

◎ 서울특별시 동대문구 공고 제2026-206호

도시관리계획 [청량리역 전면부 지구단위계획구역 내 특별계획구역5
(세부개발계획)] 결정(변경),
청량리제8구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정
(변경)(안) 공람공고

1. 서울특별시 고시 제2023-272호(2023. 6. 29.)로 청량리역 전면부 지구단위 계획구역 지정 고시되고, 서울특별시 고시 제2010-420호(2010. 11. 25.)로 정비구역 지정 및 지형도면 고시되고, 서울특별시 고시 제2011-13호(2011. 1. 13.) 정비구역 지정 정정 고시, 서울특별시 고시 제2020-403호(2020. 10. 5.), 서울특별시 동대문구 고시 제2023-69호(2023. 6. 22.), 서울특별시 동대문구 고시 제2023-103호(2023. 9. 7.)로 정비계획(경미한)변경 결정 고시된 서울특별시 동대문구 청량리동 435번지 일대 「청량리제8구역 주택정비형 재개발사업」과 관련하여 사업시행자로부터 정비계획변경(안)이 접수되어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람공고합니다.
2. 청량리제8구역 주택정비형 재개발사업 정비계획변경(안)에 대하여 의견이 있으실 경우, 공람의견서를 공람기간 내 공람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 2월 12일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2026. 2. 12.(목) ~ 2026. 3. 16.(월) (※30일 이상)

나. 공람장소 : 동대문구청 4층, 주거정비과(서울특별시 동대문구 천호대로 145)

다. 의견제출 : 공람기간 내에 의견서를 공람장소에 서면으로 제출

라. 공람내용

I. 청량리제8구역 주택재개발정비사업 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비사업의 명칭 : 청량리제8구역 주택정비형 재개발사업

2. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명 칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
기정	청량리제8구역 주택정비형 재개발사업	동대문구 청량리동 435번지 일대	29,001.0	-	29,001.0	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가) 소요 사업비 추정

항목	금액(천원)	비율(%)	비고
공사비	286,051,853	61.32%	-
보상비	64,009,219	13.72%	-
관리비	7,681,935	1.65%	-
설계비	4,270,451	0.92%	-
감리비	5,928,005	1.27%	-
부대경비	98,523,518	21.12%	-
합계	466,464,981	100.00%	-

나) 재원조달계획

- 조합원 부담금 납부, 일반분양 수입금, 임대주택 매각금 등 수입으로 재원 조달
- 수입금 발생시까지 주택도시보증공사의 정비사업비 보증을 통한 금융기관 차입금으로 사업비 지출

다) 추정 비례율 : 105.01%

- 비례율 = 총수입(634,669,098천원) - 총지출(466,464,981천원) ÷ 종전 자산(160,177,824천원)

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 105.01% ⇒ (6,347억 - 4,665억) / 1,601.7억 × 100 = 105.01% - 총수입 추정 : 6,347억 - 총지출 추정 : 4,665억 - 종전자산총액 : 1,601.7억			
개별 종전자산	도시정비법 제74조제4항에 따른 2인 감정평가 산술평균 (평가 기준일 : 2024.07.11.(최초 사업시행계획인가 고시일))			
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 분양기준가액(b)	추정분담금(a-b) 권리자 분양가 추정액 - 추정 분양기준가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용36㎡형	4.42억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(105.01%)	
	전용44㎡형	5.29억		
	전용59A㎡형	7.14억		
	전용59B㎡형	7.14억		
	전용84A㎡형	9.20억		
	전용84B㎡형	9.12억		
	전용114㎡형	11.39억		
	전용150A㎡형	15.07억		
전용150B㎡형	15.37억			

※ 추정분담금은 경제 사정이나 정책 변경 또는 조합원 분양 감정평가 결과 등에 따라 달라질 수 있음

라) 토지등소유자 유형별 추정분담금

(단위 : 천원)

용도 구분	물건 (최빈값사례)	종전자산가액 (A)	분양기준가액 (B=Ax비례율)	분양주택	일반 분양가	조합원분양가 (관리처분 기준)	분담금 (-환급,+부담)
				전용면적 (㎡)			
단독주택 (다가구, 상가주택 등 포함)	토지: 86㎡ 건물: 120㎡	725,016 (2인 감정평가액)	761,339	36	601,384	442,194	- 319,145
				44	719,972	529,391	- 231,948
				59A	971,402	714,266	- 47,073
				59B	971,071	714,023	- 47,316
				84A	1,252,033	920,613	159,274
				84B	1,241,327	912,740	151,401
				114	1,509,305	1,139,369	378,030
				150A	1,996,644	1,507,237	745,898
				150B	2,037,255	1,537,894	776,555
공동주택 (연립, 다세대, 아파트 등 포함)	00빌라 00호	365,500 (2인 감정평가액)	383,812	36	601,384	442,194	58,382
				44	719,972	529,391	145,579
				59A	971,402	714,266	330,454
				59B	971,071	714,023	330,211
				84A	1,252,033	920,613	536,801
				84B	1,241,327	912,740	528,928
				114	1,509,305	1,139,369	755,557
				150A	1,996,644	1,507,237	1,123,425
				150B	2,037,255	1,537,894	1,154,082

4. 정비계획(안)

가) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		29,001.0	-	29,001.0	100.0	-
정비기반 시설등	소 계	4,550.4	-	4,550.4	15.7	-
	도 로	2,430.9	-	2,430.9	8.4	-
	공 원	2,119.5	-	2,119.5	7.3	-
획지	소 계	24,450.6	-	24,450.6	84.3	-
	획 지 1	23,136.8	증) 143.0	23,279.8	80.3	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	262.4	-	262.4	1.0	문화시설, 청소년수련시설
	획 지 3	797.7	증) 110.7	908.4	3.0	KT대토부지 (문화시설, 청소년수련시설)
	획 지 4	253.7	감) 253.7	-	-	-

