

2020 - 428

( 1 3 )

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 청량리 재정비촉진지구로 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.)로 고시하고, 서울특별시 동대문구공고 제2020-516호(2020.05.14.)로 공람공고된 청량리재정비촉진계획에 대하여, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조 제1항 및 제12조 제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획을 변경결정하고, 같은 법 제5조 제5항 및 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제5조 및 제15조의 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 고시합니다.
2. 청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 10월 22일  
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경 없음

| 지구명        | 유형               | 위치                | 면적(㎡)     | 비고                                          |
|------------|------------------|-------------------|-----------|---------------------------------------------|
| 청량리재정비촉진지구 | 중심지형<br>(20만㎡이상) | 동대문구<br>용두·전농동 일원 | 370,774.3 | 최초결정일 : 서울특별시고시 제2009-345호<br>(2009.09.10.) |

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경 없음

- 가. 기준연도 : 2010년
- 나. 목표연도 : 2022년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경 없음

- 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 결정에 관한 사항 : 변경 없음

## 1) 재정비촉진구역 및 존치지역 결정

| 구 분      | 사업방식           | 구 역 명       | 면 적(㎡)    | 비 고 |
|----------|----------------|-------------|-----------|-----|
| 총 계      |                |             | 370,774.3 |     |
| 촉진<br>구역 | 소 계            |             | 147,938.5 |     |
|          | 도시정비형<br>재개발사업 | 청량리1재정비촉진구역 | 1,819.2   |     |
|          |                | 청량리2재정비촉진구역 | 1,938.3   |     |
|          |                | 청량리3재정비촉진구역 | 7,011.6   |     |
|          |                | 청량리4재정비촉진구역 | 41,602.5  |     |
|          |                | 용두1재정비촉진구역  | 51,706.5  |     |
|          |                | 전농재정비촉진구역   | 27,623.4  |     |
|          | 주택재개발사업        | 전농12재정비촉진구역 | 16,237.0  |     |
| 존치<br>지역 | 소 계            |             | 222,835.8 |     |
|          | 존치관리구역         |             | 222,835.8 |     |

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

## 6. 용두1재정비촉진구역 결정(변경)에 관한 사항

## 가) 용두1(3지구) 재정비촉진구역

## (1) 재정비촉진구역 결정조서 : 변경 없음

| 구 분 | 구 역 명                               | 위 치                    | 면 적 (㎡) |     |         | 비 고 |
|-----|-------------------------------------|------------------------|---------|-----|---------|-----|
|     |                                     |                        | 기 정     | 변 경 | 변경후     |     |
| 기 정 | 용두1(3지구)<br>재정비촉진구역<br>(도시정비형재개발사업) | 동대문구 용두동<br>26-14번지 일대 | 4,295.8 | -   | 4,295.8 | -   |

## (2) 용도지역 결정(변경)에 관한 계획 : 변경 없음

| 구 분    | 면 적(㎡)  |     |         | 비 율(%) | 비고 |
|--------|---------|-----|---------|--------|----|
|        | 기 정     | 변 경 | 변경후     |        |    |
| 소 계    | 4,295.8 | -   | 4,295.8 | 100.0  | -  |
| 일반상업지역 | 4,216.4 | -   | 4,216.4 | 98.2   | -  |
| 준주거지역  | 79.4    | -   | 79.4    | 1.8    | -  |

## (3) 토지이용계획 : 변경 없음

| 구 분        |         | 면 적(m <sup>2</sup> ) |     |         | 비 율(%) | 비고 |
|------------|---------|----------------------|-----|---------|--------|----|
|            |         | 기 정                  | 변 경 | 변경후     |        |    |
| 합 계        |         | 4,295.8              | —   | 4,295.8 | 100.0  |    |
| 획지         | 소 계     | 3,039.3              | —   | 3,039.3 | 70.8   |    |
|            | 획지(3지구) | 3,039.3              | —   | 3,039.3 | 70.8   |    |
| 정비<br>기반시설 | 소 계     | 1,256.5              | —   | 1,256.5 | 29.2   |    |
|            | 도 로     | 1,256.5              | —   | 1,256.5 | 29.2   |    |

## (4) 정비기반시설의 설치계획 : 변경

## ① 도로 결정조서 : 변경

| 구분 | 규 모 |    |     |               | 기능        | 연장 (m)         | 기점             | 종점             | 사용 형태    | 주요<br>경과지 | 최초 결정일                             | 비고 |
|----|-----|----|-----|---------------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------|-----------|------------------------------------|----|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m)     |           |                |                |                |          |           |                                    |    |
| 폐지 | 대로  | 1  | 51  | 35~42 (42)    | 주간선<br>도로 | 3,300<br>(280) | 종로6가89         | 청량리동 749       | 일반 도로    | －         | 서울시고시<br>제1093호<br>(66.11.26)      | －  |
| 신설 | 대로  | 1  | 51  | 35~42 (42)    | 주간선<br>도로 | 3,300<br>(280) | 종로6가89         | 청량리동 749       | 일반 도로    | －         | 금회신설                               | －  |
| 폐지 | 대로  | 2  | 58  | 33~35<br>(33) | 주간선<br>도로 | 1,850<br>(150) | 용두동<br>(대2~14) | 행당동<br>(118광장) | 일반<br>도로 | －         | 서울시고시<br>제1978-103호<br>(78.3.16)   | －  |
| 신설 | 대로  | 2  | 58  | 33~35<br>(33) | 주간선<br>도로 | 1,850<br>(150) | 용두동<br>(대2~14) | 행당동<br>(118광장) | 일반<br>도로 | －         | 금회신설                               | －  |
| 폐지 | 중로  | 2  | 1   | 15            | 집산 도로     | 117            | 용두동24-2        | 용두동20-36       | 일반 도로    | －         | 서울시고시<br>제2000-23호<br>[2000. 2. 9] | －  |
| 신설 | 중로  | 2  | 1   | 15            | 집산 도로     | 117            | 용두동24-2        | 용두동20-36       | 일반 도로    | －         | 금회신설                               | －  |
| 폐지 | 중로  | 2  | 500 | 15            | 집산 도로     | 343            | 용두동47-7        | 용두동12-5        | 일반 도로    | －         | 서울시고시<br>제2000-23호<br>[2000. 2. 9] | －  |
| 신설 | 중로  | 2  | 500 | 15            | 집산 도로     | 343            | 용두동47-7        | 용두동12-5        | 일반 도로    | －         | 금회신설                               | －  |
| 폐지 | 중로  | 2  | 501 | 15            | 집산 도로     | 85             | 용두동26-27       | 용두동20-80       | 일반 도로    | －         | 서울시고시<br>제2000-23호<br>[2000. 2. 9] | －  |
| 신설 | 중로  | 2  | 501 | 15            | 집산 도로     | 85             | 용두동26-27       | 용두동20-80       | 일반 도로    | －         | 금회신설                               | －  |

