역(7층이하)	219.0	-	219.0	0.8	
	제3종일반주거지역	9,284.0	증)120.4	9,404.4	34.0	
상업지 역	소 계	18,120.4	감)120.4	18,000.0	65.2	
	일반상업지역	18,120.4	감)120.4	18,000.0	65.2	

※ 당해 용도지역 변경 효력은 사업시행인가일 이후에 발생

다. 정비기반시설의 설치계획 : 변경
(1) 도로 결정조서 : 변경

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	92	25	보조 간선	1,400	전농동124 (시립대앞)	답십리 (광로5호)	일반	서고 제743호 ('63.12.30)	구역내 폭원 B= 25m → 28~30m 구역내 연장 L=195m
변경	대로	3	92	25	보조 간선	1,400	전농동124 (시립대앞)	답십리 (광로5호)	일반	서고 제743호 ('63.12.30)	구역내 폭원 조정 B= 28~30m → 28m 구역내 연장 조정 L=195m → 172m
기정	대로	3	130	25~36	보조 간선	2,100	전농동621-1 (왕산로)	전농동 광장	일반	서고 제187호 ('78.05.01)	구역내 폭원 B=25~31m → 25~36m 구역내 연장 L=180m
폐지	중로	1	382	6~23	집산 도로	305	전농동 679-176	전농동 588-1	고가 일반	서고 제63호 ('97.03.13)	구역내 폭원 B = 6m~23m 구역내 연장 L=250m
신설	중로	1	382	6~23	집산 도로	305	전농동 679-176	전농동 588-1	고가 일반	-	구역내 폭원 B = 6m~23m 구역내 연장 L=250m
기정	소로	3	-	8~11	집산 도로	124	전농동 677-3	전농동 676-2	일반	구고시 제2000-125호 ('00.12.30)	구역내 폭원 B= 8m → 11m 구역내 연장 L=55m
변경	소로	3	-	8	집산 도로	124	전농동 677-3	전농동 676-2	일반	구고시 제2000-125호 ('00.12.30)	구역내 확폭 폐지 B= 11m → 8m 구역내 연장 L=55m

(2) 철도 결정조서 : 변경 없음

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치			규모 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지			
기정	-	철도	일반철도 (철도역)	동대문구 전농동 588-1일대	동대문구 전농동 588-1일대	-	154,802	서고 2002-386 ('02.10.31)	중로 1-382와 중복 구역내 면적 403.8㎡

(3) 광장 결정조서 : 변경

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	①	광장	일반광장 (근린광장)	동대문구 전농동 439-2 일원	2,155.9	감)2,155.9	-	서고 제109 ('06.3.30)	-

(4) 공원 결정조서 : 변경

구 분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
신설	①	공 원	소공원	동대문구 서울시립대로 71-4 일원	-	증)3,193.5	3,193.5	-	-

(5) 녹지 결정조서 : 변경

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	녹지	경관녹지	동대문구 전농동 681	419.3	-	419.3	구고시 제125호 ('00.12.30)	구역내 14.9㎡
변경	②	녹지	경관녹지	동대문구 전농동 678-6	389.1	감)202.8	186.3	구고시 제125호 ('00.12.30)	구역내 녹지폐지
기정	③	녹지	경관녹지	동대문구 전농동 680-15일원	690.3	-	690.3	서고 제40호 ('12.02.23)	-

(6) 공공공지 결정조서 : 변경

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	②	공공공지	-	동대문구 전농동 678일원	206.0	감)206.0	-	서고 제109 ('06.3.30)	-

(7) 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정조서 : 변경

구 분	도면 표시 번호	시 설 명	위 치	구 분	면 적(㎡)		최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경		
신설	①	사회복지시설 (아동복지시설)	동대문구 서울시립대로 65-6 일원	층	-	지상 1층	-	당해 면적은 전용면적 기준임
				규모	-	754.3		
				층	-	지상 2층		
				규모	-	754.3		

라. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

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

마. 건축시설계획 : 변경

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 층수	비 고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한		
기정	전농 재정비 촉진구역	27,623.4	획지1	18,120.4	전농동 679-2 일원	주거, 판매, 업무, 문화	59% 이하	750% 이하	873% 이하	150m 이하	-
			획지2	65.0	전농동 497-75 일원	관련 규정에 따름					
변경	전농 재정비 촉진구역	27,623.4	획지1	18,000.0	전농동 679-2 일원	주거, 판매, 문화	59% 이하	750% 이하	920% 이하	150m 이하	-
			획지2	65.0	전농동 497-75 일원	관련 규정에 따름					
임대주택의 규모 및 건설비율		기 정	○ 건설규모 : 전용면적 40㎡ 이상 ○ 전체세대수의 17% 이상 또는 주거연면적의 10% 이상 건립 ○ 건립세대 : 88세대								
		변 경	○ 건설규모 : 전용면적 84㎡ 이하 ○ 전체 연면적의 10% 이상 건립 ○ 건립세대 : 190세대								
건축시설의 건축선에 관한 계획		기 정	○ 간선변(배봉로) : 5m ○ 이면부 : 3m								

