

◆ 서울특별시 고시 제2020 - 427호

**청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(용두1구역 2지구) 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.)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 : 변경없음**

지구명	유형	위치	면적(㎡)	비고
청량리재정비 촉진지구	중심지형 (20만㎡이상)	동대문구 용두.전농동 일원	370,774.3	최초결정일 : 서울특별시고시 제2009-345호 (2009.09.10.)

**2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음**

- 가. 기준년도 : 2010년
- 나. 목표연도 : 2022년

**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

1) 재정비촉진구역 및 존치지역 결정 : 변경없음

구 분	사업방식	구 역 명	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
총 계			370,774.3	-
촉진 구역	소 계		147,938.5	-
	도시정비형 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 지역	소 계		222,835.8	-
	존치관리구역		222,835.8	-

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

6. 용두1재정비촉진구역 결정(변경)에 관한 사항

가) 용두1(2지구) 재정비촉진구역

(1) 재정비촉진구역 결정조서 : 변경 없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	용두1(2지구) 재정비촉진구역 (도시정비형재개발사업)	동대문구 용두동 23-8번지 일대	3,701.0	-	3,701.0	-

(2) 용도지역 결정(변경)에 관한 계획 : 변경없음

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
소 계	3,701.0	-	3,701.0	100.0	-
일반상업지역	3,701.0	-	3,701.0	100.0	

(3) 토지이용계획 : 변경없음

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	3,701.0	-	3,701.0	100.0	-
획지	소 계	2,546.3	-	2,546.3	68.8
	획지(2지구)	2,546.3	-	2,546.3	68.8
정비 기반시설	소 계	1,154.7	-	1,154.7	31.2
	도 로	1,154.7	-	1,154.7	31.2

(4) 정비기반시설의 설치계획 : 변경

① 도로 결정조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	대로	1	51	35~42.0 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가89	청량리동 749	일반 도로	-	서울시고시 제1093호 (66.11.26)	-
신설	대로	1	51	35~42.0 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가89	청량리동 749	일반 도로	-	금회신설	-
폐지	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-	서울시고시 제1978-103호 (78.3.16)	-
신설	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-	금회신설	-
폐지	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동24-2	용두동20-36	일반 도로	-	서울시고시 제2000-23호 [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 제2000-23호 [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 제2000-23호 [2000. 2. 9]	-
신설	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동26-27	용두동20-80	일반 도로	-	금회신설	-
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(m <sup>2</sup> )								
기정	용두1(2지구) 도시정비형 재개발사업	3,701.0	용두동 23-8일대	업무, 판매	50% 이하	899% 이하	90m이하	지상24층이하 지하6층	0%	
변경	용두1(2지구) 도시정비형 재개발사업	3,701.0	용두동 23-8일대	주거, 업무	50% 이하	899% 이하	90m이하	지상27층이하 지하5층	90%	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			구 분		세대수	비율(%)				
			계		299	100.0				
	공동주택			소 계		222	74.2			
				40㎡이하		222	74.2			
	공공 임대주택			소 계		77	25.8			
				40㎡이하		77	25.8			
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			구 분		실수	비율(%)				
			계		171	100.0				
			오피스텔		171	100.0				
심의완화 사항	<p>「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 광역중심 이하 : 주거 90%(주거·오피스텔등 80+임대주택10)+비주거10%</li> <li>- 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 : 400% 이상</li> <li>- 비주거 의무비율 : 전체 연면적의 10% 이상</li> </ul>									
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선 - 왕산로변 : 3m				벽면한계선 (1, 2지구) - 인접대지경계선으로부터 4m이격 (지상부1층에만 적용)					

(6) 공공시설 제공에 따른 용적률 계획 : 변경없음

■ 공공시설부담율(%) =  $\{(1,154.7 - (488.4 + 102.0)) / (3,701.0 - (488.4 + 102.0))\} \times 100 = 18.14\%$