| 구분 | 구 모 |    |     |         | 기능    | 연장 (m) | 기점       | 종점       | 사용 형태 | 주요 경과지 | 최초 결정일                       | 비고 |
|----|-----|----|-----|---------|-------|--------|----------|----------|-------|--------|------------------------------|----|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원 (m)  |       |        |          |          |       |        |                              |    |
| 폐지 | 중로  | 2  | 502 | 15      | 집산 도로 | 152    | 용두동23-1  | 용두동20-3  | 일반 도로 | -      | 서울시고시 제2000-23호 [2000. 2. 9] | -  |
| 신설 | 중로  | 2  | 502 | 15      | 집산 도로 | 152    | 용두동23-1  | 용두동20-3  | 일반 도로 | -      | 금회신설                         | -  |
| 폐지 | 중로  | 2  | 503 | 15 (13) | 집산 도로 | 150    | 용두동14-20 | 용두동12-5  | 일반 도로 | -      | 서울시고시 제2000-23호 [2000. 2. 9] | -  |
| 신설 | 중로  | 2  | 503 | 15 (13) | 집산 도로 | 150    | 용두동14-20 | 용두동12-5  | 일반 도로 | -      | 금회신설                         | -  |
| 폐지 | 중로  | 3  | 4   | 12      | 국지 도로 | 78     | 용두동26-14 | 용두동26-17 | 일반 도로 | -      | 서울시고시 제2000-23호 [2000. 2. 9] | -  |
| 신설 | 중로  | 3  | 4   | 12      | 국지 도로 | 78     | 용두동26-14 | 용두동26-17 | 일반 도로 | -      | 금회신설                         | -  |

- ※ 1. ( )는 용두1구역 연장 및 폭원임  
 2. 도로의 신설 및 폐지는 규모 및 기능, 연장의 변경이 아닌 조서상의 변경임

② 공원 결정조서 : 변경

| 구분 | 도면번호 | 공원명 | 시설의 세분 | 위치               | 면적      |           |         | 최초 결정일                       | 비고 |
|----|------|-----|--------|------------------|---------|-----------|---------|------------------------------|----|
|    |      |     |        |                  | 기정      | 변경        | 변경후     |                              |    |
| 폐지 | 2    | 공원  | 소공원    | 동대문구 용두동 26-1 일원 | 1,568.8 | 감)1,568.8 | -       | 서울시고시 제2000-23호 [2000. 2. 9] |    |
| 신설 | 2    | 공원  | 소공원    | 동대문구 용두동 26-1 일원 | -       | 증)1,568.8 | 1,568.8 | 금회신설                         |    |

- ※ 공원의 신설 및 폐지는 규모 및 기능, 연장의 변경이 아닌 조서상의 변경임

(5) 건축시설계획 : 변경

| 구분 | 구역구분                 |         | 위 치         | 주용도    | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이 (m) | 층수 (지상/지하)   | 비고 (주거비율 제한) |
|----|----------------------|---------|-------------|--------|---------|---------|--------|--------------|--------------|
|    | 명 칭                  | 면적(㎡)   |             |        |         |         |        |              |              |
| 기정 | 용두1(3지구) 도시정비형 재개발사업 | 4,295.8 | 용두동 26-14일대 | 업무, 판매 | 50%이하   | 899%이하  | 90m이하  | 지상24층이하 지하5층 | 0%           |
| 변경 | 용두1(3지구) 도시정비형 재개발사업 | 4,295.8 | 용두동 26-14일대 | 주거, 업무 | 50%이하   | 899% 이하 | 90m이하  | 지상28층이하 지하6층 | 90%이하        |

| 주택의 규모 및<br>규모별 건설 비율 | 구 분                                                                                                                                         |               | 세대수 | 비율(%) |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----|-------|
|                       | 계                                                                                                                                           |               | 288 | 100.0 |
|                       | 공동주택                                                                                                                                        | 소 계           | 209 | 72.6  |
|                       |                                                                                                                                             | 40㎡이하         | 12  | 4.2   |
|                       |                                                                                                                                             | 40㎡초과 ~ 50㎡이하 | 197 | 68.4  |
|                       | 공공<br>임대주택                                                                                                                                  | 소 계           | 79  | 27.4  |
|                       |                                                                                                                                             | 40㎡이하         | 36  | 12.5  |
|                       |                                                                                                                                             | 40㎡초과 ~ 50㎡이하 | 43  | 14.9  |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설 비율 | 구 분                                                                                                                                         |               | 실수  | 비율(%) |
|                       | 계                                                                                                                                           |               | 120 | 100.0 |
|                       | 오피스텔                                                                                                                                        | 40㎡이하         | 120 | 100.0 |
| 심의완화 사항               | 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준」<br>- 광역중심 이하 : 주거 90%(주거·오피스텔등 80+임대주택10)+비주거10%<br>- 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 : 400% 이상<br>- 비주거 의무비율 : 전체 연면적의 10% 이상 |               |     |       |
| 건축물의 건축선에 관한 계획       | 건축한계선<br>- 고산자로변 : 3m                                                                                                                       |               |     |       |