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 층수	비 고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
		변 경	○ 답십리로변 : 7m ○ 서울시립대로변(배봉로), 이면부 : 3m								
주택의 연면적 비율		기 정	○ 주거비율 60% 이하(오피스텔 포함 70% 이하)								
		변 경	○ 주거비율 90% 이하(오피스텔 포함)								
장기전세주택 공급계획		폐 지	○ 주거비율 완화에 따라 증가되는 주거용적률의 25%를 장기전세주택으로 건립 ○ 건립세대 : 75세대								
도시형생활주택 공급계획		폐 지	○ 계획세대수의 10%이상 건립 ○ 건립세대 : 108세대								
비 고		기 정	※ 기존 가구 또는 획지 구분 중 2구역 및 3구역은 존치관리구역으로 변경함에 따라 건축시설계획에서 제외하고, 1구역은 획지1과 획지2로 분리 ※ 기준용적률은 600%임 ※ 상기 건축계획(건폐율, 용적률, 높이 등)은 용도지역 변경을 전제로 수립된 사항이므로 그 효력은 사업시행인가일 이후 발생								
		변 경	※ 획지1 내 공공보행통로 지정(폭 6m) - 결정도(위치권장) 참조 ※ 기준용적률은 600%임 ※ 상기 건축계획(건폐율, 용적률, 높이 등)은 용도지역 변경을 전제로 수립된 사항이므로 그 효력은 사업시행인가일 이후 발생 ※ 촉진계획에서 제시한 건축계획(개요/배치계획 등)은 추후 사업시행인가 시 세부 건축설계에 따라 조정될 수 있으므로 예시(안)으로 제시하되, 추후 건축심의 시 해당 건축계획(안)을 참조								

※ 법적상한용적률 산정

법적상한용적률 산정식	$\text{촉진지구 지정 당시 용도지역 용적률} + \frac{[1.3 \times (\text{기반시설제공면적} \times \text{기반시설 제공부지 용적률}) \div \text{기반시설 제공후 대지면적}]$	
법적상한용적률	•기정 : $600\% + [1.3 \times (6,368.0\text{㎡} \times 600\%) \div 18,185.4\text{㎡}] \approx 873\%$	기반시설제공 면적은 순부담 면적임
	•변경 : $600\% + [1.3 \times (7,432.5\text{㎡} \times 600\%) \div 18,065.0\text{㎡}] \approx 920\%$	

바. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	분양 주택 세대수	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율 (%)		
				계	임대주택 (매입)	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,122	100.0	932	190(57)	190(57)	-	16.9	100.0	-
40㎡이하	114	10.2	57	57	57	-	5.1	30.2	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	84	7.4	42	42	42	-	3.7	21.9	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	237	21.1	161	76	76	-	6.7	39.6	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	619	55.2	604	15	15	-	1.4	8.3	-
85㎡초과	68	6.1	68	-	-	-	-	-	-

사. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구 분	구역 구분			위 치	정비개량계획(동)					비 고
	구역명	구역	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
기정	전농 재정비 촉진구역	전농 구역	27,623.4	전농동 679-2번지 일원	150	-	-	-	150	-

아. 정비사업의 시행계획 및 부담률 : 변경
(1) 정비사업 시행계획 : 변경

사업시행방법	사업시행 예정시기	사업시행예정	정비사업으로 증가예상 세대수	
			기 정	변 경
도시정비형 재개발사업	구역지정일로부터 3년 이내	전농도시환경 정비사업조합	626세대	825세대

(2) 공공용지부담률 : 변경

구 분	사업구역	사업시행면적(㎡)	획지면적(㎡)	기존공공 용지면적(㎡)	계획공공 공지면적(㎡)	부담률(%)	비 고
기정	전농구역	27,623.4	18,185.4	3,070.0	9,438.0	25.94	-
변경	전농구역	27,623.4	18,065.0	3,070.0	10,502.2	30.30	-

8. 지구단위계획 결정사항 : 전농구역(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구역명	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
전농재정비촉진구역 도시정비형재개발 지구단위계획구역	동대문구 전농동 494일대	27,623.4	-	27,623.4	100.0	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역 결정조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		27,623.4	-	27,623.4	100.0	-
주거지역	소계	9,503.0	증) 120.4	9,623.4	34.8	
	제2종일반주거지역(7층이하)	219.0	-	219.0	0.8	
	제3종일반주거지역	9,284.0	증) 120.4	9,404.4	34.0	
상업지역	소계	18,120.4	감) 120.4	18,000.0	65.2	
	일반상업지역	18,120.4	감) 120.4	18,000.0	65.2	

