

◆ 서울특별시고시 제2023-600호

청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(용두1구역 6지구) 변경결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2000-23호(2000.02.09.)로 정비구역 지정, 서울특별시고시 제2007-129호(2007.05.17.)로 용두1구역 변경지정, 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(2023.1.12.), 서울특별시고시 제2023-44호(2023.2.9.), 서울특별시고시 제2023-77호(2023.3.9.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 청량리재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조제1항 및 제12조제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고 같은 법 제5조제5항, 제12조제3항 및 같은 법 시행령 제5조, 제15조에 따라 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 28일

서울특별시시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

지구명	유형	위치	면적(㎡)	비고
청량리재정비 촉진지구	중심지형 (20만㎡이상)	동대문구 용두전동동 일원	358,292.7	최초결정일 : 서울특별시고시 제2009-345호 (2009.09.10.)

※ 촉진지구 면적은 당초고시(서울특별시고시 제2023-272호) 오기사항 정정 반영

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경

가. 기준연도 : 2010년

나. 목표연도 : 2024년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

가. 재정비촉진계획에 따라 부족한 기반시설을 확보하고 부도심 기능 회복도모

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 결정(변경)에 관한 사항 : 변경없음

가. 재정비촉진구역 및 존치지역 결정 : 변경없음

구분	사업방식	구역명	면 적(㎡)	비 고
총 계			370,742.7	-
촉진 구역	소 계		148,485.9	-
	도시정비형 재개발사업	청량리1재정비촉진구역	1,819.2	-
		청량리2재정비촉진구역	1,938.3	-
		청량리3재정비촉진구역	7,020.6	-
		청량리4재정비촉진구역	41,602.5	-
		용두1재정비촉진구역	51,665.9	-
		전농재정비촉진구역	28,202.4	-
	주택재개발사업	전농12재정비촉진구역	16,237.0	-
존치 지역	소 계		222,256.8	-
	존치관리구역		222,256.8	-

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

6. 용두1재정비촉진구역 결정(변경)에 관한 사항 : 변경

가. 용두1 재정비촉진구역

1) 재정비촉진구역 결정조서 : 변경 없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	용두1재정비촉진구역	용두동26일대	51,665.9	-	51,665.9	

2) 토지이용계획 : 변경

구 분		지구명	면적(㎡)	비율(%)	비 고			
					기정	변경		
용두 1 구역	합 계		51,665.9	100.0				
	획지계획		소 계	34,803.4	67.4			
			1	2,019.6	3.9	[업무,판매]		
			2	2,566.8	5.0	[업무,주거]		
			3	3,039.3	5.9	[업무,주거]		
			4	1,360.5	2.6	[판매,주거]		
			5	준주거	12,183.4	23.6	[판매,주거]	
				일반상업			[업무,판매]	
			6	준주거	13,633.8	26.4	[판매,주거]	[업무,주거]
				일반상업			[업무,판매]	
	정비기반시설 및 도시계획시설		소 계	16,862.5	32.6	-		
			도 로	15,293.7	29.6	도시계획시설		
			공 원	1,568.8	3.0	-		

3) 정비기반시설의 설치계획 : 변경

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 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가89	청량리동 749	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동24-2	용두동20-36	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	2	500	15	집산 도로	343	용두동47-7	용두동12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동26-27	용두동20-80	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	2	502	15	집산 도로	152	용두동23-1	용두동20-3	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-

구분	규 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 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	3	4	12	국지 도로	78	용두동26-14	용두동26-17	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-

※ 1. ()는 용두1구역 연장 및 폭원임

② 입체적도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면번호	시설명	위치	구분	규모		비고
기정	1	도로	· 기점부 : 용두동 23-12 · 종점부 : 용두동 23-47	길이(m)	60		5구역
				폭(m)	15		
				높이	지하2m~지상15m이하	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과,지상15m초과	비도시계획시설	
기정	2	도로	· 기점부 : 용두동 14-10 · 종점부 : 용두동 14-21	길이(m)	94		6구역
				폭(m)	15		
				높이	지하2m~지상15m이하	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과,지상15m초과	비도시계획시설	
변경	2	도로	· 기점부 : 용두동 14-10 · 종점부 : 용두동 14-21	길이(m)	94		6구역
				폭(m)	15		
				높이	지하2m~지상15m이하 (건축물간 연결을 위한 시설물 (연결브릿지) 부분 6m)	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과,지상15m초과	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 제2020-427호 (2020.10.22)	

4) 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이 (m) 최고 층수	비고 (주거비율제한)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	용두1 재정비 촉진구역	51,665.9	1	2,019.6	용두동 24-1일대	업무,판매	50%이하	899%이하	90m이하	0%
			2	2,566.8	용두동 23-8일대	주거,업무	50%이하	899%이하	90m이하	90%이하
			3	3,039.3	용두동 26-14일대	업무,판매	50%이하	899%이하	90m이하	0%
			4	1,360.5	용두동 26-3일대	판매,주거	50%이하	549%이하	60m이하	89.4%이하
			5	12,183.4	용두동 23-1일대	판매,주거	50%이하	549%이하	60m이하	54.0%이하
						업무,판매		899%이하	90m이하	
변경	용두1 재정비 촉진구역	51,665.9	1	2,019.6	용두동 24-1일대	업무,판매	50%이하	899%이하	90m이하	0%
			2	2,566.8	용두동 23-8일대	주거,업무	50%이하	899%이하	90m이하	90%이하
			3	3,039.3	용두동 26-14일대	업무,판매	50%이하	899%이하	90m이하	0%
			4	1,360.5	용두동 26-3일대	판매,주거	50%이하	549%이하	60m이하	89.4%이하
			5	12,183.4	용두동 23-1일대	판매,주거	50%이하	549%이하	60m이하	54.0%이하
						업무,판매		899%이하	90m이하	
변경	용두1 재정비 촉진구역	51,665.9	6	13,633.8	용두동 14-1일대	업무,주거	50%이하	1,100%이하	200m이하	90%이하