## (6) 공공시설 제공에 따른 용적률 계획 : 변경 없음

■ 공공시설 부담률(%) =  $\{(1,256.5 - 583.0) / (4,295.8 - 583.0)\} \times 100 = 18.14\%$

| 구분 | 촉진구역<br>계획기반시설(㎡) | 계획기반시설내<br>국공유지면적(㎡) | 기존기반시설내<br>국공유지면적(㎡) | 촉진구역<br>총면적(㎡) | 순부담률<br>(%) |
|----|-------------------|----------------------|----------------------|----------------|-------------|
| 기정 | 1,256.5           | 583.0                | -                    | 4,295.8        | 18.14       |

## (7) 용적률 계획 : 변경 없음

## ■ 상한용적률

| 구 분         | 산 정 내 용                                                                                                                                                                            |             |               |           |                    |                     |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|-----------|--------------------|---------------------|
| 토지이용계획      | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                        | 획지면적<br>(㎡) | 공공시설 제공 면적(㎡) |           |                    | 비고(㎡)               |
|             |                                                                                                                                                                                    |             | 계             | 공공시설 부담면적 | 계획공공용지 내<br>기존공공용지 | 획지 내<br>기존 공공용지     |
|             | 4,295.8                                                                                                                                                                            | 3,039.3     | 1,256.5       | 673.5     | 583.0              | -                   |
| 법정상한용적률 산정식 | 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × 공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공후 대지면적)                                                                                                                              |             |               |           |                    |                     |
| 법정상한용적률     | $[1 + 1.3 \times [673.5 / 3,039.3]] \times 800 \approx 1,030.5\%$<br>$\therefore$ 적용 상한용적률 = 899%<br>용도1 도시환경정비구역 정비계획(서울시고시 제2007-129호<br>(2007. 5. 17)) 용적률계획 변경 상한용적률 899%이하 적용 |             |               |           |                    | 공공시설부지 제공면적은 순부담면적임 |

## 7. 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경

임대주택은 공공임대주택으로 서울시가 일괄 매입하여 관리함

| 계획기준          | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택 건설 : 전체 연면적의 10% (15% 적용)</li> <li>공공임대주택 공급 규모 : 45㎡이하</li> </ul>                                                                                             |       |         |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|
| 산출근거          | <ul style="list-style-type: none"> <li>전체 세대수 : 288세대</li> <li>공공임대주택 건설계획 : 79세대               <ul style="list-style-type: none"> <li>전체 연면적 39,355.9㎡의 15.03%에 해당하는 연면적 5,916.5㎡ 공급</li> </ul> </li> </ul> |       |         |
| 건립규모          | 세대수                                                                                                                                                                                                          | 전체 비율 | 임대주택 비율 |
| 합 계           | 79세대                                                                                                                                                                                                         | 27.4% | 100.0%  |
| 40㎡이하         | 36세대                                                                                                                                                                                                         | 12.5% | 45.6%   |
| 40㎡초과 ~ 50㎡이하 | 43세대                                                                                                                                                                                                         | 14.9% | 54.4%   |

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)

## 8. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경 없음

| 구분   | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 비고 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시경관 | <ul style="list-style-type: none"> <li>경관계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>주변지역의 개발현황 및 개발계획을 고려한 스카이라인 계획을 수립하여 주변지역과 조화되는 높이계획 수립</li> </ul> </li> <li>건축물 배치 및 건축선 계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>도로변의 정연한 가로경관과 상호 연속성을 확보하되 주요부 통경축 및 개방감 확보</li> <li>건축물 전면에 유효한 오픈스페이스 조성으로 가로망 확보, 보행자의 쾌적성 등을 제공</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                             | -  |
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>토양오염방지               <ul style="list-style-type: none"> <li>불투수 포장면 최소화</li> </ul> </li> <li>녹지조성               <ul style="list-style-type: none"> <li>지역특성에 맞는 수종선정 및 식재방향을 설정하되 주변경관과 조화된 충분한 녹지공간 확보</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       | -  |
| 재난방지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사가 유실되지 않게 함</li> <li>터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위해 흙막이공법을 실시 후 공사시행</li> <li>건설소음               <ul style="list-style-type: none"> <li>가설방음 판넬 설치</li> <li>저소음 건설 기계 등을 선택하여 주간(08:00~18:00)에만 작업실시</li> </ul> </li> <li>먼지               <ul style="list-style-type: none"> <li>방진망 설치 : 부지경계상에서 가설방음 판넬과 연계된 방진망(H=1.5m) 설치</li> <li>자동식 세륜시설 설치(사업대상지 진출입부분)</li> <li>주기적인 살수 실시(하계기준 1일 6회이상)</li> </ul> </li> </ul> | -  |

9. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당 없음

10. 정비사업 시행계획 : 변경

| 시행방법           | 시행예정시기          | 사업시행<br>예정자 | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수 | 취약요인에 대한<br>검토결과 | 비고 |
|----------------|-----------------|-------------|-----------------------|------------------|----|
| 도시정비형<br>재개발사업 | 구역지정 후<br>3년 이내 | 조합 등        | 288                   | 해당 없음            |    |

11. 지구단위계획 결정사항 : 변경

1) 지구단위계획 구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

| 구 역 명                            | 위 치                 | 면 적 (㎡) |    |         | 구성비<br>(%) | 비 고 |
|----------------------------------|---------------------|---------|----|---------|------------|-----|
|                                  |                     | 기 정     | 증감 | 변경후     |            |     |
| 용두1(3지구) 재정비촉진구역<br>(도시정비형재개발사업) | 동대문 용두동<br>26-14 일대 | 4,295.8 | -  | 4,295.8 | 100.0      |     |

나) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경 없음

| 구 분    | 면 적(㎡)  |     |         | 비 율(%) | 비고 |
|--------|---------|-----|---------|--------|----|
|        | 기 정     | 변 경 | 변경후     |        |    |
| 소 계    | 4,295.8 | -   | 4,295.8 | 100.0  |    |
| 일반상업지역 | 4,216.4 | -   | 4,216.4 | 98.2   |    |
| 준주거지역  | 79.4    | -   | 79.4    | 1.8    |    |

(2) 기반시설 결정(변경)조서

① 도로 결정조서 : 변경

| 구분 | 규 모 |    |    |                 | 기능        | 연장<br>(m)      | 기점             | 종점             | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초 결정일                            | 비고 |
|----|-----|----|----|-----------------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------|-----------|-----------------------------------|----|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m)       |           |                |                |                |          |           |                                   |    |
| 폐지 | 대로  | 1  | 51 | 35~42.0<br>(42) | 주간선<br>도로 | 3,300<br>(280) | 종로6가89         | 청량리동<br>749    | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>제1093호<br>(66.11.26)     | -  |
| 신설 | 대로  | 1  | 51 | 35~42.0<br>(42) | 주간선<br>도로 | 3,300<br>(280) | 종로6가89         | 청량리동<br>749    | 일반<br>도로 | -         | 금회신설                              | -  |
| 폐지 | 대로  | 2  | 58 | 33~35<br>(33)   | 주간선<br>도로 | 1,850<br>(150) | 용두동<br>(대2-14) | 행당동<br>(118광장) | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>제1978-103<br>호 (78.3.16) | -  |

| 구분 | 규 모 |    |     |               | 기능        | 연장<br>(m)      | 기점             | 종점             | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초 결정일                             | 비고 |
|----|-----|----|-----|---------------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------|-----------|------------------------------------|----|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m)     |           |                |                |                |          |           |                                    |    |
| 신설 | 대로  | 2  | 58  | 33~35<br>(33) | 주간선<br>도로 | 1,850<br>(150) | 용두동<br>(대2-14) | 행당동<br>(118광장) | 일반<br>도로 | -         | 금회신설                               | -  |
| 폐지 | 중로  | 2  | 1   | 15            | 집산<br>도로  | 117            | 용두동24-2        | 용두동20-3<br>6   | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>제2000-23호<br>[2000. 2. 9] | -  |
| 신설 | 중로  | 2  | 1   | 15            | 집산<br>도로  | 117            | 용두동24-2        | 용두동20-3<br>6   | 일반<br>도로 | -         | 금회신설                               | -  |
| 폐지 | 중로  | 2  | 500 | 15            | 집산<br>도로  | 343            | 용두동47-7        | 용두동12-5        | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>제2000-23호<br>[2000. 2. 9] | -  |
| 신설 | 중로  | 2  | 500 | 15            | 집산<br>도로  | 343            | 용두동47-7        | 용두동12-5        | 일반<br>도로 | -         | 금회신설                               | -  |
| 폐지 | 중로  | 2  | 501 | 15            | 집산<br>도로  | 85             | 용두동26-2<br>7   | 용두동20-8<br>0   | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>제2000-23호<br>[2000. 2. 9] | -  |
| 신설 | 중로  | 2  | 501 | 15            | 집산<br>도로  | 85             | 용두동26-2<br>7   | 용두동20-8<br>0   | 일반<br>도로 | -         | 금회신설                               | -  |
| 폐지 | 중로  | 2  | 502 | 15            | 집산<br>도로  | 152            | 용두동23-1        | 용두동20-3        | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>제2000-23호<br>[2000. 2. 9] | -  |
| 신설 | 중로  | 2  | 502 | 15            | 집산<br>도로  | 152            | 용두동23-1        | 용두동20-3        | 일반<br>도로 | -         | 금회신설                               | -  |
| 폐지 | 중로  | 2  | 503 | 15<br>(13)    | 집산<br>도로  | 150            | 용두동14-2<br>0   | 용두동12-5        | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>제2000-23호<br>[2000. 2. 9] | -  |
| 신설 | 중로  | 2  | 503 | 15<br>(13)    | 집산<br>도로  | 150            | 용두동14-2<br>0   | 용두동12-5        | 일반<br>도로 | -         | 금회신설                               | -  |
| 폐지 | 중로  | 3  | 4   | 12            | 국지<br>도로  | 78             | 용두동26-1<br>4   | 용두동26-1<br>7   | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>제2000-23호<br>[2000. 2. 9] | -  |
| 신설 | 중로  | 3  | 4   | 12            | 국지<br>도로  | 78             | 용두동26-1<br>4   | 용두동26-1<br>7   | 일반<br>도로 | -         | 금회신설                               | -  |

※ 1. ( )는 용두1구역 연장 및 폭원임

2. 도로의 신설 및 폐지는 규모 및 기능, 연장의 변경이 아닌 조서상의 변경임

② 공원 결정조서 : 변경

| 구분 | 도면번호 | 공원명 | 시설의 세분 | 위치                  | 면적      |           |         | 최초<br>결정일                              | 비고 |
|----|------|-----|--------|---------------------|---------|-----------|---------|----------------------------------------|----|
|    |      |     |        |                     | 기정      | 변경        | 변경후     |                                        |    |
| 폐지 | 2    | 공원  | 소공원    | 동대문구 용두동<br>26-1 일원 | 1,568.8 | 감)1,568.8 | -       | 서울시고시<br>제2000-23<br>호 [2000. 2.<br>9] |    |
| 신설 | 2    | 공원  | 소공원    | 동대문구 용두동<br>26-1 일원 | -       | 증)1,568.8 | 1,568.8 | 금회신설                                   |    |