■결정(변경)사유서

구분	변경사항	변경사유
변경	- 제3종일반주거지역 면적 변경 - 9,284.0㎡ → 9,404.4㎡(증 120.4㎡) - 일반상업지역 면적 변경 - 18,120.4㎡ → 18,000.0㎡(감 120.4㎡)	광장 폐지 및 소공원 신설에 따른 용도지역 조정

(2) 도시기반시설 결정조서 : 변경

① 도로 결정조서 : 변경

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	92	25	보조 간선	1,400	전농동124 (시립대앞)	답십리 (광로5호)	일반	서고 제743호 ('63.12.30)	구역내 폭원 B= 25m → 28~30m 구역내 연장 L=195m
변경	대로	3	92	25	보조 간선	1,400	전농동124 (시립대앞)	답십리 (광로5호)	일반	서고 제743호 ('63.12.30)	구역내 폭원 조정 B= 28~30m → 28m 구역내 연장 조정 L=195m → 172m
기정	대로	3	130	25~36	보조 간선	2,100	전농동621-1 (왕산로)	전농동 광장	일반	서고 제187호 ('78.05.01)	구역내 폭원 B=25~31m → 25~36m 구역내 연장 L=180m
폐지	중로	1	382	6~23	집산 도로	305	전농동 679-176	전농동 588-1	고가 일반	서고 제63호 ('97.03.13)	구역내 폭원 B = 6m~23m 구역내 연장 L=250m
신설	중로	1	382	6~23	집산 도로	305	전농동 679-176	전농동 588-1	고가 일반	-	구역내 폭원 B = 6m~23m 구역내 연장 L=250m
기정	소로	3	-	8~11	집산 도로	124	전농동 677-3	전농동 676-2	일반	구고시 제2000-125호 ('00.12.30)	구역내 폭원 B= 8m → 11m 구역내 연장 L=55m
변경	소로	3	-	8	집산 도로	124	전농동 677-3	전농동 676-2	일반	구고시 제2000-125호 ('00.12.30)	구역내 확폭 폐지 B= 11m → 8m 구역내 연장 L=55m

■ 결정(변경)사유서

도로명	변경사항	변경사유
대로3-92	- 구역내 폭원 조정 및 연장 변경 - 구역내 폭원(B) = 28~30m → 28m - 구역내 연장(L) = 195m → 172m	토지이용계획 조정에 따라 서울시립대로변 구역내 확폭 일부 폐지
중로1-382	- 도로 폐지 후 재신설 - 구역내 폭원(B) = 6~23m - 구역내 연장(L) = 250m	장기미집행 시설로 폐지 후 재신설
소로3-	- 구역내 도로 확폭 폐지 - 구역내 폭원(B) = 11m → 8m	토지이용계획 조정에 따라 구역내 확폭 폐지

② 철도 결정조서 : 변경 없음

구 분	도면표 시번호	시설명	시설의 세분	위 치			규모 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지			
기정	-	철도	일반철도 (철도역)	동대문구 전농동 588-1일대	동대문구 전농동 588-1일대	-	154,802	서고 2002-386 ('02.10.31)	중로 1-382와 중복 구역내 면적 403.8㎡

③ 광장 결정조서 : 변경

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	①	광장	일반광장 (근린광장)	동대문구 전농동 439-2 일원	2,155.9	감)2,155.9	-	서고 제109 ('06.3.30)	-

■결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	광 장	일반광장 (근린광장)	•광장 폐지 (감 2,155.9㎡)	•토지이용계획 조정에 따라 답십리길변 광장 폐지

④ 공원 결정조서 : 변경

구 분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
신설	①	공 원	소공원	동대문구 서울시립대로 71-4 일원	-	증)3,193.5	3,193.5	-	-

■결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	공원	소공원	•공원 신설 (증 3,193.5㎡)	•계획세대수 증가에 따른 공원조성 대상에 해당 토지이용계획 변경에 따라 서울시립대로변 복측 소공원 신설

⑤ 녹지 결정조서 : 변경

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	녹지	경관녹지	동대문구 전농동 681	419.3	-	419.3	구고시 제125호 ('00.12.30)	구역내 14.9㎡
변경	②	녹지	경관녹지	동대문구 전농동 678-6	389.1	감)202.8	186.3	구고시 제125호 ('00.12.30)	구역내 녹지폐지
기정	③	녹지	경관녹지	동대문구 전농동 680-15일원	690.3	-	690.3	서고 제40호 ('12.02.23)	-