구분	촉진구역 계획기반시설(㎡)	계획기반시설내 국공유지면적(㎡)	기존기반시설내 국공유지면적(㎡)	촉진구역 총면적(㎡)	순부담률 (%)
기정	1,154.7	488.4	102.0	3,701.0	18.14

(7) 용적률 계획 : 변경없음

■ 상한용적률

구분	산정내용					
	계 (구역면적)	획지면적	공공시설 제공 면적(㎡)			비고(㎡)
계			공공시설 부담면적	계획공공용지내 기존공공용지	획지 내 기존공공용지	
토지이용계획	3,701.0	2,546.3 (일반상업지 역 2,546.3)	1,154.7 (일반상업지역 1,154.7)	666.3	488.4	102.0
법적상한용적률 산정식	허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × 공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공후 대지면적)					
법적상한용적률	$[1 + 1.3 \times [666.3 / 2,546.3]] \times 800 = 1,072.1\%$ ∴ 적용 상한용적률 = 899% 용두1 도시환경정비구역 정비계획(서울시고시 제2007-129호 (2007. 5. 17)) 용적률계획 반영 상한용적률 899%이하 적용					공공시설부지 제공면적은 순부담면적임

7. 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

- 임대주택은 공공임대주택으로 서울시가 일괄 매입하여 관리함.

계획기준	• 공공임대주택 건설 : 전체 연면적의 10% (15% 적용) • 공공임대주택 공급 규모 : 45㎡이하		
산출근거	• 전체 세대수 : 299세대 • 공공임대주택 건설계획 : 77세대 - 전체 연면적 32,462.6㎡의 15.00%에 해당하는 연면적 4,869.7㎡ 공급		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합계	77	25.8%	100.0%
40㎡이하	77	25.8%	100.0%

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)

8. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경관계획</li> <li>- 주변지역의 개발현황 및 개발계획을 고려한 스카이라인 계획을 수립하여 주변지역과 조화되는 높이계획 수립</li> <li>• 건축물 배치 및 건축선 계획</li> <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>	-
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토양오염방지</li> <li>- 불투수 포장면 최소화</li> <li>• 녹지조성</li> <li>- 지역특성에 맞는 수종선정 및 식재방향을 설정하되 주변경관과 조화된 충분한 녹지공간 확보</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</li> <li>- 가설방음 판넬 설치</li> <li>- 저소음 건설 기계 등을 선택하여 주간(08:00~18:00)에만 작업실시</li> <li>• 먼지</li> <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>	-

9. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

10. 정비사업 시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	취약요인에 대한 검토결과	비고
도시정비형 재개발사업	구역지정 후 3년 이내	조합 등	299	해당없음	

11. 지구단위계획 결정사항 : 용두1구역(변경)

1) 지구단위계획 구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구역명	위치	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경후		
용두1(2지구) 재정비촉진구역 (도시정비형재개발사업)	용두동23-8일대	3,701.0	-	3,701.0	100.0	-

나) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역 결정(변경)조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
소계	3,701.0	-	3,701.0	100.0	
일반상업지역	3,701.0	-	3,701.0	100.0	

(2) 기반시설 결정(변경)조서

① 도로 결정조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	대로	1	51	35~42.0 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가89	청량리동 749	일반 도로	-	서울시고시 제1093호 (66.11.26)	-
신설	대로	1	51	35~42.0 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가89	청량리동 749	일반 도로	-	금회신설	-
폐지	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-	서울시고시 제1978-103호 (78.3.16)	-
신설	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반 도로	-	금회신설	-
폐지	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동24-2	용두동20-36	일반 도로	-	서울시고시 제2000-23호 [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 제2000-23호 [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 제2000-23호 [2000. 2. 9]	-
신설	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동26-27	용두동20-80	일반 도로	-	금회신설	-
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	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	중로	2	503	15 (13)	집산도로	150	용두동14-20	용두동12-5	일반도로	-	서울시고시 제2000-23호 [2000. 2. 9]	-
신설	중로	2	503	15 (13)	집산도로	150	용두동14-20	용두동12-5	일반도로	-	금회신설	-
폐지	중로	3	4	12	국지도로	78	용두동26-14	용두동26-17	일반도로	-	서울시고시 제2000-23호 [2000. 2. 9]	-
신설	중로	3	4	12	국지도로	78	용두동26-14	용두동26-17	일반도로	-	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