	구역구분		적용지역		계획내용	비고
	기정	용도1구역	건축 한계선	왕산로변	3m	-
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	용도1구역	건축 한계선	고산자로변	3m	
				1,2지구	인접대지경계선으로부터 각4m 이격 (지상1층부에만 적용)	-
	변경	용도1구역	건축 한계선	왕산로변	6지구	-
				6지구외	3m	
			건축 한계선	고산자로변	3m	-
				1,2지구	인접대지경계선으로부터 각4m 이격 (지상1층부에만 적용)	
대지내 공지에 관한 계획	기정	용도1구역	공공 보행 통로	1,2 지구내 벽면한계선으로 지정된 공지	폭8m	※ 공공보행 통로조성 지침 참조
			공공 보행 통로	5,6 지구내 건축한계선으로 지정된 공지	폭12m	
			쌈지형 공지	5,6 지구내 위치조정	지구별 각2개소 (개소별 45㎡이상)	-
	변경	용도1구역	공공 보행 통로	1,2 지구내 벽면한계선으로 지정된 공지	폭8m	※ 공공보행 통로조성 지침 참조
				5,6 지구내 건축한계선으로 지정된 공지	폭12m	
				6 지구내 건축한계선으로 지정된 공지	폭10m	
			쌈지형 공지	6 지구외	지구별 각2개소 (개소별 45㎡이상)	-
				6 지구내	2개소 (개소별 60㎡이상)	면적증가

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 주거90%(주거·오피스텔등80+임대주택10) + 비주거 10% 적용

주3) 용도1구역내 4획지 공개공지 183㎡이상 확보(서울시 건축조례 제22조 제3항 적용)

주4) 용도1구역내 5획지(준주거지역) 공개공지 1,502㎡이상 확보(서울시 건축조례 제22조 제3항 적용)

※ 주용도라함은 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도이며 제시된 용도 중 선택하여야 함

※ 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 바닥재료 및 포장을 하여야 하며 보행통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치 할 수 없고, 야간통행에 안전을 도모 할 수 있도록 야간조명시설을 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 3개소 이하로 설치 가능.

5) 정비사업의 시행계획 및 부담률 : 변경

① 정비사업시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	취약요인에 대한 검토결과	비고
도시정비형 공공재개발사업	구역지정 후 3년 이내	서울주택도시공사	831	해당없음	

② 공공용지 부담률 : 변경

■ 공공시설 부담률(토지) : 변경없음

정비 구역명	위치	시행면적 (㎡)	사업계획내역(㎡)					비고	
			지구면적	공공시설면적			획지내 기존 공공용지	공공용지부담율	
				계	공공시설 부담면적	계획공공용지내 기존공공용지			
용두동 1 구역	1	용두동24-1대일대	3,212.1	2,019.6	1,192.5	805.1	387.4	357.5	18.14%
	2	용두동23-8대일대	3,660.4	2,566.8	1,093.6	645.5	448.1	101.4	17.49%
	3	용두동26-18대일대	4,295.8	3,039.3	1,256.5	673.5	583.0	0.0	18.14%
	4	용두동26-3대일대	1,923.0	1,360.5	562.5	301.5	261.0	0.0	
	5	용두동23-1대일대	17,794.2	12,183.4	5,610.8	3,273.7	2,337.1	573.8	
	6	용두동14-1대일대	20,780.4	13,633.8	7,146.6	4,531.3	2,615.3	1,510.0	18.09%
	합계		51,665.9	34,803.4	16,862.5	10,230.6	6,631.9	2,542.7	

■ 공공시설 부담률(건축물) : 신설

○ 6지구

- － 금회 공공재개발을 통한 상업·업무기능 확대 등 기반강화를 위하여 일부 일반상업지역으로 상향계획에 따라 상향되는 면적의 20%를 건축물 기부채납 계획을 반영함

구 분		기부채납(㎡)		용도지역 상향면적	계 획 연면적(㎡)	비고
		토지면적	대지지분			
기 준		871.70		4,358.5	-	준주거지역→ 일반상업지역
계 획	세부내용	712.62	159.26	871.88	2,757.0	상향면적 20%
	합계	871.88				

나. 용두1(6지구) 재정비촉진구역 : 변경

1) 재정비촉진구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	용두1(6지구) 재정비촉진구역 (도시정비형 공공재개발사업)	용두동 14-1번지 일대	20,780.4	-	20,780.4	

2) 추정분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 91.96% $\Rightarrow (11,055\text{억} - 8,647\text{억}) / 2,627\text{억} \times 100 = 91.66\%$ - 총수입 추정 : 11,055억 - 총지출 추정 : 8,647억 - 종전자산총액 추정 : 2,627억																
개별 종전 자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률(2.50) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(2.18) - 건물 = 개략단가(약 25.9만원/㎡) × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 40~50년 기준 평균 약25.9만원/㎡ 추정																
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용39㎡형</td><td>4.91억</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(91.66%)</td><td rowspan="4">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용59㎡형</td><td>7.43억</td></tr> <tr> <td>전용84㎡형</td><td>9.16억</td></tr> <tr> <td>전용110㎡형</td><td>9.56억</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용39㎡형	4.91억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(91.66%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용59㎡형	7.43억	전용84㎡형	9.16억	전용110㎡형	9.56억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용39㎡형	4.91억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(91.66%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)														
전용59㎡형	7.43억																
전용84㎡형	9.16억																
전용110㎡형	9.56억																

※ 추정비례율 등은 '추정분담금 검증위원회(한국부동산원)' 자료를 기반으로 산정하였으며, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

3) 용도지역 결정(변경)에 관한 계획 : 변경

구 분		면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
소계		20,780.4	-	20,780.4	100.0	-
상업지역	일반상업지역	13,383.8	증) 4,358.5	17,742.3	85.4	-
주거지역	준주거지역	7,396.6	감) 4,358.5	3,038.1	14.6	-

4) 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		20,780.4	-	20,780.4	100	-
정비기반 시설 등	소계	7,146.6	-	7,146.6	34.4	-
	도로	6,350.5		6,350.5	30.6	도시계획시설(도로)
	공원	796.1	-	796.1	3.8	도시계획시설(공원)
획 지	소계	13,633.8	-	13,633.8	65.6	-
	획지 (6지구)	13,633.8	-	13,633.8	65.6	주용도 - (기정)상업:판매·업무, 준주거:주거·업무→ - (변경)상업 : 업무·주거

5) 정비기반시설의 설치계획 : 변경

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 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가89	청량리동 749	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동24-2	용두동20-36	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	2	500	15	집산 도로	343	용두동47-7	용두동12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동26-27	용두동20-80	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	2	502	15	집산 도로	152	용두동23-1	용두동20-3	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	2	503	15 (13)	집산 도로	150	용두동14-20	용두동12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	4	12	국지 도로	78	용두동26-14	용두동26-17	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-