나) 용도지역·지구에 관한 계획

(1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		29,001.0	-	29,001.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	29,001.0	-	29,001.0	100.0	-

(2) 용도지구 : 해당없음

다) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)							
기정	대로	3	9	25~30	보조 간선	1,600 (175)	제기동	청량리동	-	일반도로	건고시177 62.12.8
기정	중로	1	223	20~28	집산 도로	1,200 (77)	청량리동 272	청량리동 205-719	-	일반도로	-
기정	소로	1	-	10~12	국지 도로	400 (150)	청량리동 341	청량리동 214	-	일반도로	시고78-235 78.05.25
기정	소로	2	1	8	국지 도로	18	청량리동 251-33	청량리동 213	-	일반도로	시고95-98 95.04.11
기정	중로	3	1	12	국지 도로	56	청량리동 447-20	청량리동 442-1	-	일반도로	시고95-98 95.04.11
기정	소로	2	2	8	국지 도로	52	청량리동 442-4	청량리동 442-17	-	일반도로	서고시3012 10.11.25

※ ()는 구역 내 도로 연장

(2) 공원 결정조서(변경없음)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
	명 칭	세분류		기 정	변 경	변경 후		
기 정	공원	소공원	청량리동 445-39번지 일대	2,119.5	-	2,119.5	서고시3012 2010.11.25	-

(3) 청소년 수련시설 결정조서(변경)

구 분	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경 후		
신설	청소년 수련시설	청량리동 398번지 일대	-	증) 1,170.8	1,170.8	-	문화시설 중복결정

■ 청소년 수련시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	청소년 수련시설	• 청소년 수련시설 (0㎡→ 1,170.8㎡, 증 : 1,170.8㎡)	• 기부채납 공공기여시설 수요조사 결과 (아동청소년과-8947, 25.12.15)에 따 라 청소년 수련시설(구립 청소년문화 센터) 신설

(4) 문화시설 결정조서(변경)

구 분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경 후		
신설	문화시설	청량리동 398번지 일대	-	증) 1,170.8	1,170.8	-	청소년 수련시설 중복결정

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	문화시설	• 문화시설 신설 (0㎡→ 1,170.8㎡, 증 : 1,170.8㎡)	• 기부채납 공공기여시설 수요조사 결과 (문화관광과-17253, 25.12.09)에 따라 문화시설(동대문문화원) 신설

라) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	법정	면적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
관리사무실	43.50 이상	217.38	증) 74.62	292.00	방재실, MDF실 포함
경비실	-	55.82	증) 14.18	70.00	-
경로당	330.00 이상	228.29	증) 151.71	380.00	-
어린이놀이터	910.00 이상	1,163.00	감) 163.00	1,000.00	3개소
어린이집	330.00 이상	447.80	감) 17.80	430.00	개방
주민운동시설	-	2개소	감) 1개소 증) 360.00	365.00	-
작은도서관	158.00 이상	178.44	증) 31.56	210.00	-
휴게시설	-	2개소	감) 2개소	-	-
주민공동시설	-	1,439.49	증) 750.51	2,190.00	피트니스, 골프연습장, 사우나 등
근린생활시설	-	1,370.40	감) 697.0	673.40	-
다함께돌봄센터	66.00 이상	71.36	증) 233.64	305.00	개방

주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구 분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	구 역 명	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	청량리제8구역 주택재개발 정비구역	29,001.0	동대문구 청량리동 435번지 일대	188	-	-	188	-	-

■ 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비 고
	명칭	면적(m ²)	기준	면적(m ²)						
변경	청량리 제8구역 주택재개발 정비구역	29,001.0	획지1	23,279.8	청량리동 425 일대	공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하	300% 이하	90m 이하 (29층 이하)	-
			획지2	262.40	청량리동 399	문화시설, 청소년수련 시설	50% 이하	300% 이하	관계법규에 의함	-
			획지3	908.40	창량리동 377 일대	문화시설, 청소년수련 시설 (KT대토부지)				
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 730세대(100%) - 주택건설 85㎡ 이하 : 673세대(92.19%) 85㎡ 초과 : 57세대(7.81%) - 임대주택 168세대 (전체세대수의 23.01%) 40㎡ 이하 : 57세대 (임대주택의 33.93%) 40~50㎡ 이하 : 40세대 (임대주택의 23.81%) 50~60㎡ 이하 : 55세대(임대주택의 32.74%) 60~85㎡ 이하 : 16세대 (임대주택의 9.52%)								
건축물의 건축선 등에 관한 계획		• 건축한계선(보도부속형 전면공지) - 홍릉로변, 제기로변 도로경계선으로부터 건축한계선 4m								
공공보행통로		• 청량리동 360번지 일대 보차혼용통로 6m								

■ 허용용적률 산정

구 분	내용	기준	계획
열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%	5%
돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) $\Rightarrow 201.66\% \times ((735\text{m}^2 - 396\text{m}^2) / 2,281.25\text{m}^2) \times 0.1 = 2.9\%$	5% 이내	2.9%
충간소음해소	바닥(중량)충격음 차단성능 2등급	5%p 이내	3%
친환경건축물	① ZEB5 인증(5.5%) ② 녹색건축 인증 우수등급(1.5%)	7.5%p (15%p) 이내	7%
방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%이내	5%
합 계	최대 10%p 이내	22.9% 중 20% 적용	