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

① 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	면적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	비고
	기정	증 감	변경후		
획지	2,546.3	-	2,546.3	100.0	

② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경

㉠ 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경

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

㉡ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : 변경

■ 건폐율 계획(변경없음)

구분	건폐율(%)	비고
기정	50	-

■ 용적률 계획(변경없음)

구분	용적률 계획(%)	비고
기정	899	-

■ 높이 계획

구분	높이(m)	층수(지상/지하)	비고
기정	90	지상24층이하/지하5층	
변경	90	지상27층이하/지하5층	



③ 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

구 분		적용위치	계 획 내 용
기정	건축한계선	왕산로	3m
	벽면한계선	1, 2지구	- 인접대지경계선으로부터 4m이격 (지상부1층에만 적용)

④ 경관계획

㉠ 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	공동주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 배치</li> <li>• 각각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 배치 권장</li> </ul>
건물 진출입구	생활가로변 근린생활시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활가로에 면한 근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로의 방향과 일치되도록 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 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 외관	생활가로변 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 도료 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	왕산로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도와 연속적으로 조성하도록 하며 단차는 최소화하여 조성함	-
공공보행 통로	1, 2지구	• 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 30.28% 조성	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 적용
2. 생태 네트워크	녹지평가 지표1	○	•현재 녹지가 미미한 수준임	•조경계획을 반영하여 녹지 확보
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	○	•본 대상지는 건축물 1개동이 있으며, 업무시설이 입지해있으며, 평탄한 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량 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
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 확보 될 수 있도록 함
	조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•합리적인 조경계획수립 및 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통해 녹지공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함

구분	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
9. 휴식 및 여유허간	휴식·여가공간 최대확보	○	•대상지 남측으로 용두공원과 한강이 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	•용두1구역 내 도로 및 공공보행토록 계획 수립 •지구서측 공공보행도로 계획
	자전거전용도로 계획수립	○	•사업지 북측(왕산로)자전거도로 연계필요	•북측 왕산로변 자전거도로계획
	자전거보관소 15대/100unit	×	-	-
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 폐유동 발생	•건설폐기물은 정상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음

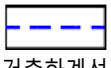



㉔ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

○ 주택의 규모별 비율

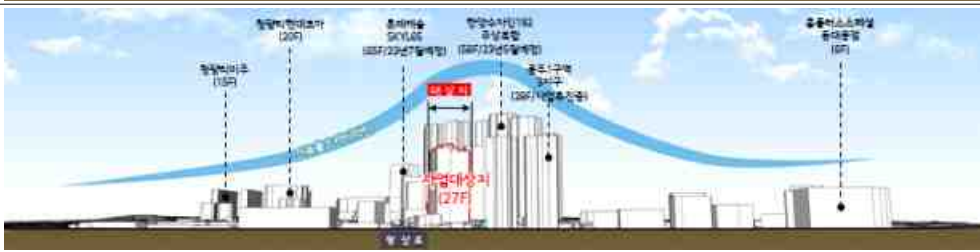
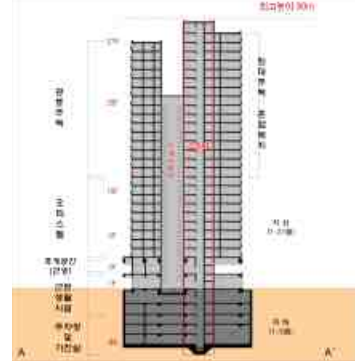
건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고 (임대주택 전용면적)
				전체세대수 대비	전체비율	
합 계	299	100.0	77	25.8	100.0	-
40㎡이하	299	100.0	77	25.8	100.0	14㎡, 25㎡, 29㎡