※ 1. ()는 용두1구역 연장 및 폭원임

② 입체적도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면번호	시설명	위치	구분	규모		비고
기정	1	도로	· 기점부 : 용두동 23-12 · 종점부 : 용두동 23-47	길이(m)	60		5구역
				폭(m)	15		
				높이	지하2m~지상15m이하	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설	
기정	2	도로	· 기점부 : 용두동 14-10 · 종점부 : 용두동 14-21	길이(m)	94		6구역
				폭(m)	15		
				높이	지하2m~지상15m이하	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설	
변경	2	도로	· 기점부 : 용두동 14-10 · 종점부 : 용두동 14-21	길이(m)	94		6구역
				폭(m)	15		
				높이	지하2m~지상15m이하 (건축물간 연결을 위한 시설물 (연결브릿지) 부분 6m)	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상15m초과	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 제2020-427호 (2020.10.22)	

6) 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		위 치	용도지역	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지하)	비고 (주거비율 제한)	
	명 칭	면적(㎡)									
기정	용두1(6지구) 도시정비형 재개발사업	20,780.4	용두동 14-1 일대	일반 상업지역	판매, 업무	50% 이하	899% 이하	90m이하	지상24층이하 지하5층	0%	
				준주거 지역	판매, 주거	50% 이하	549% 이하	60m이하	지상18층이하 지하5층	0%	
변경	용두1(6지구) 도시정비형 공공재개발사업	20,780.4	용두동 14-1 일대	일반 상업지역	주거, 업무	50% 이하	1,100% 이하	200m 이하	지상61층이하 지하8층	90%	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	• 공동주택 - 977세대 (재개발임대-138세대, 국민주택임대-140세대, 공공지원민간임대-143세대, 조합원/분양-556세대)										
	구 분					세대수		비율(%)			
	계					977		100.0			
	공동주택	소 계					699		71.5		
		40㎡이하					45		4.6		
		40㎡~60㎡					34		3.5		
		60㎡~85㎡					434		44.4		
		85㎡초과					186		19.0		
	공공 임대주택	소 계					278		28.5		
		40㎡이하					57		5.8		
		40㎡~60㎡					114		11.7		
		60㎡~85㎡					107		10.9		
	구 분					실수		비율(%)			
	계					120		100.0			
오피스텔	60㎡~85㎡					24		20.0			
	85㎡초과					96		80.0			
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 건축선에 관한 계획	건축한계선 - 양산로변 : 5m - 고산자로변 : 3m										

주1) 준주거지역은 주거비율을 건축면적의 90%이하로 제한

주2) 업무·판매시설 용도지역은 주거용도 임지 불허 및 공공보행통로에 면한 저층부(지상1층) 주거용도 임지 불허

→ 6지구의 경우 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준(2022.1.26)에 따라 상업지역 중 광역·지역중심 이하에 임대주택을 건립하는 경우 주거90%(주거·오피스텔등80+임대주택10) + 비주거 10% 적용

주3) 용두1구역내 4획지 공개공지 183㎡이상 확보(서울시 건축조례 제22조 제3항 적용)

주4) 용두1구역내 5획지(준주거지역) 공개공지 1,502㎡이상 확보(서울시 건축조례 제22조 제3항 적용)

※ 주용도라함은 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도이며 제시된 용도 중 선택하여야 함

※ 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 바닥재료 및 포장을 하여야 하며 보행통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치 할 수 없고, 야간통행에 안전을 도모 할 수 있도록 야간조명시설을 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 3개소 이하로 설치 가능.

7) 공공시설 제공에 따른 용적률 계획 : 변경

$$\blacksquare \text{ 공공시설 부담률(\%)} = \{(7,146.6+871.88)-(2,615.3+1,510.0)\} / \{20,780.4-(2,615.3+1,510.0)\} \times 100 = 23.38\%$$

구분	촉진구역 계획기반시설(㎡)		계획기반시설내 국공유지면적(㎡)	기존기반시설내 국공유지면적(㎡)	촉진구역 총면적(㎡)	공공시설 부담률(%)
	토지	건축물				
기정	7,146.6	-	2,615.3	1,510.0	20,780.4	18.14
변경	7,146.6	871.88	2,615.3	1,510.0	20,780.4	23.38

8) 용적률 계획 : 변경

■ 상한용적률 산정(기정)

구분		산정내용				
토지이용계획(㎡)	계 (구역면적)	획지면적	공공시설 제공 면적(㎡)			비고
			계	공공시설 부담면적	계획공공용지내 기존공공용지	획지 내 기존공공용지
	20,780.4	13,633.8 (일반상업지역 9,275.3, 준주거지역 4,358.5)	7,146.6 (일반상업지역 4,108.5 준주거지역 3,038.1)	4,531.3 (일반상업지역 3,082.7 준주거지역 1,448.6)	2,615.3	1,510.0

상한용적률 산정식		하용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × 공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공후 대지면적	
상한 용적률	준주거 용지	[1+1.3×[1,448.6/4,358.5]]×400≒572.8% ∴ 적용 상한용적률 = 899% - 용두1 도시환경정비구역 정비계획(서울시고시 제2007-129호 (2007. 5. 17)) 용적률계획 반영 상한용적률 899%이하 적용	
	일반 상업용지	[1+1.3×[3,082.7/9,275.3]]×800≒1,002.4% ∴ 적용 상한용적률 = 899% - 용두1 도시환경정비구역 정비계획(서울시고시 제2007-129호 (2007. 5. 17)) 용적률계획 반영 상한용적률 899%이하 적용	

공공시설부지
제공면적은
순부담면적임

■ 상한용적률 산정(변경)