※ 공원의 신설 및 폐지는 규모 및 기능, 연장의 변경이 아닌 조서상의 변경임

## (3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

## ① 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경 없음

| 구분 | 면 적(㎡)  |     |         | 비 율(%) | 비 고 |
|----|---------|-----|---------|--------|-----|
|    | 기 정     | 증 감 | 변경후     |        |     |
| 획지 | 3,039.3 | -   | 3,039.3 | 100.0  |     |

## ② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경

## ① 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경

| 구 분 | 용 도 | 비 고      |
|-----|-----|----------|
| 기정  | 주용도 | • 업무, 판매 |
| 변경  | 주용도 | • 주거, 업무 |

## ② 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : 변경

## ■ 건폐율 계획(변경 없음)

| 구 분 | 건폐율(%) | 비 고 |
|-----|--------|-----|
| 기 정 | 50     |     |

## ■ 용적률 계획(변경 없음)

| 구 분 | 용적률 계획(%) | 비 고 |
|-----|-----------|-----|
| 기 정 | 899       |     |

## ■ 높이 계획

| 구 분 | 높이(m) | 층수(지상/지하)    | 비 고 |
|-----|-------|--------------|-----|
| 기 정 | 90    | 지상24층이하/지하5층 |     |
| 변 경 | 90    | 지상28층이하/지하6층 |     |

## ③ 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경 없음

| 구 분 | 적용위치  | 계 획 내 용 |
|-----|-------|---------|
| 기정  | 건축한계선 | 고산자로    |
|     |       | 3m      |

## ④ 경관계획

## ㉠ 건축물 배치에 관한 계획

| 구 분         | 적용위치            | 계 획 내 용                                                                                                                                                    |
|-------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축물의<br>방향성 | 공동주택            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치 되도록 배치</li> <li>• 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 배치 권장</li> </ul>  |
| 건물<br>진출입구  | 생활가로변<br>근린생활시설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활가로에 면한 근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로의 방향과 일치 되도록 권장</li> <li>• 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별진출입이 가능하도록 설치</li> </ul> |

## ㉡ 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

| 구 분         | 적용위치            | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축물<br>외부형태 | 공동주택            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획</li> <li>• 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 하고, 지나친 색채 사용 금지</li> <li>• 주변 자연과 조화를 유지</li> <li>• 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려</li> <li>• 대항부에서 조망되는 옥탑부에 우수한 입면 계획 권장</li> <li>• 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 지양</li> </ul> |
| 저층부<br>외관   | 생활가로변<br>근린생활시설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장</li> <li>• 생활가로에 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획</li> <li>• 장대한 입면 및 돌출경관 지양</li> <li>• 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치</li> </ul>                                                                                                                                             |
| 재료/색채       | 공동주택            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 반사성 재료 사용 금지</li> <li>• 넓은 면에 원색계열 재료 및 도로 사용 금지</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      |
| 진입구 처리      | 공동주택            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양</li> <li>• 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |

## ㉢ 경관에 관한 계획

| 구분    | 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 | —    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변지역과 조화된 스카이라인 계획</li> <li>• 주변지역에 대한 조화로운 경관계획 유도</li> </ul> |

## ⑤ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

## ㉠ 대지내 공지에 관한 결정조서

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

## ㉡ 교통처리에 관한 결정조서

| 구 분          | 적용위치                       | 계획내용                                    |
|--------------|----------------------------|-----------------------------------------|
| 차량출입<br>불허구간 | 고산자로<br>고산자로32길<br>고산자로34길 | • 간선 및 일부 이면도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지 |

## ㉢ 환경관리계획

| 구 분            | 목표기준            | 준수<br>여부 | 현황 및 검토결과검토항목                                                          | 계획에 반영사항                                        |
|----------------|-----------------|----------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1. 생태<br>면적율   | 20%             | ○        | • 생태면적율 20.12%로 계획                                                     | • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상<br>녹화, 투수포장 적용             |
| 2. 생태<br>네트워크  | 녹지평가<br>지표1     | ○        | • 현재 녹지가 미미한 수준임                                                       | • 생태적연계를 위한 조경녹지 배치<br>하여 환경성검토 녹지평가지표 1을<br>달성 |
| 3. 지형변동        | 절성토비율<br>20%미만  | ○        | • 본 대상지는 건축물 1개동이 있으며, 업무시설이 입지해있으며, 평탄한 지형임<br>• 부지조성시 지하굴착에 따른 토량 발생 | • 발생토량은 토석정보 공유시스템을<br>통해 재활용                   |
|                | 지형변동비율<br>30%미만 | ○        | • 지형변동 비율 미미함                                                          | • 지형에 순응한 계획 수립                                 |
|                | 지형변동<br>최소화     | ○        | • 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상                                                | • 지하공간 최소화, 흠막이공법 실시                            |
| 4. 비오톱         | 3등급             | ○        | • 서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨                                       | • 대지면적 내 조경녹지 등을 조성할<br>계획임에 따라 새로운 녹지공간을<br>형성 |
| 5. 일조          | 연속 2시간 확보       | ○        | • 대상지 서측과 북측은 업무시설 및<br>상업시설이 입지하고 있으며, 동측<br>으로 일부 주거지역이 분포함          | • 일조영향이 미미할 것으로 판단됨                             |
| 6. 바람 및<br>미기후 | 바람길 확보          | ○        | • 바람길에 미치는 영향이 미미함                                                     | -                                               |
| 7. 에너지         | 에너지절약<br>계획 수립  | ○        | • 에너지 사용량 증가                                                           | • 청정연료 사용<br>• 에너지절약형 설계기법 도입                   |