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)

㉕ 지구단위계획 운영지침

구분 및 범례	세부지침	계획지표		
 건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•'건축한계선'은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다.</li> <li>•'건축한계선'의 위치와 폭은 지침도를 따른다.</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td>왕산로</td> <td>3m</td> </tr> </table>	왕산로	3m
왕산로	3m			
 공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>•'공개공지'란 일반대중에게 상시 개방되는 대지의안 공간으로, 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳에 배치하여야 한다.</li> </ul>	-		
 차량출입 불허구간	<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>	-		
 공공보행도로	<ul style="list-style-type: none"> <li>•'공공보행도로'란 일반인에게 24시간 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로로, 지상부 설치 또는 지하통로형, 필로티형 등으로 설치·이용 할 수 있으며, 일반인의 통행에 지장이 없도록 진입부 및 보행로가 명확히 인지되도록 조성한다.</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td>1지구, 2지구</td> <td>각4m</td> </tr> </table>	1지구, 2지구	각4m
1지구, 2지구	각4m			

건축배치도 및 단면도



□ 2020년 제10차('20. 08. 18) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과 : 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(32,462.6㎡)의 15.00%(4,869.7㎡) 수준인 77세대 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>- 임대주택 소설믹스는 위치 뿐만 아니라 평형도 분양주택과 믹스될 수 있도록 검토할 것</li> <li>- 지하 주차장 및 기계식 주차장 진출입구는 동선이 불합리하여 차량 진출입시 안전사고가 우려되므로 기계식 주차장 진출입구의 위치를 지하로 조정하는 등 차량 진출입 동선에 대한 안전성 확보방안을 검토할 것</li> <li>- 지하2층 근린생활시설은 원활한 환기 등 쾌적한 환경이 조성될 수 있도록 검토할 것</li> <li>- 공개공지는 용두1구역 5지구 공개공지와 연계하여 상가 및 가로가 활성화될 수 있도록 검토할 것</li> <li>- 공동주택 벽면에 기계식 주차장이 연접하여 소음, 진동 등이 우려되므로 주거환경을 개선하는 방안을 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>- 도로의 단계별 조성방안을 건축계획에 반영하여 건축위원회 심의 시 검토 및 논의될 수 있도록 하겠음</li> <li>- 임대주택의 분산배치 방안을 건축계획에 반영하여 건축위원회 심의 시 검토 및 논의될 수 있도록 하겠음</li> <li>- 차량 진출입구의 적절한 위치를 건축계획에 반영하여 건축위원회 심의 시 검토 및 논의될 수 있도록 하겠음</li> <li>- 근린생활시설은 원활한 환기 등 쾌적한 환경이 조성될 수 있도록 반영하여 건축위원회 심의 시 검토 및 논의될 수 있도록 하겠음</li> <li>- 공개공지간 연계성있는 계획을 건축계획에 반영하여 건축위원회 심의 시 검토 및 논의될 수 있도록 하겠음</li> <li>- 주거환경을 개선(기계식주차장 소음등)하는 방안을 반영하여 건축위원회 심의 시 검토 및 논의될 수 있도록 하겠음</li> </ul> </li> </ul>	반영