구 분		산 정 내 용							
토지이용계획 (㎡)	계 (구역면적)	획지면적	공공시설 제공 면적(㎡)			획지 내 기존 공공용지	정비기반시설외 신설공공시설(기부채납)등 면적		
			계	공공시설 부담면적	계획공공용지내 기존공공용지		계	건축물 (환산면적)	토지 (대지지분)
		20,780.4	13,633.8 (일반상업지역 13,633.8)	7,146.6 (일반상업지역 4,108.5 준주거지역 3,038.1)	4,531.3	2,615.3	1,510.0	871.88	712.62
공공시설등 부지제공 면적		■ 공공시설등 부지제공 면적 = 공공시설 제공면적 - 계획공공용지내 기존공공용지 - 획지내 기존 공공용지 = 7,146.6㎡ - 2,615.3㎡ - 1,510.0㎡ = 3,021.3㎡							
구 분					가중평균	일반상업지역	준주거지역		
기준용적률 / 허용용적률					672.12%	800%	400%		
■ 기준용적률(가중평균) = ((상업지역용적률×상업지역대지면적)+(준주거지역용적률×준주거지역대지면적)/사업지구면적) = ((800%×9,275.3㎡)+(400%×4,358.5㎡)/13,663.8㎡) = 672.12% ■ 2030 서울시 도시환경정비기본계획상 청량리 재정비촉진지구는 별도 허용용적률 적용 없음									
정비계획용적률(상한용적률)					887.75%				
■ 정비계획용적률(상한용적률) = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) ▶ 일반상업지역 상한용적률 = 672.12 × (1 + 1.3 × 0.93725 × 0.23328 + 0.7 × 0.05226) = 887.75% ∴ 적용 상한용적률 = 887.75%									
- α(토지) = $\frac{\text{공공시설부지 제공면적}}{\text{공공시설부지 제공후 대지면적}} = \frac{7,146.6 + 159.26 - 2,615.3 - 1,510.0}{20,780.4 - 7,146.6} = 0.23328$ - α(건축물) = $\frac{\text{건축물기부채납 토지환산면적}}{\text{공공시설부지 제공후 대지면적}} = \frac{712.62}{20,780.4 - 7,146.6} = 0.05226$ - 가중치 = $\frac{\text{공공시설 제공부지 용적률}}{\text{사업부지 용적률}} = \frac{629.95\%}{672.12\%} = 0.93725$									
건축계획용적률					1,099.87%이하				
■ 공공재개발에 따른 법적상한 초과용적률 관련									
구 분		내 용			비 고				
① 상한용적률		887.75							
② 초과용적률		1,099.87							
③ = ② - ①		212.12			서울시 도시 및 주거환경 정비조례 제30조 ③×0.5 = 106.06				
국민주택 임대건설		106.06							

7. 임대주택의 건설에 관한 계획

○ 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

구분	세대수(세대)	비율(%)	산출근거
총 세대수	697	-	• 전체 세대수(977세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(280세대) 제외 = 697세대 • 재개발의무임대 - 총세대수의 5%이상 ($697 \times 5\% = 34.85 \leq 138$세대) • 공공임대(주거비율완화) - 전체 연면적 188,840.34㎡의 10.04%에 해당하는 연면적 18,952.93㎡ 공급
의무 공공임대주택 세대수	138	100.0	
40㎡이하	57	41.3	
40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	
50㎡초과 ~ 60㎡이하	42	30.4	
60㎡초과 ~ 85㎡이하	39	28.3	

※ 추후 동호수 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

구분	계획내용	비고
도시 경관	• 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 전면면 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 녹지 공간 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 6회이상)	-

9. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

10. 정비사업 시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	취약요인에 대한 검토결과	비고
도시정비형 공공재개발사업	구역지정 후 3년 이내	서울주택도시공사	831	해당없음	

11. 지구단위계획 결정사항 : 용두1구역 : 변경

가. 지구단위계획 구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구역명	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경후		
용두1(6지구) 재정비촉진구역 (도시정비형 공공재개발사업)	용두동14-1일대	20,780.4	-	20,780.4	100.0	

2) 용도지역 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
소계		20,780.4	-	20,780.4	100.0	-
상업지역	일반상업지역	13,383.8	증 4,358.5	17,742.3	85.4	-
주거지역	준주거지역	7,396.6	감 4,358.5	3,038.1	14.6	-

(2) 기반시설 결정(변경) 조서 : 변경

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 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가89	청량리동 749	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동24-2	용두동20-36	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	2	500	15	집산 도로	343	용두동47-7	용두동12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동26-27	용두동20-80	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	2	502	15	집산 도로	152	용두동23-1	용두동20-3	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	2	503	15 (13)	집산 도로	150	용두동14-20	용두동12-5	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-
기정	중로	3	4	12	국지 도로	78	용두동26-14	용두동26-17	일반 도로	-	서울시고시 제2020-427호 (2020.10.22)	-

※ 1. ()는 용두1구역 연장 및 폭원임

② 입체적도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면번호	시설명	위치	구분	규모		비고
기정	1	도로	· 기점부 : 용두동 23-12 · 종점부 : 용두동 23-47	길이(m)	60		5구역
				폭(m)	15		
				높이	지하2m~지상15m이하	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설	
기정	2	도로	· 기점부 : 용두동 14-10 · 종점부 : 용두동 14-21	길이(m)	94		6구역
				폭(m)	15		
				높이	지하2m~지상15m이하	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설	
변경	2	도로	· 기점부 : 용두동 14-10 · 종점부 : 용두동 14-21	길이(m)	94		6구역
				폭(m)	15		
				높이	지하2m~지상15m이하 (건축물간 연결을 위한 시설물 (연결보릿지) 부분 6m)	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상15m초과	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 제2020-427호 (2020.10.22)	

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

① 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	증감	변경후		
획지	13,633.8	-	13,633.8	100.0	-

② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경

① 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	용도	비고
기정	주용도	• 판매, 업무
		• 판매, 주거
변경	주용도	• 주거, 업무

㉠ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

■ 건폐율 계획

구 분	건폐율 계획(%)	비 고
기 정	50	일반상업지역 / 준주거지역
변 경	50	일반상업지역

■ 용적률 계획

구 분	용적률 계획(%)	비 고
기 정	899	일반상업지역
	549	준주거지역
변 경	1,100	일반상업지역

■ 높이계획

구 분	높이(m)	층수(지상/지하)	비 고
기 정	90m이하	지상24층이하/지하5층	일반상업지역
	60m이하	지상18층이하/지하5층	준주거지역
변 경	200m이하	지상61층이하/지하8층	일반상업지역

③ 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경

구 분		적용위치		계 획 내 용
기 정	건축한계선	왕산로변		3m
		고산자로변		3m
	벽면한계선	1, 2지구		인접대지경계선으로부터 4m이격 (지상부1층에만 적용)
변 경	건축한계선	왕산로변	6지구	5m
			6지구외	3m
		고산자로변		3m
	벽면한계선	1, 2지구		인접대지경계선으로부터 4m이격 (지상부1층에만 적용)

④ 경관계획(배치·형태 포함) : 변경없음

㉠ 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 • 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	• 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