| 구 분          | 목표기준               | 준수 여부 | 현황 및 검토결과검토항목                                                  | 계획에 반영사항                                                               |
|--------------|--------------------|-------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|              | 신재생에너지 사용          | ○     | -                                                              | • 신재생에너지 설비 도입을 검토                                                     |
| 8. 경관        | Skyline보전          | ○     | • 본 대상지 주변에 업무시설 및 상가 시설이 고밀개발되어 지역중심지로서의 도시경관을 이룸             | • 인접지역 경관에 위압감 해소를 위해 기준 높이를 적용하여 주변 건물과의 스카이라인 연속성이 확보 될 수 있도록 함      |
|              | 조망권 확보             | ○     | • 주변지역의 조망권 보호 필요                                              | • 합리적인 조경계획수립 및 자연지반 녹지, 인공지반녹지를 통해 녹지공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함           |
| 9. 휴식 및 여유허간 | 휴식·여가공간 최대확보       | ○     | • 대상지 남측으로 용두공원과 한강이 위치함                                       | • 자연 · 인공지반 등 녹지공간 최대 확보<br>• 옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공<br>• 대상지 동측에 소공원 조성계획 |
| 10. 보행 친화공간  | 보행자전용도로 계획수립       | ○     | • 사업지 북측으로 왕산로(6차로, 30.0m), 서측으로 고산자로(6차로, 30.0m)가 지나가고 있음     | • 용두1구역 내 도로 및 공공보행토록 계획 수립<br>• 대상지 주변으로 도로 설치계획 수립                   |
|              | 자전거전용도로 계획수립       | ○     | • 대상지 서측 고산자로 자전거전용도로 설치                                       | -                                                                      |
|              | 자전거보관소 15대/100unit | ○     | -                                                              | • 단지 내 자전거보관소 설치                                                       |
| 11. 소음 및 진동  | 소음환경 기준이하          | ○     | • 공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상<br>• 도로에 의한 교통소음 영향 | • 환경기준이하 유지를 위하여 가설방음 판넬 설치 후 공사시행<br>• 차음설계(창호,외벽)를 통한 정온한 환경유지       |
| 12. 폐기물      | 건설폐기물 재활용          | ○     | • 공사시 건설폐재 및 폐유동 발생                                            | • 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음                |

## ㉔ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

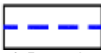
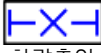
## ○ 주택의 규모별 비율

- 임대주택은 공공임대주택으로 서울시가 일괄 매입하여 관리함

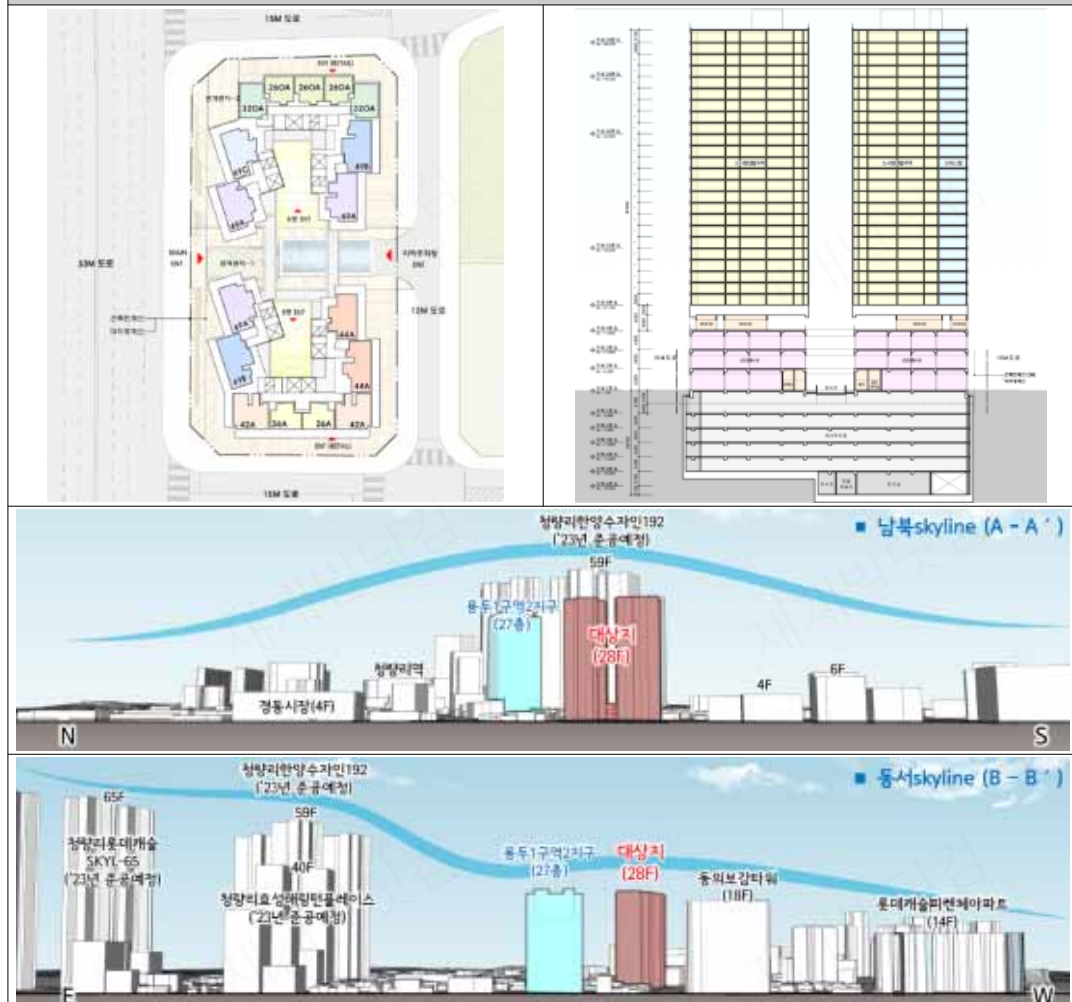
| 건립규모          | 전체 세대수 | 전체 비율(%) | 공공임대주택 세대수 | 공공임대주택 비율(%) |       | 비고<br>(임대주택 전용면적) |
|---------------|--------|----------|------------|--------------|-------|-------------------|
|               |        |          |            | 전체세대수 대비     | 전체비율  |                   |
| 합 계           | 288    | 100.0    | 79         | 27.4         | 100.0 | -                 |
| 40㎡이하         | 48     | 16.7     | 36         | 12.5         | 45.6  | 26㎡               |
| 40㎡초과 ~ 50㎡이하 | 240    | 83.3     | 43         | 14.9         | 54.4  | 42㎡, 44㎡          |