구 분	산 정 내 용
건축물 기부채납 환산부지	• 도서관 : 설치비용 ÷ 부지가액 = 2,613,600,000원 ÷ 5,908,000원 = 442.38㎡(환산부지 면적) - 건축비 : 3,993,000원/㎡(부가세 포함) - 설치비용 : 2,613,600,000원 (건축비 3,630,000원/㎡ x 건축연면적 720.00㎡) - 부지가액 : 5,908,000원 ※ 임대주택 건축비는 「공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호, '23.02.01)」 상의 표준건축비 적용 ※ 도서관 건축비는 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)」 상의 표준건축비 적용 ※ 건축비 적용 시 부가세를 제외하여 공사비 책정함 ※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」 - 공공시설 등 설치비용 산정에서, 부지가액 가중치 산정 시 참고 가능한 인근 유사 토지 조사를 원칙으로 하되, 참고 가능 사례가 없는 경우 부지가액 가중치 2배적용 → 2022년 개별공시지가 2,954,000원㎡의 2배
개발가능 용적률 산정	• 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 기준 용적률 완화 210% → 230% 이하 • 개발가능용적률 = 허용용적률 x (1 + 1.3 x 가중치 x α[토지] + 0.7 x α[건축물]) $= 230\% \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.0319879 + 0.7 \times 0.0463110)$ $= 247.02\%(\text{정비계획 용적률 } 247\% \text{ 이하})$ α[토지] = 공공시설제공면적(토지) ÷ 공공시설부지 제공(토지) 후 대지면적 $= (2,430.90\text{㎡} + 2,119.50\text{㎡} + 1,426.90\text{㎡} - 365.44\text{㎡} - 4,875.38\text{㎡}) \div \{29,001.00\text{㎡} - (2,430.90\text{㎡} + 2,119.50\text{㎡} + 1,426.90\text{㎡})\}$ $= 0.0319879$ α[건축물] = 환산부지면적(건축물) ÷ 공공시설부지 제공(토지) 후 대지면적 $= (442.38\text{㎡} + 623.87\text{㎡}) \div \{29,001.00\text{㎡} - (2,430.90\text{㎡} + 2,119.50\text{㎡} + 1,426.90\text{㎡})\}$ $= 0.0463110$

■ 개발가능(상한)용적률 산정(변경)

[illegible]

구 분	산정내용
건축물 기부 채납 환산 부지	- 기계전기시설 및 주차장(84형) : 설치비용 ÷ 부지가액 = 714,729,600원 ÷ 8,252,348원 = 86.61㎡ (환산부지 면적) - 건축비 : 1,144,000원/㎡(부가세 포함) - 설치비용 : 714,729,600원 (건축비 1,040,000원/㎡ x 건축연면적 687.2㎡) - 문화시설 : 설치비용 ÷ 부지가액 = 2,310,909,091원 ÷ 8,252,348원 = 280.03㎡(환산부지면적) - 건축비 : 5,084,000원/㎡(부가세 포함) - 설치비용 : 2,310,909,091원 (건축비 4,621,818원/㎡ x 건축연면적 500.0㎡) - 청소년수련시설 : 설치비용 ÷ 부지가액 = 7,018,181,818원 ÷ 8,252,348원 = 850.45㎡(환산부지면적) - 건축비 : 3,860,000원/㎡(부가세 포함) - 설치비용 : 7,018,181,818원 (건축비 3,509,091원/㎡ x 건축연면적 2,000.0㎡) ※ 임대주택 건축비는 「주택법」 상의 분양가상한제 기본형건축비 적용(부가세 제외) ※ 문화집회시설 및 청소년수련시설 건축비는 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용(부가세 제외) ※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」 - 부지가액 산정 시 서로 다른 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값 적용 → 8,252,348원/㎡ 적용
개발가능 용적률 산정	개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α [토지] + (0.7 또는 1.0) × α [건축물] + 0.7 × a[현금]) $= 248.46\% + 221.66\% \times ((1.3 \times 1.04 \times 0.01616) + (0.7 \times 0.0479) + (1.0 \times 0.03625))$ $= 268.77\% (\text{정비계획 용적률 } 268.46\% \text{ 이하})$ α[토지] = 공공시설제공면적(토지) ÷ 공공시설부지 제공(토지) 후 대지면적 $= (2,430.9\text{㎡} + 2119.5\text{㎡} + 262.4\text{㎡} + 850.26\text{㎡} - 365.44\text{㎡} - 4,916.16\text{㎡}) \div \{29,001.00\text{㎡} - (2,430.9\text{㎡} + 2,119.5\text{㎡} + 850.26\text{㎡})\} = 0.01616$ α[건축물] = 문화시설, 청소년수련시설 = 환산부지면적(건축물) ÷ 공공시설부지 제공(토지) 후 대지면적 $= (280.03\text{㎡} + 850.45\text{㎡}) \div \{29,001.00\text{㎡} - (2,430.9\text{㎡} + 2,119.5\text{㎡} + 850.26\text{㎡})\} = 0.0479$ α[임대주택] = 환산부지면적(건축물) ÷ 공공시설부지 제공(토지) 후 대지면적 $= 855.62\text{㎡} \div \{29,001.00\text{㎡} - (2,430.9\text{㎡} + 2,119.5\text{㎡} + 850.26\text{㎡})\} = 0.03625$ 가중치 = 공공시설 등 부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 221.66% 1.04
법적상한 용적률	법적상한용적률 : 300% 이하 $= (300.0\% - 268.46\%) \times 0.5 = 15.77\% (\text{연면적 } 3,671.22\text{㎡ 이상 확보 필요})$

바) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	산 정 내 용
도시경관	- 주변지역의 경관요소로서 대상지 주변 녹지, 공원과의 최대한 조망권이 확보 될 수 있도록 유도 - 단지내부의 오픈스페이스를 확보하여 쾌적한 주거환경의 확보 유도
환경보전	환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향저감 방안 강구
재난방지	- 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 재계획 수립 - 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수물 등에 대한 방재계획 수립 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획
교육환경 보존에 관한 계획	공사시 공사소음으로 학습권을 침해하지 않도록 처리

사) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	관리처분 방식	구역지정 고시일로부터 4년 이내	청량리제8구역 주택재개발 정비사업조합	증) 392세대	해당없음	-
변경				증) 512세대		-