㉢ 경관에 관한 계획

구 분	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 : 변경없음

⑦ 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	내 용	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

구 분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	왕산로	• 간선 및 일부 이면도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

㉡ 환경관리계획

구 분	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태 면적율	30%이상	○	• 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 30.02% 조성	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 적용
2. 생태 네트워크	녹지평가 지표1	○	• 현재 녹지가 미미한 수준임	• 조정계획을 반영하여 녹지 확보
3. 지형 변동	절성토비율 20%미만	○	• 본 대상지는 건축물 1개동이 있으며, 업무시설이 입지해있으며, 평탄한 지형임 • 부지조성시 지하굴착에 따른 토양 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	• 대지면적내 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
	신재생에너지 사용	○	-	• 신재생에너지 설비 도입을 검토

구 분	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
8. 경관	Skyline보전	○	• 본 대상지 주변에 업무시설 및 상가시설이 고밀개발되어 지역중심지로서의 도시경관을 이룸	• 인접지역 경관에 위압감 해소를 위해 기준 높이를 적용하여 주변 건물과의 스카이라인 연속성이 확보될 수 있도록 함
	조망권 확보	○	• 주변지역의 조망권 보호 필요	• 합리적인 조정계획수립 및 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통해 녹지공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함
9. 휴식 및 여유허간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 대상지 남측으로 응두공원과 청계천이 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) 지나가고 있음	• 응두1구역 내 도로 및 공공보행통로 계획 수립 • 지구서측 공공보행통로 계획
	자전거전용도로 계획수립	○	• 사업지 북측(왕산로) 자전거도로 연계 필요	• 북측 왕산로변 자전거도로계획
11. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	• 공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 • 도로에 의한 교통소음 영향	• 환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 • 차음설계(창호,외벽)를 통한 정온한 환경 유지
12. 폐기물	건설폐기물 재활용	○	• 공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	• 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음

㉔ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

■ 주택의 규모별 비율

－ 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

구 분	세대수(세대)	비율(%)	산출근거
총 세대수	697	-	• 전체 세대수(977세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(280세대) 제외 = 697세대 • 재개발의무임대 - 총세대수의 5%이상 (697×5%=34.85 ≤ 138세대) • 공공임대(주거비율완화) - 전체 연면적 188,840.34㎡의 10.04%에 해당하는 연면적 18,952.93㎡ 공급
의무 공공임대주택 세대수	138	100.0	
40㎡이하	57	41.3	
40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	
50㎡초과 ~ 60㎡이하	42	30.4	
60㎡초과 ~ 85㎡이하	39	28.3	

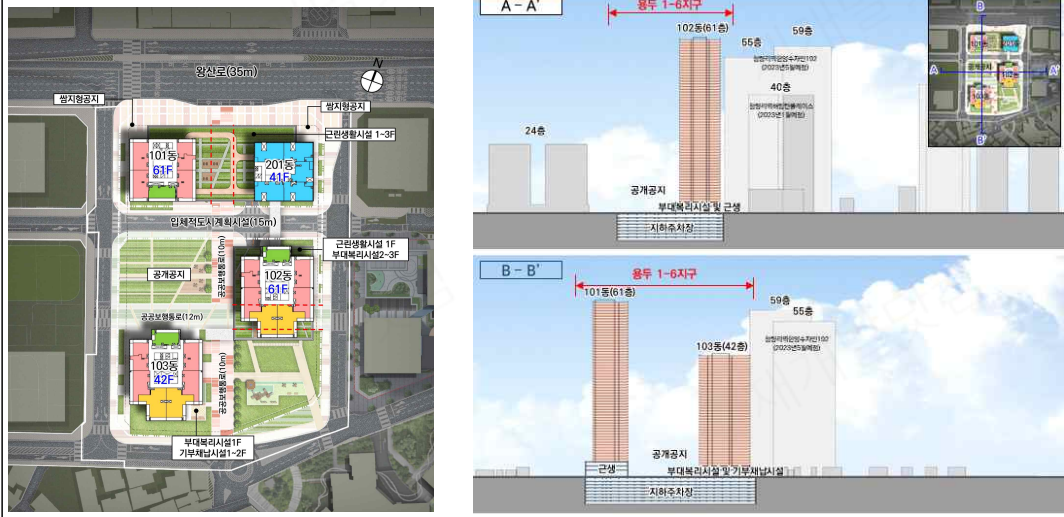
※ 추후 동호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)

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

⑥ 지구단위계획 운영지침

구분 및 범례	세부지침	계획내용						
 건축한계선	• '건축한계선'은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 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>1지구,2지구</td><td>4m</td></tr></table>	1지구,2지구	4m				
1지구,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 저층부 용도와 연계하여 활용성을 높이는 것을 목적으로 한다.	-						
 섞지형공지	• '섞지형 공지'란 일반 대중에게 상시 개방되는 휴게공간 확보를 목적으로 지구단위계획으로 전면공지, 공개공지, 대지안의 조경 등을 소공원 형태로 보행결절점에 조성하는 공지를 말한다.	<table><tr><td>6지구</td><td>60㎡이상</td></tr><tr><td>6지구 외</td><td>45㎡이상</td></tr></table>	6지구	60㎡이상	6지구 외	45㎡이상		
6지구	60㎡이상							
6지구 외	45㎡이상							
 차량출입 불허구간	• '차량출입 불허구간'은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 전면 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>1지구,2지구</td><td>각8m</td></tr><tr><td>5지구</td><td>12m</td></tr><tr><td>6지구</td><td>10,12m</td></tr></table>	1지구,2지구	각8m	5지구	12m	6지구	10,12m
1지구,2지구	각8m							
5지구	12m							
6지구	10,12m							