■결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
②	녹지	경관녹지	•경관녹지 일부폐지 (감 202.8㎡)	•토지이용계획 변경에 따라 구역내 경관녹지를 공원으로 조성하기 위하여 일부 폐지

⑥ 공공공지 결정조서 : 변경

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	②	공공공지	-	동대문구 전농동 678일원	206.0	감)206.0	-	서고 제109 ('06.3.30)	-

■결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
②	공공공지	-	●공공공지 폐지 (감 206.0㎡)	●토지이용계획 조정에 따라 구역내 공공공지 폐지

⑦ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정조서 : 변경

구 분	도면 표시 번호	시 설 명	위 치	구 분	면 적(㎡)		최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경		
신설	①	사회복지시설 (아동복지시설)	동대문구 서울시립대로 65-6 일원	총	-	지상 1층	-	당해 면적은 전용면적 기준임
				규모	-	754.3		
				층	-	지상 2층		
				규모	-	754.3		

■결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설 (아동복지시설)	●입체적 도시계획시설 결정 (사회복지시설 : 1,508.6㎡)	●지역 특화 돌봄 서비스를 통해 지역 아동들의 돌봄 공백을 해소하고자, 서울시립대로변 건축물 내 사회복지시설을 입체적으로 결정하고자 함

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

① 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획지	소 계	18,185.4	감)120.4	18,065.0	100.0	-
	획지1	18,120.4	감)120.4	18,000.0	99.6	복합개발용지
	획지2	65.0	-	65.0	0.4	다일천사병원과 대토

② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경

㉠ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가구 및 획지		용 도	비 고
기정	주용도	획지1	●주거, 판매, 업무, 문화	-
		획지2	●관련규정에 따름	-
변경	주용도	획지1	●주거, 판매, 문화	-
		획지2	●관련규정에 따름	-

㉠ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

■ 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율(%)	비 고
기정	일반상업지역	59	획지1

■ 용적률 계획

구 분	용적률 계획(%)				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
기정	600	-	750	873	일반상업지역
변경	600	-	750	920	

※ 법적상한용적률 산정

법적상한용적률 산정식	촉진지구 지정 당시 용도지역 용적률 + $[1.3 \times (\text{기반시설제공면적} \times \text{기반시설 제공부지 용적률}) \div \text{기반시설 제공후 대지면적}]$	
법적상한용적률	•기정 : $600\% + [1.3 \times (6,368.0\text{m}^2 \times 600\%) \div 18,185.4\text{m}^2] \approx 873\%$ •변경 : $600\% + [1.3 \times (7,432.5\text{m}^2 \times 600\%) \div 18,065.0\text{m}^2] \approx 920\%$	기반시설제공 면적은 순부담 면적임

■ 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	일반상업지역	150m 이하	-

③ 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경

구 분		적용위치	계획내용
건축 한계선	기정	간선변(배봉로), 이면부	•간선변(배봉로) : 5m •이면부 : 3m
	변경	대지경계선	•답십리로변 : 7m •서울시립대로변(배봉로), 이면부 : 3m
건축지정선		-	해당사항없음
저층부 벽면한계선		-	해당사항없음