아) 임대주택 및 국민주택규모주택의 건설에 관한 계획

(1) 임대주택 확보계획

구분		세대규모(전용면적(㎡))	세대수(세대)	비고
총 건립세대수		52,223.16	730	-
소유주 및 일반분양		43,658.49	562	-
임대주택	소계	8,564.67	168	-
	의무임대주택	3,905.65	97	-
	기부채납 임대주택	1,904.17	28	-
	국민주택규모(임대)주택	2,754.85	43	-

(2) 재개발 의무임대주택 건설계획

■ 기정

계획기준	- 임대주택 건설 비율 : 전체 세대수의 17%이상 또는 연면적의 10% → 계획 세대수의 17.04% - 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대 30%이상 또는 전체의 5% 이상 → 계획 44.2%, 7.5% - 임대주택 건설 비율과 전용면적 40㎡이하 임대주택 비율 산정 시, 초과 용적률에 따라 공급되는 주택 제외		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
합 계	104	17.0	100.0
전용 36.97㎡	46	7.5	44.2
전용 44.97㎡	31	5.1	29.8
전용 59.96㎡	27	4.4	26.0

■ 변경

계획기준	- 임대주택 건설 비율 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% → 계획 세대수의 15.18% - 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대 30%이상 또는 전체의 5% 이상 → 계획 58.8%, 8.8% - 임대주택 건설 비율과 전용면적 40㎡이하 임대주택 비율 산정 시, 초과 용적률에 따라 공급되는 주택 제외 → 초과용적률에 따라 공급되는 주택(86세대) 제외		
산출근거	- 전체 세대수(법적상한 증가분 제외) : 730세대 - 86세대 = 644세대 - 재개발 임대주택 건설계획 - 세대수의 15%이상 : 644세대 × 15% = 96.6세대 이상 - 36.96㎡ 57세대 + 44.97㎡ 40세대, 총 97세대 계획 - 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택(법적상한 증가분 제외)의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 - 97세대 × 30% = 29.1세대, 632세대 × 5% = 32.2세대 - 전체 세대수의 5% 이상인 57세대 계획		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
합 계	97	15.0	100.0
전용 36.96㎡	57	8.8	58.8
전용 44.97㎡	40	6.2	41.2

(3) 기부채납 임대주택 건설계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모 (전용면적㎡)	비고
획지1	23,279.8	-	19	59.99	1,526.27(공급면적㎡)
			9	84.96	1,023.48(공급면적㎡)
합 계			28	1,904.45	2,549.75(공급면적㎡)

(4) 재개발사업 국민주택규모 주택 (도시정비법 제54조)

구 분		산정내용					비고
국민주택 규모(임대) 주택 의무면적	용적률 증가분	• 31.54%(300.0% - 268.46%)					-
	증가 연면적	• 31.54% × 23,279.8㎡(대지면적) = 7,342.44㎡					-
	의무면적	• 7,342.44㎡의 1/2 이상 = 3,671.22㎡ 이상 • 국민주택규모(임대)주택 공급면적 = 3,690.98㎡ > 3,671.22㎡					기준이상
재개발 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		건립위치	부지면적	세대수	세대규모 (전용면적㎡)	연면적(㎡)	-
		획지1	23,279.8㎡	36	59.99	2,906.28	-
				7	84.99	784.70	-
		합 계		43	2,754.57	3,690.98	-

Ⅱ. 청량리역 전면부 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 사항

가) 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경)

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	청량리역 전면부 지구단위계획구역	동대문구 청량리동 268번지 일대	331,246	증) 4.41	331,250.41	서고시 제2023-272호 (23.06.29.)	-

※ 청량리8구역 측량성과(22.10.20)반영에 따른 면적 변경

2. 지구단위계획 결정에 관한 사항

① 도시관리계획에 관한 결정조서

1) 용도지역 결정조서(변경)

구 분		면 적(m²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		331,246	증) 4.41	331,250.41	100.0	-
소계		288,830	증) 4.41	288,834.41	87.2	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	54,848	-	54,848	16.6	-
	제2종일반주거지역	14,238	-	14,238	4.3	-
	제3종일반주거지역	219,744	증) 4.41	219,748.41	66.3	-
일반상업지역		42,416	-	42,416	12.8	-

※ 청량리8구역 측량성과(22.10.20)반영에 따른 면적 변경

2) 용도지구 결정조서(변경없음)

3) 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

(1) 도로 결정조서(변경없음)

(2) 주차장 결정조서(변경없음)

나. 공간시설

(1) 공원 결정조서(변경없음)

다. 공공문화체육시설

(1) 공공청사 결정조서(변경없음)

(2) 청소년 수련시설 결정조서(변경)

구 분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경 후		
신설	청소년 수련시설	청량리동 398번지 일대	-	증) 1,170.8	1,170.8	-	문화시설 중복결정

■ 청소년 수련시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	청소년 수련시설	• 청소년 수련시설 (0㎡→ 1,170.8㎡, 증 : 1,170.8㎡)	• 기부채납 공공기여시설 수요조사 결과(아동청소년과-8947, 25.12.15)에 따라 청소년 수련시설(구립 청소년문화센터) 신설

(3) 문화시설 결정조서(변경)

구 분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경 후		
신설	문화시설	청량리동 398번지 일대	-	증) 1,170.8	1,170.8	-	청소년 수련시설 중복결정

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	문화시설	• 문화시설 신설 (0㎡→ 1,170.8㎡, 증 : 1,170.8㎡)	• 기부채납 공공기여시설 수요조사 결과(문화관광과-17253, 25.12.09)에 따라 문화시설(동대문문화원) 신설

라. 환경기초시설(변경없음)

4) 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서(변경없음)

② 건축계획에 관한 결정조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구에 관한 계획

(1) 가구 결정조서(변경)