건축배치도 및 단면도



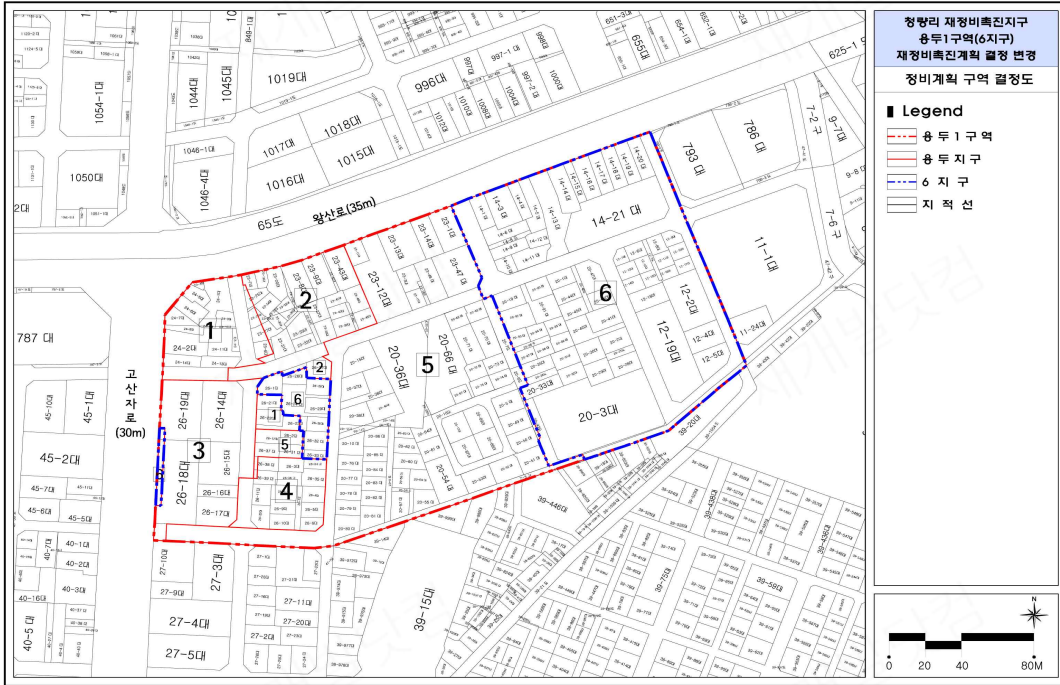
□ 2023년 제10차(' 23. 09. 25) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과 : 수정가결

심의결과	조치계획	비고
○ 왕산로변 안전한 대중교통이용을 위한 보행안전대책 고려	○ 왕산로변 버스정류장 주변 및 청량리역을 이용하는 보행자 안전을 위하여 보행자 안전보호시설 등을 설치하여 교통영향평가시 반영하겠음	반영
○ 지하주차장 차량 출입 동선과 통행량을 고려한 출입구 위치 적정성을 검토하고 교통영향평가에서 논의할 수 있도록 할 것	○ 사업지 차량진출입구는 대지의 위치 및 인접도로 통행여건을 고려하여, 진출입구 위치를 통합설치하는 계획을 수립하였으며, 향후 지하주차장 차량 출입 동선과 통행량을 고려한 출입구 위치 적정성을 검토하여 교통영향평가에서 논의할 수 있도록 하겠음	반영
○ 공개공지는 생태적, 입체적인(정원형) 관점에서 검토하고 건축위원회 심의에서 논의하여 결정할 수 있도록 할 것	○ 공개공지는 생태적, 입체적인 시설, 요소도입을 적극 검토하여 건축위원회 심의에서 논의, 결정할 수 있도록 하겠음 ○ 공개공지는 광장형보다는 생태적 요소를 고려하여 조성계획을 수립하겠으며, 건축위원회 심의를 거쳐 조성될 수 있도록 하겠음	반영
○ 건축계획은 현상설계 공모를 추진하고 공공임대주택의 소형비율(59㎡이하)은 과반이상으로 조정할 것	○ 현상설계 공모는 주민대표회의 및 기 선정된 공동사업시행자와의 협의를 통해 추진토록 하겠음 ○ 건축심의 시 공공임대주택의 소형비율(59㎡이하)은 과반이상으로 조정토록 하겠음	반영

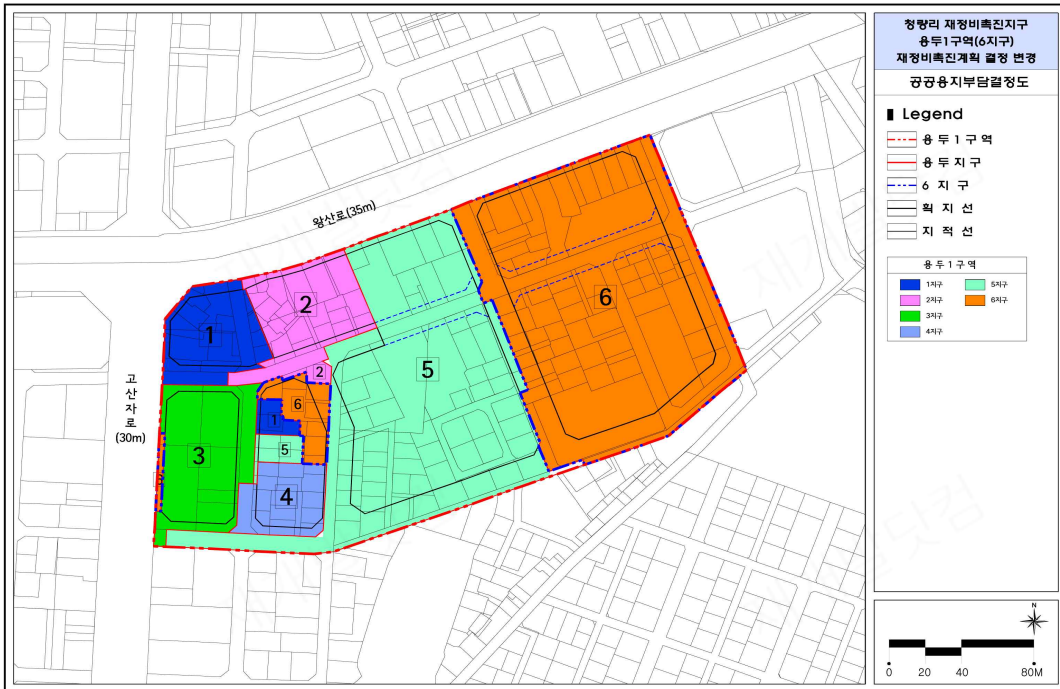
12. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시
13. 지형도면은 서울특별시 주택건축본부 주거사업과와 동대문구 주거정비과에 비치한 도면과 같음
※ 첨부된 도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.
14. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎ 02-2133-7217) 및 동대문구청 주거정비과(☎ 02-2127-4293)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