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

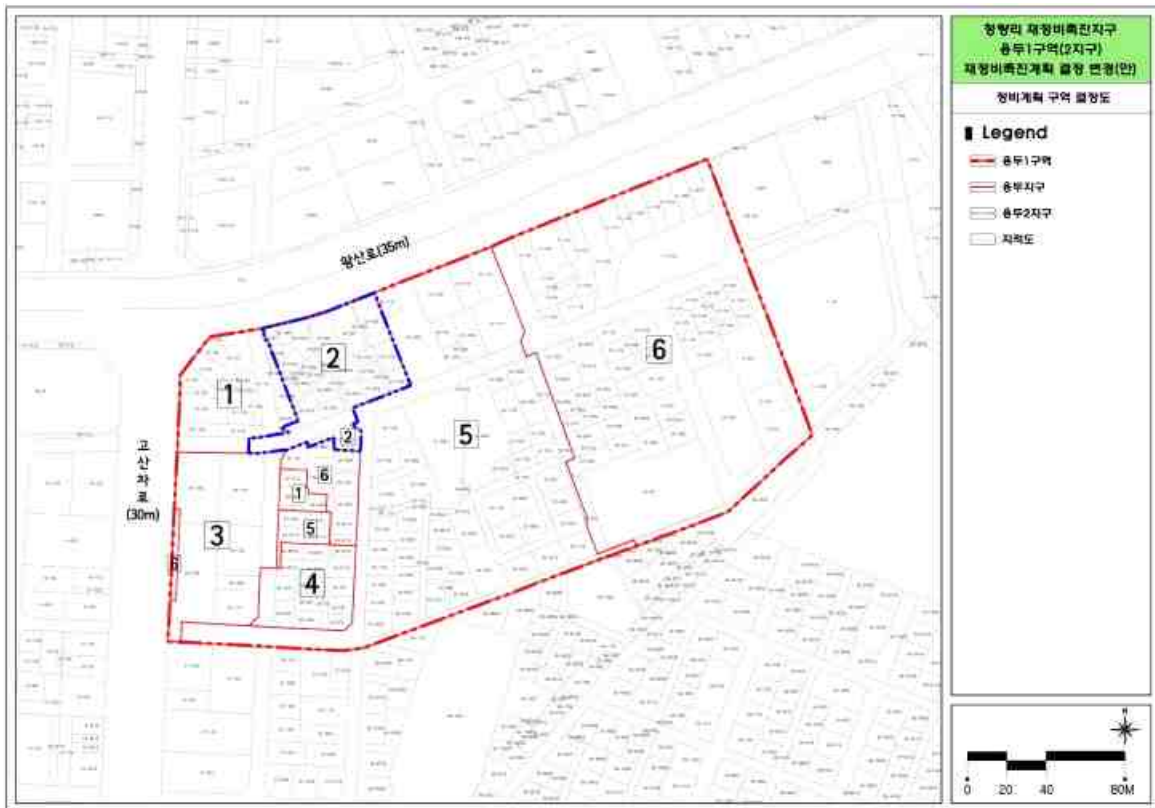
13. 지형도면은 서울특별시 주택건축본부 주거사업과와 동대문구 주거정비과에 비치한 도면과 같음