가구 번호	면적(m ²)			가구 번호	면적(m ²)			가구 번호	면적(m ²)		
	기정	변경	변경후		기정	변경	변경후		기정	변경	변경후
1	3,492.6	-	3,492.6	7	2,195.6	-	2,195.6	13	7,525.7	-	7,525.7
2	11,044.7	-	11,044.7	8	5,433.6	-	5,433.6	14	7,063.3	-	7,063.3
3	7,176.0	-	7,176.0	9	56,785.0	-	56,785.0	15	12,524.1	-	12,524.1
4	4,317.7	-	4,317.7	10	53,264.2	-	53,264.2	16	33,083.0	증) 4.41	33,087.41
5	3,605.1	-	3,605.1	11	8,787.3	-	8,787.3	17	16,071.4	-	16,071.4
6	2,800.2	-	2,800.2	12	1,346.0	-	1,346.0	18	11,472.97	-	11,472.97
19	489.9	-	489.9	-				-			

※ 청량리8구역 측량성과(22.10.20)반영에 따른 면적 변경

나. 획지에 관한 계획

(1) 최대개발규모(변경없음)

(2) 획지 결정조서

■ 공동개발에 관한 결정조서(변경)

가구	지번 (청량리동)	필지면적(㎡)		가구면적(㎡)		계획내용		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
16	359대	317.7	317.7	33,083.0	33,087.41	-	-	동물병원
	215-1도	367.4	367.4			청량리 8구역 특별계획 구역 (28,996.59㎡)	청량리 8구역 특별계획 구역 (29,001.0㎡)	청량리 제8구역 주택 재개발 정비구역
	215-107도	37.3	37.3					
	215-2대	2.3	2.3					
	215-3대	37.4	37.4					
	215-32대	3.0	3.0					
	215-33대	126.3	126.3					
	215-4대	7.6	7.6					
	215-51대	152.4	152.4					
	215-52대	56.5	56.5					
	215-53대	59.8	59.8					
	215-54대	218.0	218.0					
	215-55대	158.0	158.0					
	215-56대	58.9	58.9					
	215-57대	50.0	50.0					
	215-58대	63.2	63.2					
	215-59대	32.1	32.1					
	215-60대	55.3	55.3					
	215-62대	45.4	45.4					
	215-63대	33.1	33.1					
	215-64대	39.7	39.7					
	215-65대	1.0	1.0					
	215-66대	42.0	42.0					
	215-67대	56.6	56.6					

가구	지번 (청량리동)	필지면적(㎡)		가구면적(㎡)		계획내용		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
16	215-68대	40.7	40.7	33,083.0	33,087.41	청량리 8구역 특별계획 구역 (28,996.59㎡)	청량리 8구역 특별계획 구역 (29,001.0㎡)	청량리 제8구역 주택재개발 정비구역
	215-69대	98.6	98.6					
	215-70대	131.7	131.7					
	215-71대	120.5	120.5					
	215-72대	79.7	79.7					
	215-73대	126.1	126.1					
	215-74대	75.5	75.5					
	215-75대	41.9	41.9					
	215-76대	73.5	73.5					
	215-77대	56.6	56.6					
	215-78대	6.6	6.6					
	215-79대	68.9	68.9					
	215-80대	26.5	26.5					
	215-81대	56.3	56.3					
	215-83대	51.0	51.0					
	215-84대	37.4	37.4					
	215-85대	44.0	44.0					
	215-86대	59.9	59.9					
	215-87대	84.1	84.1					
	215-88대	68.9	68.9					
	215-89대	8.6	8.6					
	215-90대	107.2	107.2					
	215-91대	48.7	48.7					
	215-92대	51.0	51.0					
	222-22대	17.5	17.5					

가구	지번 (청량리동)	필지면적(㎡)		가구면적(㎡)		계획내용		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
16	222-23대	24.9	24.9	33,083.0	33,087.41	청량리 8구역 특별계획 구역 (28,996.59㎡)	청량리 8구역 특별계획 구역 (29,001.0㎡)	청량리 제8구역 주택재개발 정비구역
	222-24대	52.6	52.6					
	222-25대	27.5	27.5					
	222-26대	69.2	69.2					
	222-28대	2.3	2.3					
	222-29대	13.2	13.2					
	222-30대	47.0	47.0					
	222-31대	65.9	65.9					
	222-32대	43.0	43.0					
	222-33대	102.3	102.3					
	222-34대	37.5	37.5					
	222-35대	75.7	75.7					
	222-36대	59.1	59.1					
	222-37대	52.6	52.6					
	222-38대	46.0	46.0					
	222-39대	75.5	75.5					
	222-40대	22.5	22.5					
	222-56대	3.4	3.4					
	222-57대	10.1	10.1					
	222-58대	13.5	13.5					
	222-59대	10.6	10.6					
	222-60대	12.8	12.8					
	222-61대	30.9	30.9					
	341도	4,141.4	4,101.7					
	343대	236.4	236.4					

가구	지번 (청량리동)	필지면적(㎡)		가구면적(㎡)		계획내용		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
16	344대	7.9	7.9	33,083.0	33,087.41	청량리 8구역 특별계획 구역 (28,996.59㎡)	청량리 8구역 특별계획 구역 (29,001.0㎡)	청량리 제8구역 주택재개발 정비구역
	346대	83.0	83.0					
	346-1대	153.5	153.5					
	346-2대	75.6	75.6					
	346-3대	3.0	3.0					
	348대	175.9	175.9					
	349대	232.1	232.1					
	350대	94.9	94.9					
	352대	129.6	129.6					
	353대	241.0	241.0					
	355대	29.1	29.1					
	356대	4.6	4.6					
	358대	146.1	146.1					
	360대	93.9	93.9					
	362도	190.4	190.4					
	364대	57.5	57.5					
	366대	273.1	273.1					
	367-1대	378.2	378.2					
	367-10대	11.2	11.2					
	367-11도	11.2	11.2					
	367-3도	130.2	130.2					
	367-4대	21.2	21.2					
	367-5대	120.3	120.3					
	367-9대	164.6	164.6					
	368-1대	-	908.4					