<관련도면>

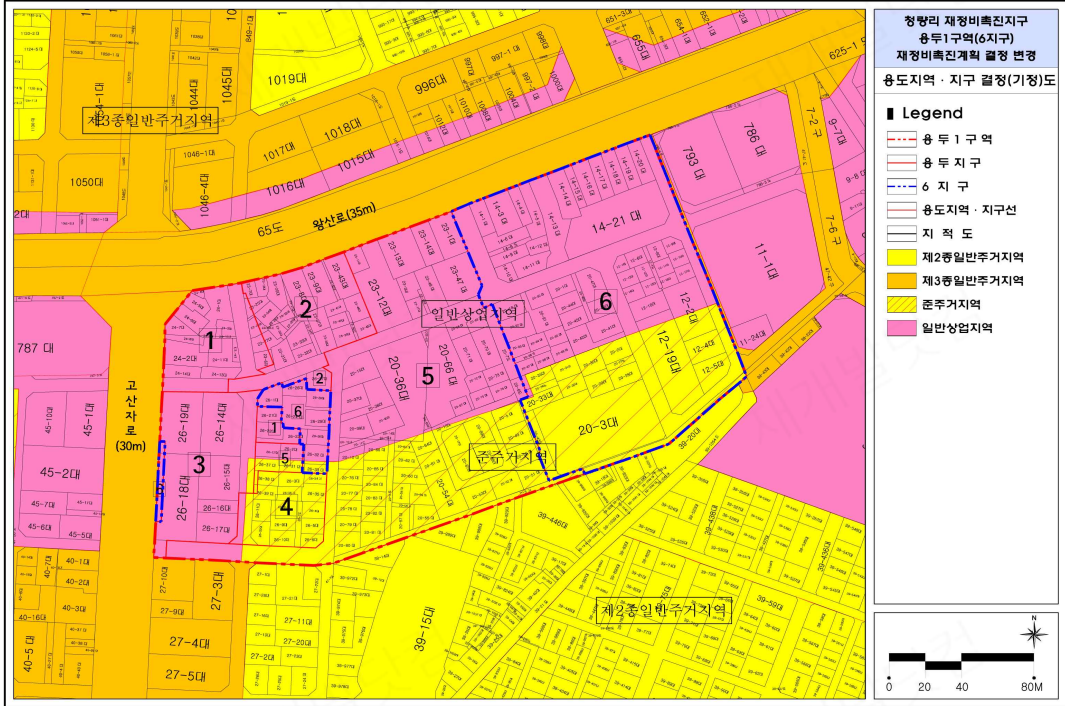
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(6지구) 정비구역 결정도



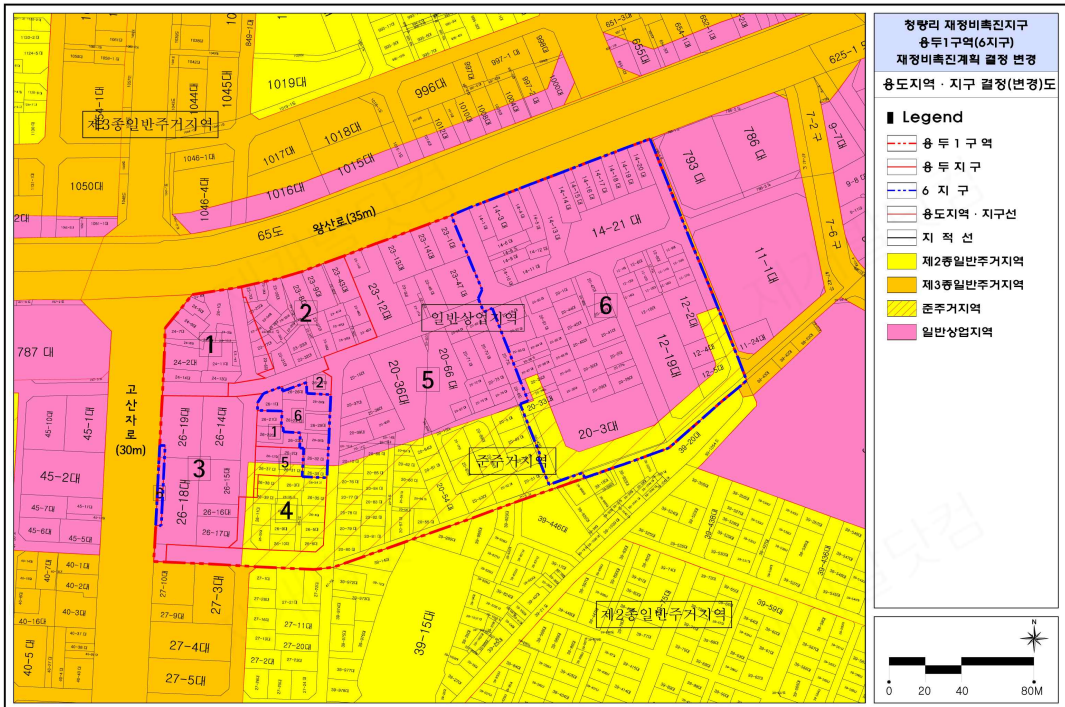
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(6지구) 공공용지 부담 결정도



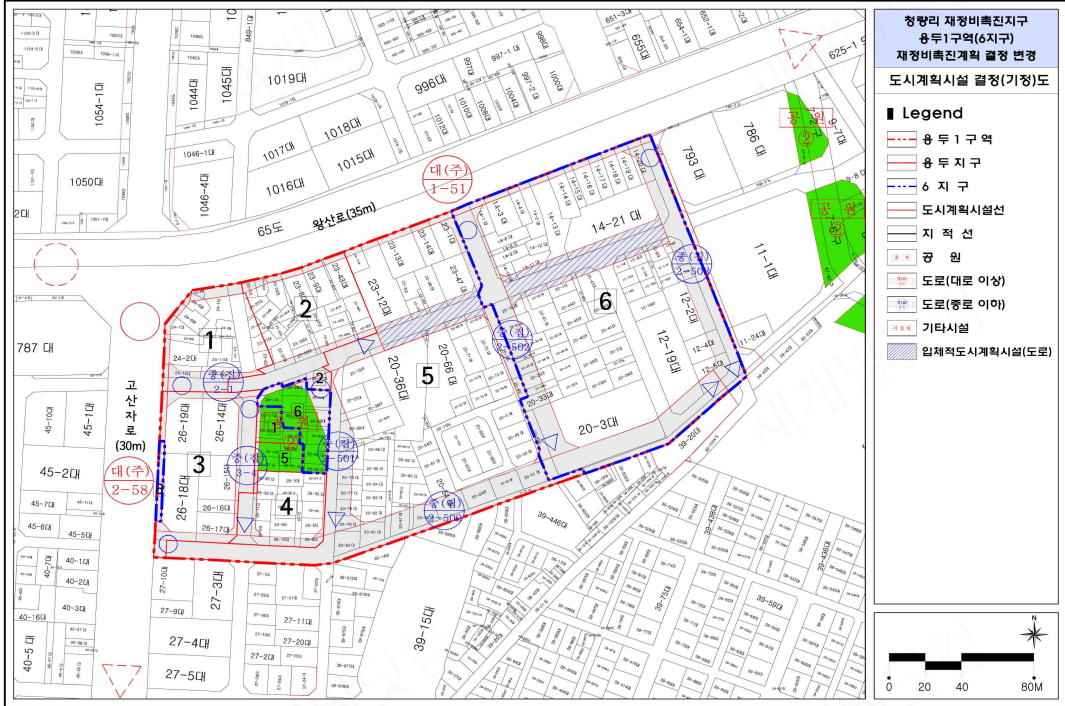
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(6지구) 용도지역 결정(기정)도