(4) 경관계획(배치·형태 포함) : 해당없음

— 경관법 시행령 제19조제1항제1호의 규정에 의거하여 사업대상지 면적 3만㎡ 이하로 경관심의 대상 제외

(5) 기타사항에 관한 결정조서 : 변경

① 대지내 공지에 관한 결정조서 : 해당없음

② 교통처리에 관한 결정조서 : 해당없음

③ 환경관리계획

구 분	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30%	•생태면적율 31.79% 계획	•인공지반녹지, 부분포장, 전면투수포장 등 옥상녹화실시 적용
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	•녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅱ, 내부연결성Ⅱ	•단지내 녹지계획 반영
3. 지형변동	절성토비율 20% 미만	•절성토 발생 예상	•지형변화 최소화 •절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
	지형변동 30% 미만	•대부분 평탄지형으로 지형변화 최소화	•지형을 고려한 계획수립
4. 비오톱	3~4등급	•비오톱유형평가 대부분 4등급 •개별비오톱평가제외	•공원, 경관녹지 등을 확보하여 체계적인 녹지대를 설치하고 충분한 비오톱을 확보할 계획
5. 일조	-	•북측 신성미소지움아파트 총일조시간(4시간), 연속일조시간(2시간)만족	•건축법등 관련규정에 의거 건축계획 •장축의 판상형 지양 및 탑상형 활용
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	•남북간 통풍축 확보	•신축건축물의 적절한 배치, 형태 및 건축선 후퇴(대기유동공간 확보)
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	•성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상 또는 2등급 획득 목표	•설계변영 예정
	신재생에너지 사용	•표준건축공사비의1%이상	•설계변영 예정
8. 경관	Skyline보전	•스카이라인 변화예상	•주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이 설정으로 자연스러운 스카이라인 계획수립
	조망권 확보	•주변 주거지역의 조망권 보호	•정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
9. 휴식 및 여유허간	휴식·여가공간 최대확보	•주변에 휴식·여가공간 부족 •당해 대상지에 조성 필요	•소공원 조성을 통해 지역주민의 휴식 및 여가공간 제공
10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	•대상지는 도로 및 학교로 구분되어 단절되는 보행로가 없음	•답십리길변 공개공지 및 북측 공원 조성과 도로변 건축선 후퇴를 통한 보행로 확충으로 보행통행성 증진
	자전거전용도로 계획수립	•주변 지역과의 연계성 부족	-
	자전거보관소 15대/100unit	•공동주택 단지 내 자전거 보관소 검토	•세대당 0.3대 이상 자전거보관소 확보
11. 소음 및 진동	소음·진동 기준	•가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	•공사장 소음·진동 관리지침준수
12. 폐기물	폐기물 처리	•기존 건축물 철거시 신설 폐기물 발생	•폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련

④ 인센티브 사항 : 해당없음

⑤ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서 : 변경

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	분양 주택 세대수	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
				계	임대주택 (매입)	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,122	100.0	932	190(57)	190(57)	-	16.9	100.0	-
40㎡이하	114	10.2	57	57	57	-	5.1	30.2	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	84	7.4	42	42	42	-	3.7	21.9	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	237	21.1	161	76	76	-	6.7	39.6	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	619	55.2	604	15	15	-	1.4	8.3	-
85㎡초과	68	6.1	68	-	-	-	-	-	-

9. 2021년 제8차('21.09.07) 서울특별시 도시재정비위원회 심의결과 : 수정가결

심의결과	조치계획	비 고
•공공보행통로의 상부레벨로 접근성을 개선하기 위해 경사로 조성 검토	•상부레벨로 접근성 개선을 위한 경사로를 경사도(1/8)와 유효폭(1.2m) 기준을 고려하여 상부레벨로 연결되는 단지중앙부에 조성하겠음	-
•분양주택 및 임대주택의 차별없는 사회적 혼합을 위해 조합원 주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 동시 추첨방식을 적용	•분양주택(조합원 주택 포함) 및 임대주택 전체 주택을 대상으로 동시 추첨방식을 적용하겠음	-

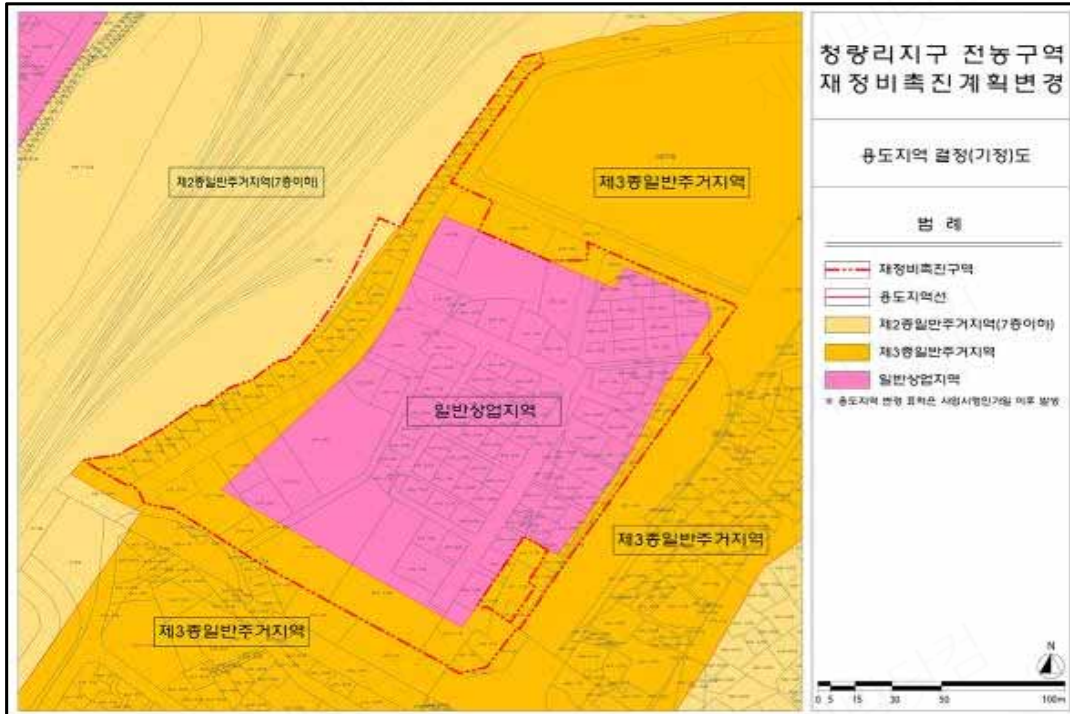
10. 기타 재정비촉진계획 수립 관련사항은 「청량리재정비촉진지구 전농구역 재정비촉진계획 결정조서」에 명시

11. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 「청량리재정비촉진지구 전농구역 재정비촉진계획 결정도서」
참조 : 생략(비치한 도서와 같음)
※ 첨부된 도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용
도로 사용할 수 없음
12. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎ 02)2133-7217)
및 동대문구청 주거정비과(☎ 02)2127-4292)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

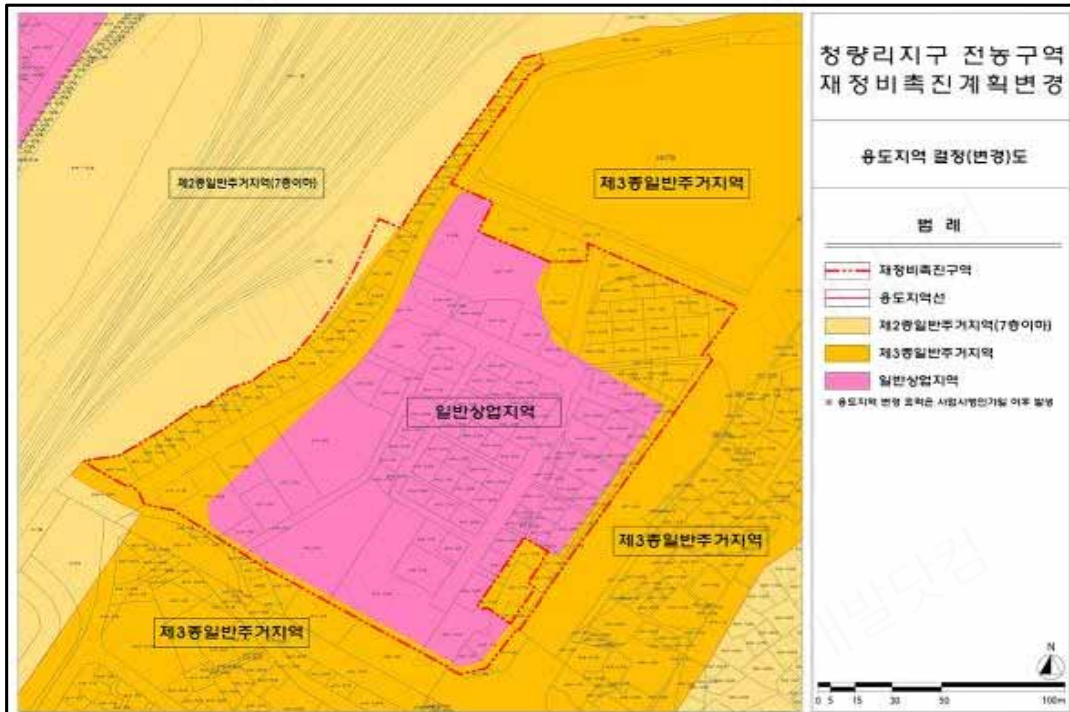
■ 전농 재정비촉진구역 결정도 : 변경없음



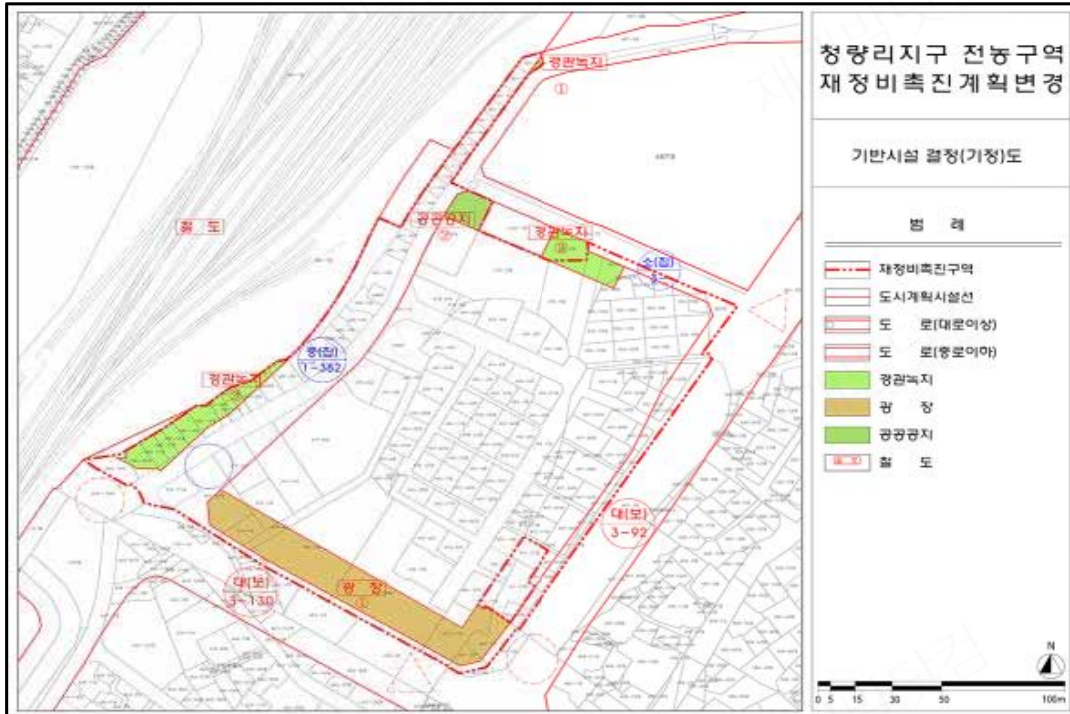
■ 용도지역 결정도 : 기정