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)

## ⑥ 지구단위계획 운영지침

| 구분 및 범례                                                                                                           | 세부지침                                                                                                                                               | 계획지표                                              |       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------|----|
| <div></div> <div>건축한계선</div>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• ‘건축한계선’은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상 부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다.</li><li>• ‘건축한계선’의 위치와 폭은 지침도를 따른다.</li></ul> | <table><tr><td>고산자로변</td><td>3m</td></tr></table> | 고산자로변 | 3m |
| 고산자로변                                                                                                             | 3m                                                                                                                                                 |                                                   |       |    |
| <div></div> <div>공개공지</div>      | <ul style="list-style-type: none"><li>• ‘공개공지’란 일반대중에게 상시 개방되는 대지의 공간으로, 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳에 배치하여야 한다.</li></ul>                               | —                                                 |       |    |
| <div></div> <div>차량출입 불허구간</div> | <ul style="list-style-type: none"><li>• ‘차량출입 불허구간’은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 전면 금지되는 구간을 말한다.</li><li>• ‘차량출입 불허구간’의 위치는 지침도를 따른다.</li></ul>             | —                                                 |       |    |

## 건축배치도 및 단면도



※ 본 건축 배치도 및 단면도 컨셉을 바탕으로 건축위원회 심의를 통해 건축계획을 확정

## 12. 2020년 제10차( ' 20. 08. 18) 서울특별시 도시재정비위원회 심의결과 : 수정가결

| 심 의 결 과                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 조 치 계 획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 비고 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>주거비율 완화(0→90%)에 따른 임대주택 건립은 전체 연면적의 15%로 확보할 것</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택을 전체 연면적(39,355.9㎡)의 15.03%(5,916.5㎡) 수준인 79세대 확보하였음</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 반영 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>다음사항에 대하여 건축위원회 심의 시 검토 및 논의될 수 있도록 조치할 것               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로계획은 용두1구역 개별지구 사업시행 시차를 고려하여 원활한 교통 소통이 이루어질 수 있도록 단계별 조성방안을 마련할 것</li> <li>- 임대주택은 남측 동에만 집중 배치되어 있으므로 평형을 다양화하여 북측 동에도 분산 배치하는 방안을 검토할 것</li> <li>- 지상 건축물 활용이 원활히 될 수 있도록 대상지 동측에 있는 차량 진출입구 위치의 적정성을 검토할 것</li> <li>- 공개공지①, ②는 연계성이 있도록 계획하고, 공개공지가 주변 개별지구 개발상황과 연계되도록 검토할 것</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>다음사항에 대하여 건축위원회 심의시 구체적인 자료를 제출토록 하겠음               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로계획은 용두1구역 개별지구 사업시행 시차를 고려하여 원활한 교통 소통이 이루어질 수 있도록 단계별 조성방안을 마련하겠음</li> <li>- 임대주택의 평형을 다양화하여 분산배치하는 방안을 검토하겠음</li> <li>- 지상 건축물 활용이 원활히 될 수 있도록 차량 진출입구 위치의 적정성을 검토하겠음</li> <li>- 공개공지간 연계성이 있도록 계획하고, 공개공지가 주변 개별지구 개발상황과 연계하도록 검토하겠음</li> </ul> </li> </ul> | 반영 |

13. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 불임[청량리재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경 (총괄)] 및 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시 : 결정(변경) 도서 게재 생략.

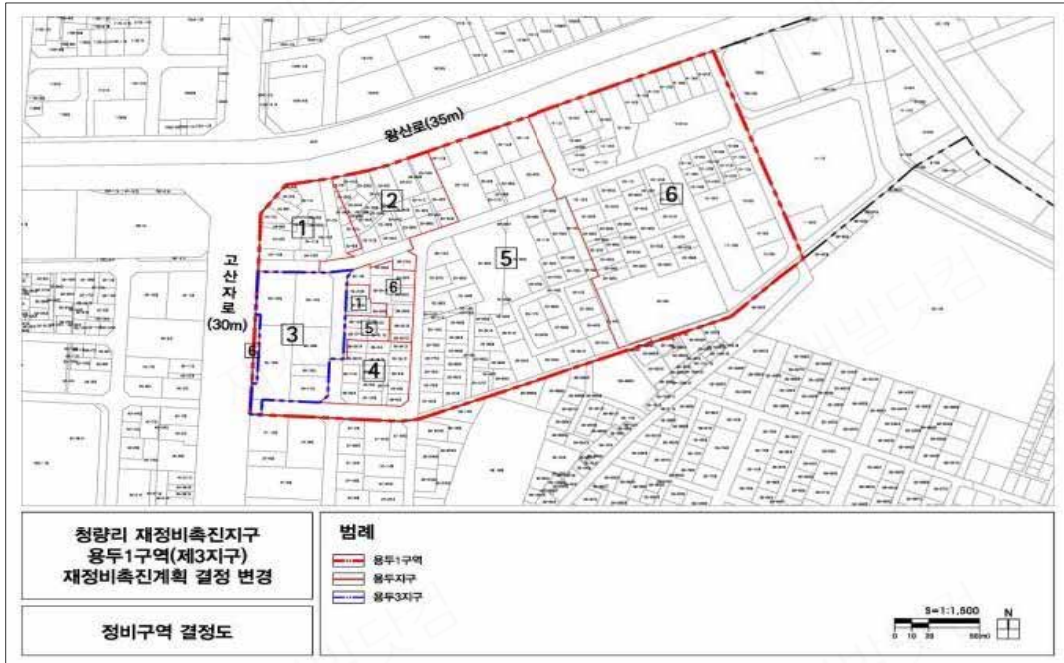
14. 지형도면은 서울특별시 주택건축본부 주거사업과와 동대문구 주거정비과에 비치한 도면과 같음.