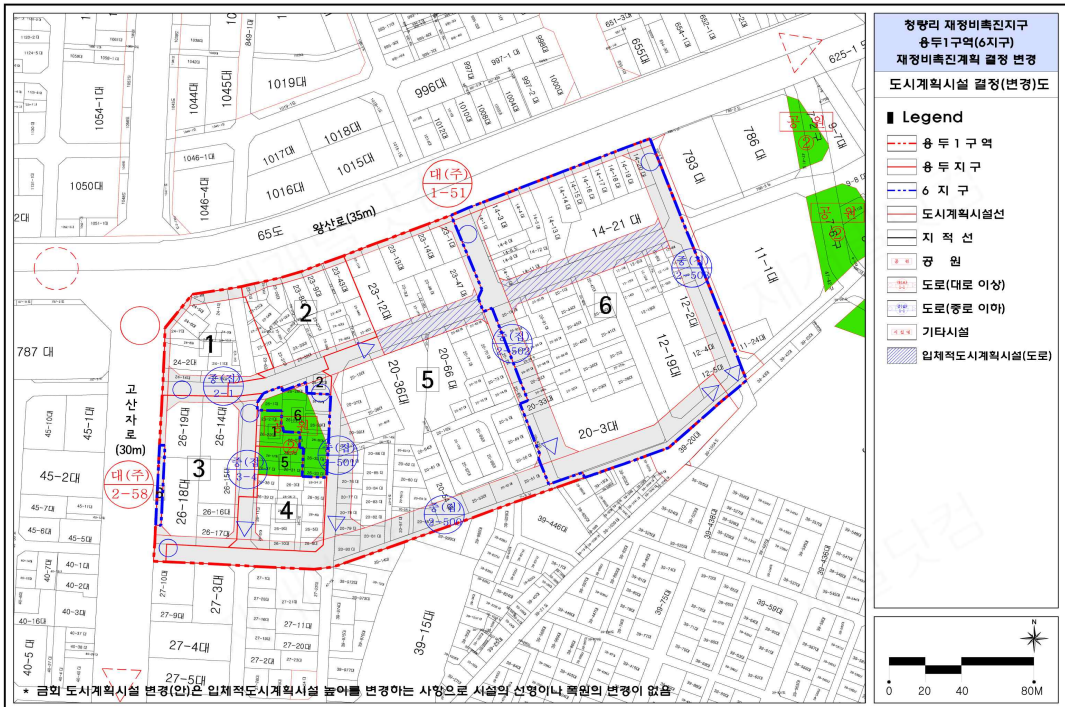
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(6지구) 용도지역 결정(변경)도



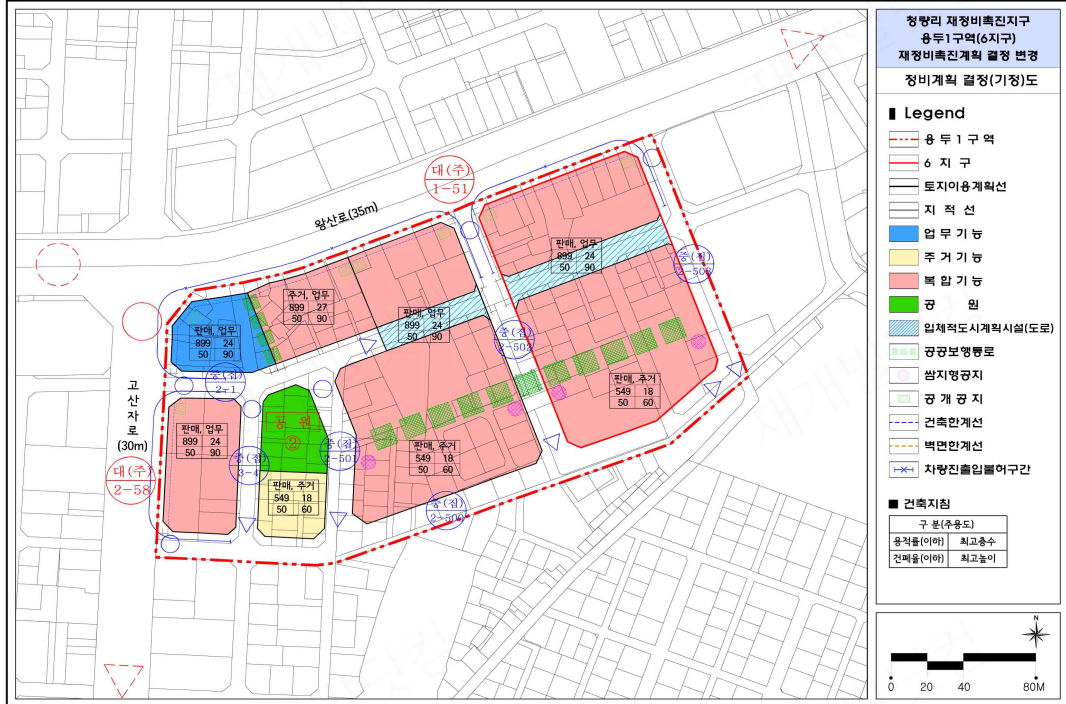
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(6지구) 도시계획시설 결정(기정)도



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(6지구) 도시계획시설 결정(변경)도



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(6지구) 정비계획 결정(기정)도



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(6지구) 정비계획 결정(변경)도

