

서울특별시고시 제2026 - 342호

청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(전농제12구역) 변경결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2000-23호(2000.02.09.)로 정비구역 지정, 서울특별시고시 제2007-129호(2007.05.17.)로 전농제12구역 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 제2016-116호(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(2023.01.12.), 서울특별시고시 제2023-44호(2023.02.09.), 서울특별시고시 제2023-77호(2023.03.09.), 서울특별시고시 제2023-600호(2023.12.28.), 서울특별시고시 제2024-190호(2024.04.11.), 서울특별시고시 제2024-500호(2024.10.24.), 서울특별시고시 제2024-629호(2024.12.19.), 서울특별시고시 제2025-221호(2025.04.22.), 서울특별시고시 제2025-281호(2025.05.22.), 서울특별시고시 제2025-323호(2025.06.19.), 서울특별시고시 제2025-354호(2025.07.03.), 서울특별시고시 제2025-458호(2025.08.21.), 서울특별시고시 제2025-483호(2025.08.28.), 서울특별시고시 제2026-168호(2026.04.02.), 서울특별시고시 제2026-188호(2026.04.09.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 청량리재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진법」 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.

2026년 6월 18일
서울특별시

1. 재정비촉진지구의 지정에 관한 사항 : 변경없음

지구명	유 형	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
청량리재정비 촉진지구	중심지형 (20만㎡이상)	동대문구 용두·전농동 일원	357,880.4	-	357,880.4	최초결정일 : 서고 제2009-345호 (2009. 09. 10.)

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

- 가. 기준년도 : 2021년
- 나. 목표연도 : 2030년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

가. 재정비촉진계획에 따라 부족한 기반시설을 확보하고 부도심 기능 회복 도모

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 : 변경

구분	사업방식	구역명	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
총계			357,880.4	-	357,880.4	-
촉진 구역	소계		147,862.9	감)1.0	147,861.9	-
	도시정비형 재개발사업	청량리1재정비촉진구역	1,819.2	-	1,819.2	-
		청량리2재정비촉진구역	1,938.3	-	1,938.3	-
		청량리3재정비촉진구역	7,020.6	-	7,020.6	-
		청량리4재정비촉진구역	41,573.9	-	41,573.9	-
		용두1재정비촉진구역	51,458.5	-	51,458.5	-
		전농재정비촉진구역	27,815.4	-	27,815.4	-
	주택정비형 재개발사업	전농제12재개발정비구역	16,237.0	감)1.0	16,236.0	-
존치 지역	소계		210,017.5	증)1.0	210,018.5	-
	존치관리지역		210,017.5	증)1.0	210,018.5	-

※ 변경사유 : 구역지정고시로 인한 도로분할에 따른 면적변경

5. 촉진구역별 정비계획 결정(변경) : 전농제12재개발정비구역 외 다른 구역 변경 없음

6. 전농제12재개발정비구역 결정(변경)에 관한 사항 : 변경

가. 재정비촉진구역 결정조서 : 변경

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	전농제12재개발 정비구역	동대문구 전농동 643-9일대	16,237.0	감)1.0	16,236.0	구역지정고시로 인한 도로분할에 따른 정비구역 면적변경

나. 용도지역 결정조서 : 변경

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	16,237.0	감)1.0	16,236.0	100.0	-
제3종일반주거지역	16,237.0	감)1.0	16,236.0	100.0	구역지정고시로 인한 도로분할에 따른 정비구역 면적변경

다. 토지이용계획 : 변경

구 분		명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
전농 12구역	합 계		16,237.0	감)1.0	16,236.0	100.0	-
	정비기반시설 및 도시계획시설	소 계	2,445.3	감)89.2	2,356.1	14.50	-
		도 로	834.1	증)126.7	960.8	5.91	도시계획시설
		공 원	815.0	감)215.9	599.1	3.69	-
		공공청사	796.2	-	796.2	4.90	소방파출소(존치)
	획지계획	소 계	13,791.7	증)88.2	13,879.9	85.49	공동주택 및 부대복리시설
		획지 1	13,791.7	증)88.2	13,879.9	85.49	