※ 첨부된 도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.

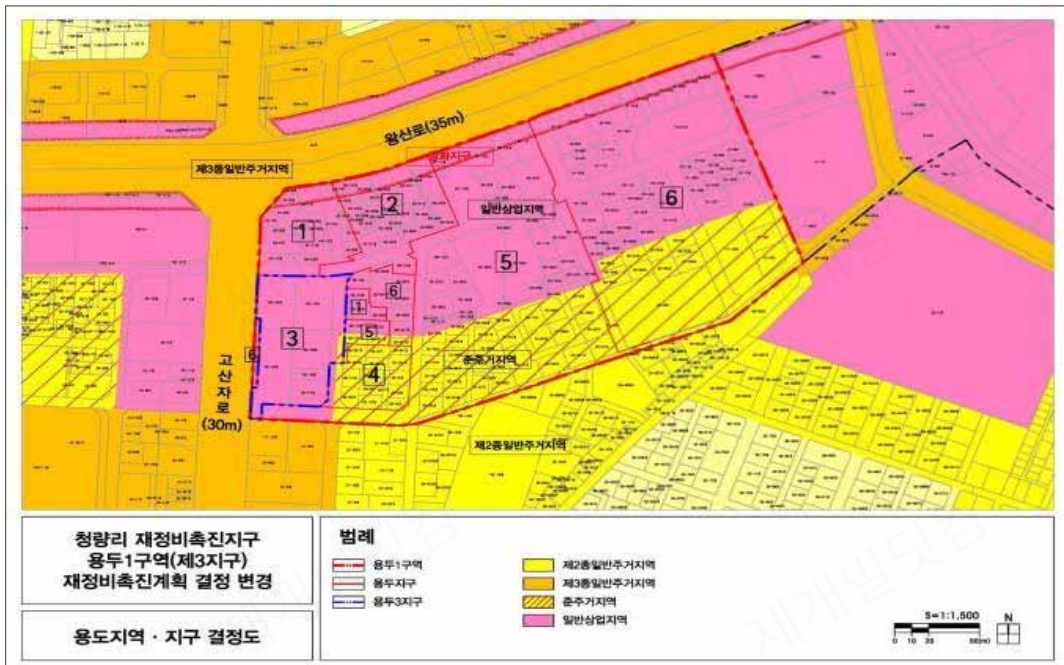
15. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133-7218) 및 동대문구 주거정비과(☎ 02-2127-4293)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

<관련도면>

■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(제3지구) 정비구역 결정도



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(제3지구) 용도지역·지구 결정도



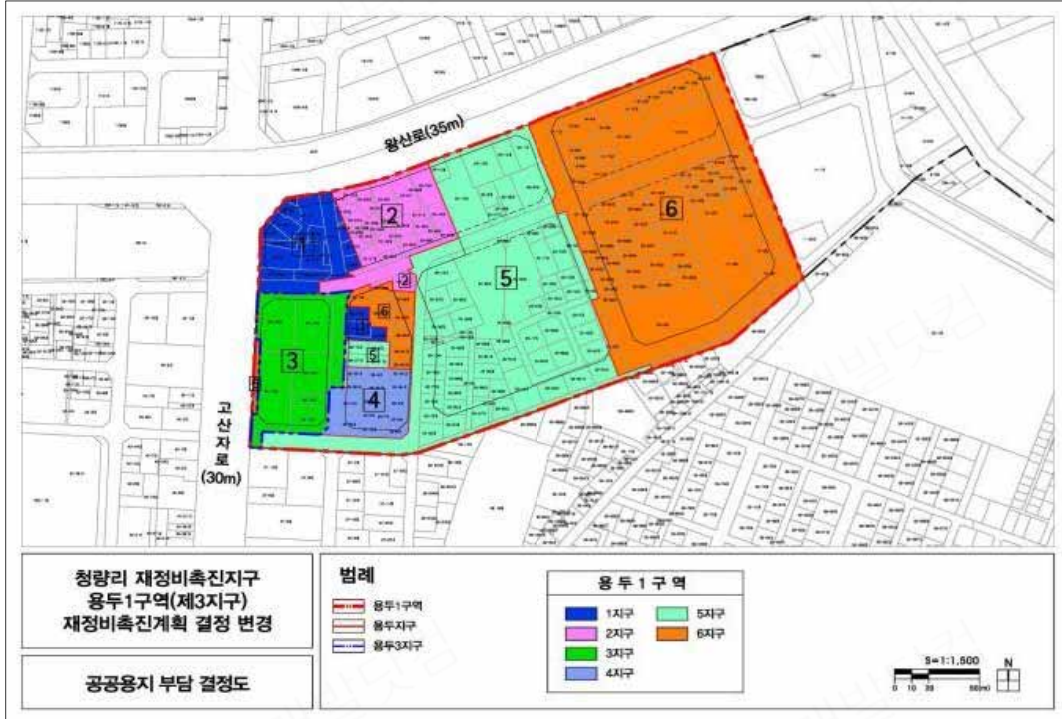
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(제3지구) 도시계획시설 결정(기정)도



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(제3지구) 도시계획시설 결정(변경)도



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(제3지구) 공공용지 부담 결정도



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(제3지구) 정비계획 결정(기정)도



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(제3지구) 정비계획 결정(변경)도