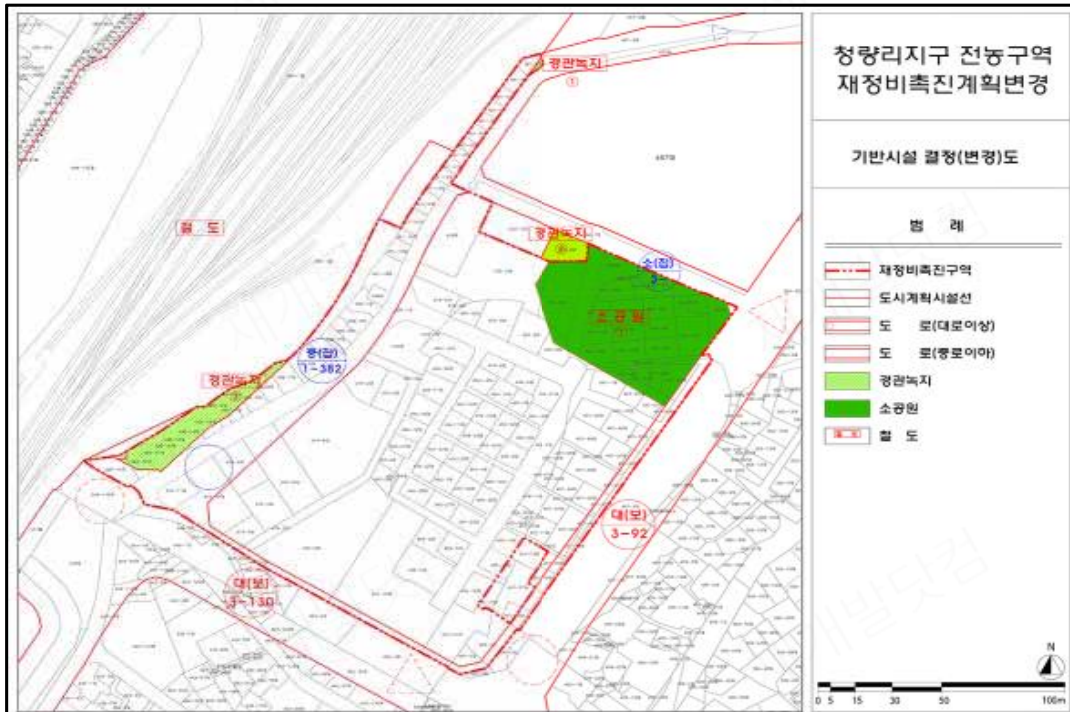
■ 용도지역 결정도 : 변경



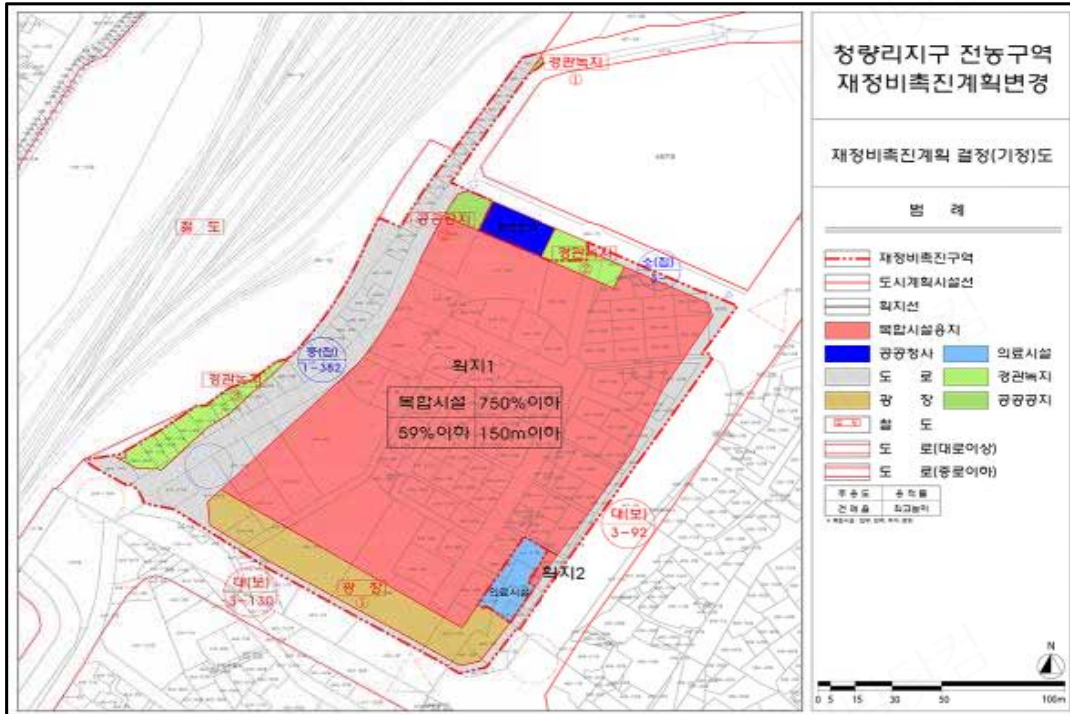
■ 도시계획시설 결정도 : 기정



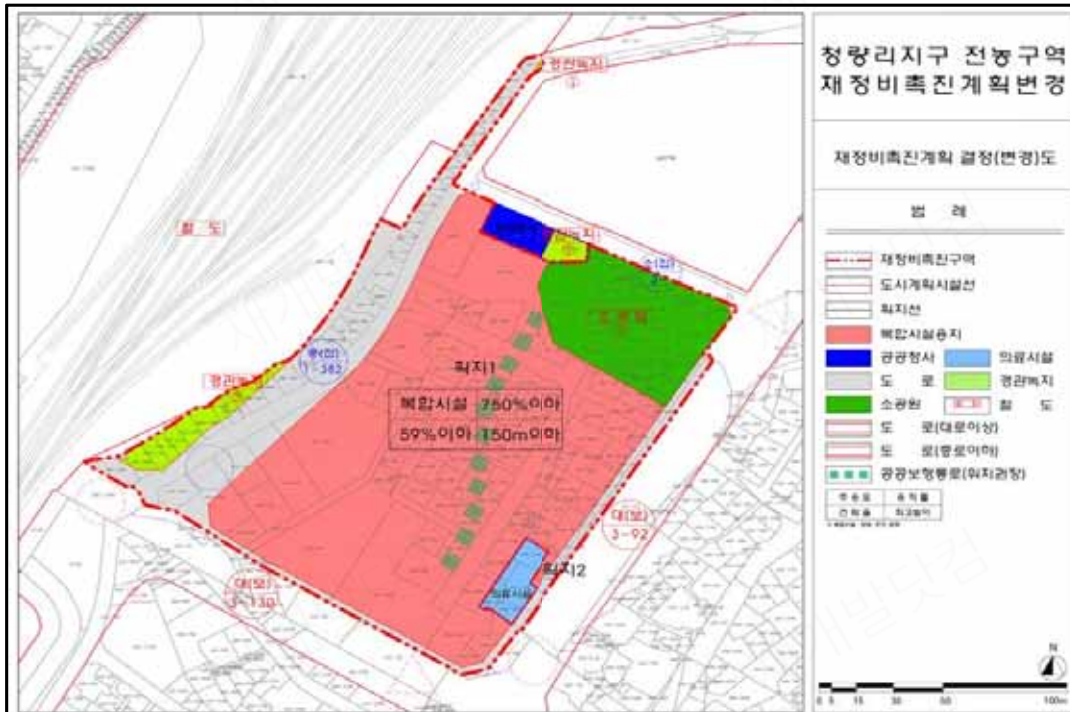
■ 도시계획시설 결정도 : 변경



■ 재정비촉진계획 결정도 : 기정



■ 재정비촉진계획 결정도 : 변경



■ 지구단위계획 종합결정도