가구	지번 (청량리동)	필지면적(㎡)		가구면적(㎡)		계획내용		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
16	375대	58.5	58.5	33,083.0	33,087.41	청량리 8구역 특별계획 구역 (28,996.59㎡)	청량리 8구역 특별계획 구역 (29,001.0㎡)	청량리 제8구역 주택재개발 정비구역
	376대	72.1	72.1					
	377대	156.7	156.7					
	380대	64.1	64.1					
	381대	98.2	98.2					
	384대	103.8	103.8					
	385대	42.3	42.3					
	388대	64.5	64.5					
	389대	88.6	88.6					
	392-1도	179.5	179.5					
	393대	130.2	130.2					
	394대	105.8	105.8					
	395대	95.9	95.9					
	396대	75.7	75.7					
	397대	80.3	80.3					
	398대	111.1	111.1					
	399대	143.5	143.5					
	400대	53.4	53.4					
	401대	53.4	53.4					
	402대	51.5	51.5					
	403대	57.8	57.8					
	404대	43.0	43.0					
	405대	82.0	82.0					
	406대	92.2	92.2					
	407대	61.5	61.5					

가구	지번 (청량리동)	필지면적(㎡)		가구면적(㎡)		계획내용		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
16	408도	88.3	88.3	33,083.0	33,087.41	청량리 8구역 특별계획 구역 (28,996.59㎡)	청량리 8구역 특별계획 구역 (29,001.0㎡)	청량리 제8구역 주택재개발 정비구역
	409대	65.4	65.4					
	410대	67.1	67.1					
	411대	21.2	21.2					
	412대	169.9	169.9					
	415-1대	94.9	94.9					
	415-2대	18.2	18.2					
	416대	74.4	74.4					
	417도	37.7	37.7					
	418대	94.6	94.6					
	419대	63.1	63.1					
	420대	55.9	55.9					
	425대	876.7	876.7					
	426대	90.4	90.4					
	426-1대	109.6	109.6					
	426-2대	99.7	99.7					
	426-3대	32.2	32.2					
	426-4대	81.6	81.6					
	426-5도	18.6	18.6					
	427대	92.1	92.1					
	427-1대	81.5	81.5					
	427-2대	88.9	88.9					
	427-3대	82.2	82.2					
	427-5도	15.8	15.8					
	427-6대	4.9	4.9					

가구	지번 (청량리동)	필지면적(m ²)		가구면적(m ²)		계획내용		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
16	427-7도	32.7	32.7	33,083.0	33,087.41	청량리 8구역 특별계획 구역 (28,996.59m ²)	청량리 8구역 특별계획 구역 (29,001.0m ²)	청량리 제8구역 주택재개발 정비구역
	428대	113.8	113.8					
	428-1대	74.2	74.2					
	428-3대	77.7	77.7					
	428-4대	183.4	183.4					
	428-5도	32.1	32.1					
	430대	3.6	3.6					
	431대	149.1	149.1					
	432대	5.0	5.0					
	433대	4.0	4.0					
	434대	96.2	96.2					
	435대	1,011.6	1,011.6					
	437대	65.8	65.8					
	437-1대	65.8	65.8					
	438대	106.4	106.4					
	439대	44.3	44.3					
	440-1도	198.0	198.0					
	440-12대	107.1	107.1					
	440-13대	101.8	101.8					
	440-17대	125.3	125.3					
	440-18대	66.4	66.4					
	440-2대	16.5	16.5					
	440-20대	84.7	84.7					
	440-22대	146.8	146.8					
	440-23대	61.8	61.8					

가구	지번 (청량리동)	필지면적(㎡)		가구면적(㎡)		계획내용		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
16	440-24대	17.8	17.8	33,083.0	33,087.41	청량리 8구역 특별계획 구역 (28,996.59㎡)	청량리 8구역 특별계획 구역 (29,001.0㎡)	청량리 제8구역 주택재개발 정비구역
	440-3대	64.1	64.1					
	440-6대	118.7	118.7					
	442-1대	287.2	287.2					
	442-10대	83.3	83.3					
	442-11대	19.8	19.8					
	442-12대	125.6	125.6					
	442-14대	121.0	121.0					
	442-16대	75.7	75.7					
	442-17대	15.5	15.5					
	442-32대	101.6	101.6					
	442-35대	1.2	1.2					
	442-4대	146.4	146.4					
	442-5대	67.4	67.4					
	442-6대	59.8	59.8					
	442-7대	76.4	76.4					
	442-8대	62.3	62.3					
	442-9대	86.5	86.5					
	443대	209.4	209.4					
	445대	337.3	337.3					
	445-10대	106.9	106.9					
	445-11대	102.9	102.9					
	445-12대	111.1	111.1					
	445-13대	83.9	83.9					
	445-14대	83.7	83.7					

가구	지번 (청량리동)	필지면적(㎡)		가구면적(㎡)		계획내용		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
16	445-15대	64.9	64.9	33,083.0	33,087.41	청량리 8구역 특별계획 구역 (28,996.59㎡)	청량리 8구역 특별계획 구역 (29,001.0㎡)	청량리 제8구역 주택재개발 정비구역
	445-16대	49.4	49.4					
	445-17대	43.6	43.6					
	445-18대	78.4	78.4					
	445-19대	135.0	135.0					
	445-2대	59.3	59.3					
	445-20대	92.8	92.8					
	445-21대	91.8	91.8					
	445-22대	40.1	40.1					
	445-23대	68.6	68.6					
	445-24대	81.8	81.8					
	445-25대	96.4	96.4					
	445-26대	119.0	119.0					
	445-27대	123.3	123.3					
	445-28대	86.7	86.7					
	445-29대	99.0	99.0					
	445-3대	123.2	123.2					
	445-30대	72.4	72.4					
	445-31대	143.3	143.3					
	445-32대	196.3	196.3					
	445-33대	378.6	378.6					
	445-34대	163.2	163.2					
	445-35대	212.8	212.8					
	445-36대	87.5	87.5					
	445-37대	16.1	16.1					