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

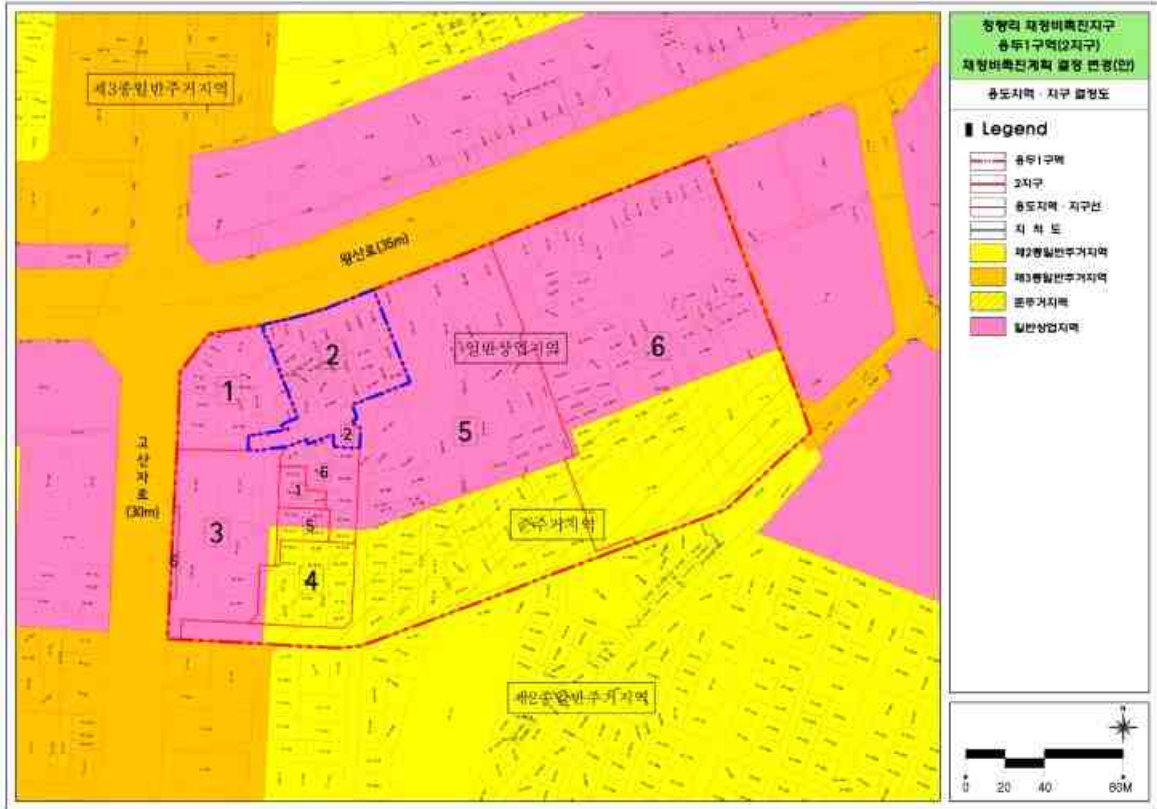
14. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133 - 7128) 및 동대문구 주거정비과(☎ 02-2127-4293)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

<관련도면>

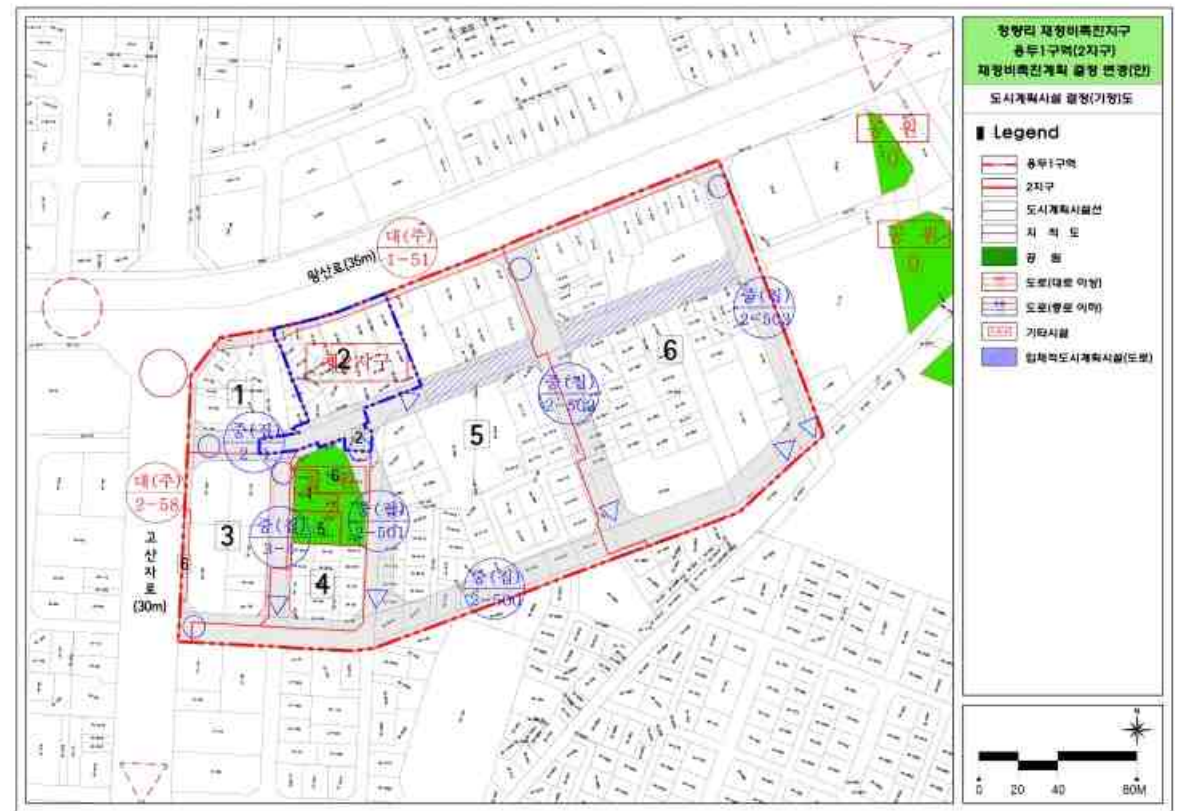
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 정비구역 결정도



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 용도지역 결정도



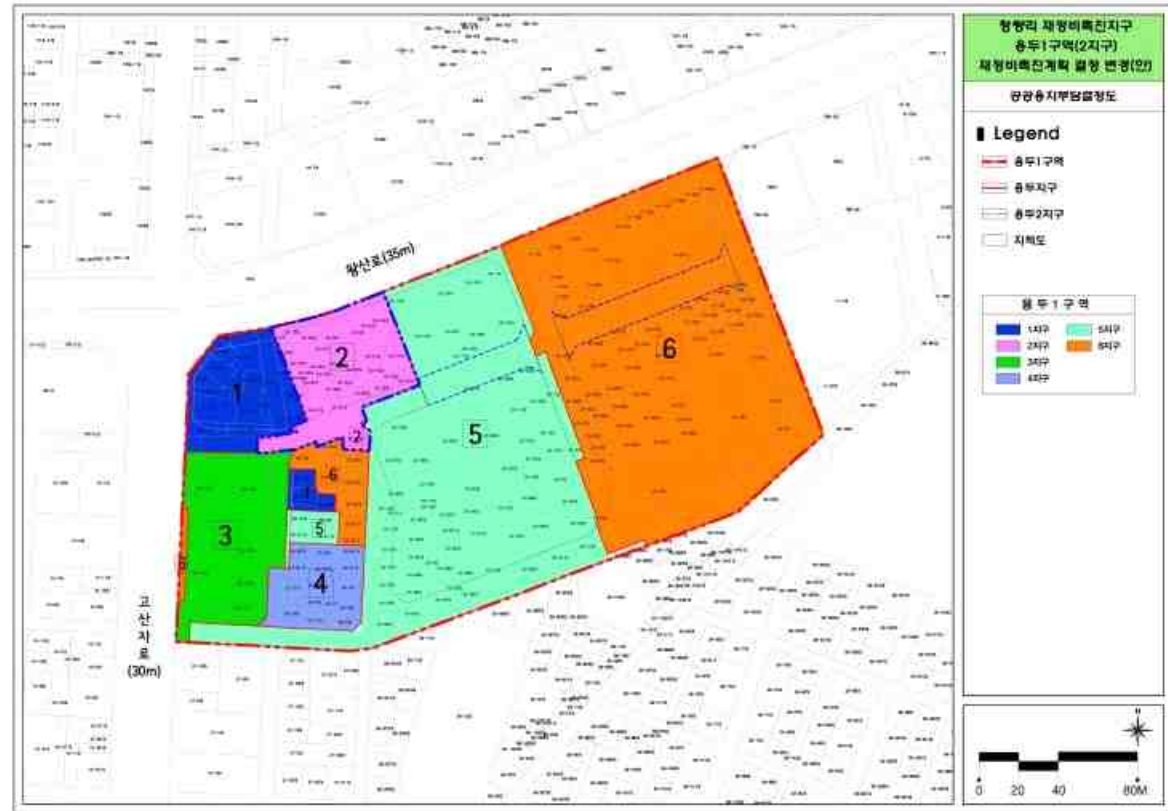
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 도시계획시설 결정(기정)도