가구	지번 (청량리동)	필지면적(㎡)		가구면적(㎡)		계획내용		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
16	445-38대	39.0	39.0	33,083.0	33,087.41	청량리 8구역 특별계획 구역 (28,996.59㎡)	청량리 8구역 특별계획 구역 (29,001.0㎡)	청량리 제8구역 주택재개발 정비구역
	445-39대	49.1	49.1					
	445-4대	73.0	73.0					
	445-40대	108.1	108.1					
	445-41대	127.1	127.1					
	445-42대	118.7	118.7					
	445-43대	146.7	146.7					
	445-44대	160.1	160.1					
	445-45대	38.8	38.8					
	445-46대	37.8	37.8					
	445-47대	41.4	41.4					
	445-48도	477.0	477.0					
	445-49도	21.1	21.1					
	445-5대	77.7	77.7					
	445-6대	86.3	86.3					
	445-7대	80.6	80.6					
	445-8대	96.2	96.2					
	445-9대	134.8	134.8					
	446대	263.4	263.4					
	446-6도	27.2	27.2					
	447-20대	170.0	170.0					
	447-22대	115.5	115.5					
	447-23대	95.6	95.6					
	447-24대	84.6	84.6					
	447-25대	74.2	74.2					

가구	지번 (청량리동)	필지면적(㎡)		가구면적(㎡)		계획내용		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
16	447-26대	90.1	90.1	33,083.0	33,087.41	청량리 8구역 특별계획 구역 (28,996.59㎡)	청량리 8구역 특별계획 구역 (29,001.0㎡)	청량리 제8구역 주택재개발 정비구역
	447-27대	110.5	110.5					
	447-28대	148.6	148.6					
	447-29대	31.5	31.5					
	447-31대	47.2	47.2					
	447-32대	164.9	164.9					
	447-33대	104.8	104.8					
	447-34대	101.1	101.1					
	447-35대	82.4	82.4					
	447-39도	48.5	48.5					
	447-40도	10.5	10.5					
	447-41대	105.9	105.9					
	368대	884.3	884.3					
		3,748.7	3,748.7					

※ 청량리8구역 측량성과(22.10.20)반영에 따른 면적 변경

2) 건축물의 용도 결정조서 : 변경없음

3) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

4) 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

5) 인센티브 운용계획 : 변경없음

③ 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서

1) 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기 정	①	왕산로 전면부 특별계획구역	청량리동 268번지 일대	3,492.6	-	3,492.6	-
기 정	②	미주상가 특별계획구역	청량리동 235-4번지 일대	11,044.7	-	11,044.7	-
기 정	③	병원이적지 특별계획구역	청량리동 46번지 일대	6,766.7	-	6,766.7	-
기 정	④	KT부지 특별계획구역	청량리동 368번지	3,748.7	-	3,748.7	-
변 경	⑤	청량리8구역 특별계획구역	청량리동 435번지 일대	28,996.59	증) 4.41	29,001.0	-
기 정	⑥	왕산로 남측 특별계획구역	전농동 591-2번지 일대	836.57	-	836.57	-
기 정	⑦	미주아파트 특별계획구역	청량리동 235-1번지 일대	56,785.0	-	56,785.0	-

※ 청량리8구역 측량성과(22.10.20)반영에 따른 면적 변경

2) 특별계획구역 계획지침

가. 특별계획구역① (왕산로 전면부)계획지침 : 변경없음

나. 특별계획구역② (미주상가)계획지침 : 변경없음

다. 특별계획구역③ (병원이적지)계획지침 : 변경없음

라. 특별계획구역④ (KT부지)계획지침 : 변경없음

마. 특별계획구역⑤ (청량리8구역)계획지침 : 변경

구 분		계획지침					비 고																
		기 정			변 경																		
면 적		• 28,996.59㎡			• 29,001.0㎡		-																
용도지역		• 제3종일반주거지역			• 좌동		-																
기반시설		• 도시계획시설(도로 및 공원) 기결정 - 서울특별시고시 제2010-420호(2010.11.25.)			• 도로 : 2,430.9㎡ • 공원 : 2,119.5㎡ • 문화시설·청소년수련시설 : 1,170.8㎡		-																
건폐율		• 획지1 : 17.50% 이하 • 획지2,3,4 : 50% 이하			• 획지1 : 50% 이하 • 획지2,3 : 50% 이하		-																
용적률		<table><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>상한</th></tr><tr><td>청량리8구역</td><td>230%</td><td>247%</td></tr></table>	구분	기준	상한	청량리8구역	230%	247%	<table><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>법상한</th></tr><tr><td>청량리8구역</td><td>221.66%</td><td>248.46%</td><td>268.46%</td><td>300%</td></tr></table>				구분	기준	허용	상한	법상한	청량리8구역	221.66%	248.46%	268.46%	300%	-
구분	기준	상한																					
청량리8구역	230%	247%																					
구분	기준	허용	상한	법상한																			
청량리8구역	221.66%	248.46%	268.46%	300%																			
높이		• 최고높이 - 획지1 : 72m 이하 - 획지2,3,4 : 관계법규에 따름			• 최고높이 - 획지1 : 90m 이하 - 획지2,3 : 관계법규에 따름		-																
건축선	건축 한계선	• 홍릉로, 제기로 : 4m 이상			• 좌동		-																
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함			• 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도 부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함 • 청량리동 360번지 일대 보차혼용도로 6m		-																
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 홍릉로 및 제기로			• 좌동		-																
건축물 용도	허용	• 획지1 : 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설 • 3획지2 : 건축법 시행령 별표1 제4호 의 근린생활시설 중 독서실			• 획지1 : 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설 • 획지2,3 : 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화시설, 12호의 수련시설		-																
	불허	• 허용용도 이외의 용도			• 좌동		-																
공공기여에 관한 계획		• 도시계획시설(공원) 및 도로 확폭 ※ 기반시설의 설치 및 조성은 사업시 행자 부담을 원칙으로 함 ※ 공공기여 시설 : 홍릉연구단지와 연 계한 바이오·의료 등 R&D 관련 시설 설치 시설의 세부용도, 위치, 규모 등은 「기부채납 공공시설 통 합 관리 시스템」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전협의			• 좌동		-																