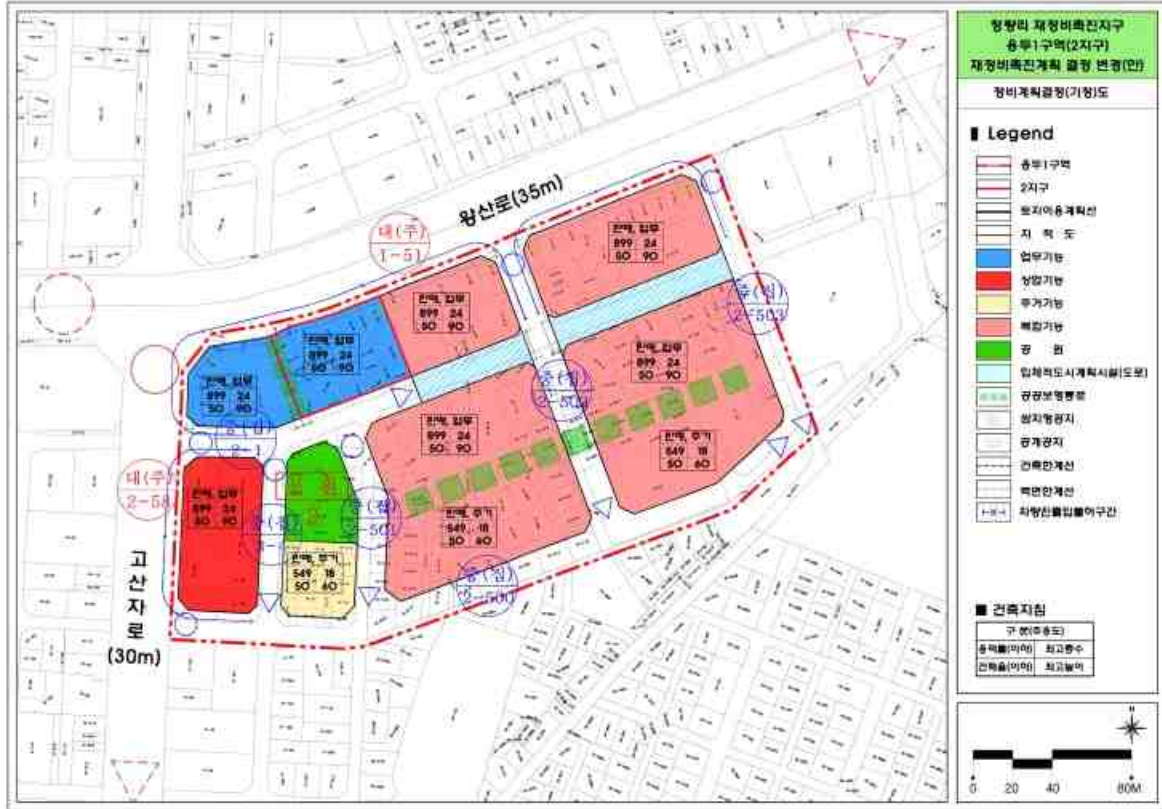
■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 도시계획시설 결정(변경)도



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 공공용지 부담 결정도



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 정비계획 결정(기정)도



■ 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 정비계획 결정(변경)도