※ 정비계획 결정(변경)시 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 결정고시된 정비계획 내용을 따름

바. 특별계획구역⑥ (왕산로 남측)계획지침 : 변경없음
사. 특별계획구역⑦ (미주아파트)계획지침 : 변경없음

- 3) 특별계획가능구역에 관한 결정조서 : 변경없음
- 4) 특별계획가능구역 계획지침 : 변경없음

㉔ 인센티브 계획에 관한 결정조서 : 변경없음

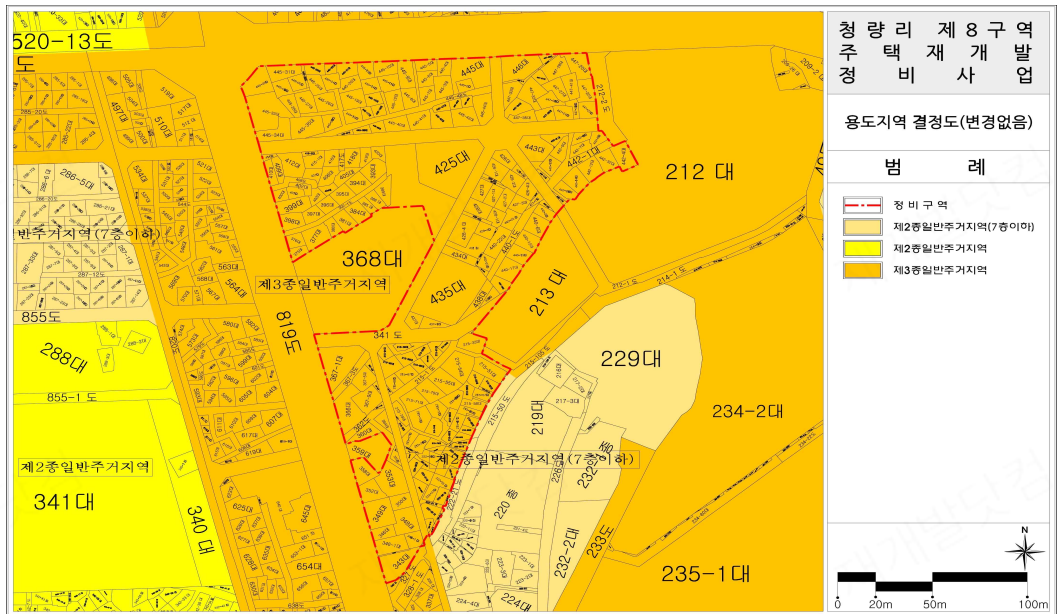
㉕ 지구단위계획의 경미한 변경에 관한 결정 : 변경없음

마. 정비계획 결정(안)도

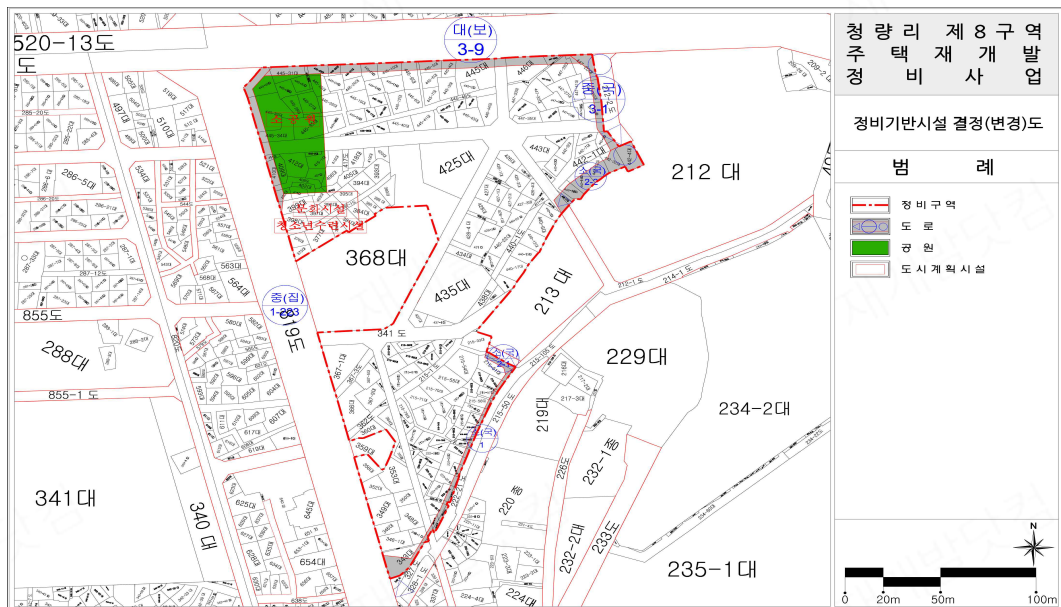
■ 정비구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 정비기반시설 결정(변경)도



5. 관계도서 : 생략(동대문구청 주거정비과에 비치)

6. 기타 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

※ 의견 내용이 많은 경우는 별지로 작성할 수 있습니다.