※ 변경사유 : 전농제12재개발정비구역 공원, 공공청사(소방파출소) 부지 정형화 및 도로확폭 등에 따른 면적변경

라. 정비기반시설의 설치계획 : 변경

(1) 도로 결정조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	1	8	국지 도로	132	전농동 644-32	전농동 644-104	일반 도로	-	-	구역의 현황도로 6m 포함
변경	소로	1	1	8.5	국지 도로	132	전농동 644-32	전농동 644-104	일반 도로	-	-	구역의 현황도로 6m 포함 사업구역 내 확폭 (B=0.5m, L=132m)
기정	대로	3	92	25~27.5	보조 간선	1400 (108)	전농동 124 (서울시립대 학앞)	답십리 (광로5호)	일반 도로	-	서고 제743호 (63.12.30)	사업구역내 확폭 (전농동 644-104~643-51 B=2.5m, L=108m)
기정	대로	3	130	25~31	보조 간선	2100 (118)	전농동 621-1 (왕산로)	전농동 광장	일반 도로	-	1968.1.23	사업구역내 확폭 (전농동643-5~643-36 B=2.5m, L=118m)
기정	중로	1	162	20~26	보조 간선	830 (106)	전농동 643-2	전농동 644-32	일반 도로	-	1978.6.12	
변경	중로	1	162	20~29	보조 간선	830 (106)	전농동 643-2	전농동 644-32	일반 도로	-		사업구역내 확폭 (B=3m, L=21m)

※ ()는 전농제12구역 연장 및 폭원임

(2) 공원 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	소공원	전농동 643-9번지 일대	815.0	감)215.9	599.1	2009.06.25	부지 정형화

(3) 공공청사 결정조서 : 변경

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
변경	공공청사	소방파출소	전농동 643-116번지 일대	796.2	-	796.2	2009.6.25	부지 정형화

마. 공동이용시설 설치계획 : 변경

■ 기정

시설의 종류		위 치	면 적(m²)			비 고
			법 정		계획면적	
			기 준	면적(m²)		
주민 공동 시설	합 계	-	1,000세대 미만: (297x2.5x1.25)	928.13	1,188.0	서울특별시 주택 조례
	경로당	확지	300세대 미만	99	80.0	
	보육시설	확지		-	120.0	
	문 고	확지		-	60.0	
	어린이 놀이터		-	-	498.11	실외
	운동/휴게시설	확지	-	-	250.0	실외
	주민공동시설	확지	-	-	180.0	-
관리사무소		확지	10+(297-50)x0.05	22.35	60.0	주택건설기준 등에 관한 규정
경비실		확지	-	-	40.0	

■ 변경

시설의 종류		위 치	면 적(m²)			비 고
			법 정		계획면적	
			기 준	면적(m²)		
주민 공동 시설	합 계	-	1,000세대 미만: (545x2.5x1.25)	1,703.13	2,830	서울특별시 주택 조례
	경로당	확지	500~1,000세대 미만	330	340	
	어린이집	확지		330	340	
	작은도서관	확지		158	200	
	다함께돌봄센터	확지	500세대 이상	66	100	-
	놀이터/운동/휴게시설	확지	-	-	890	실외
	주민공동시설	확지	-	-	960	-
관리사무소		확지	10+(545-50)x0.05	34.75	150	주택건설기준 등에 관한 규정
경비실		확지	-	-	36	
MDF/방재실		확지	-	-	160	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 주택건설규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위내에서 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음.

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

(1) 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	전농제12재개발 정비구역	16,237.0	-	13,791.7	전농동 643-9일대	111	-	-	111	-	
변경	전농제12재개발 정비구역	16,236.0	-	13,879.9	전농동 643-9일대	111	-	-	111	-	

(2) 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (m) /최고 층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	기준 완화	상한	법적 상한		
기 정	전농제12 재개발 정비구역	16,237.0	획지	13,791.7	전농동 643-9번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	210% 이하	-	240% 이하	-	89m 이하 /30층 이하	
변 경	전농제12 재개발 정비구역	16,236.0	획지	13,879.9	전농동 643-9번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	210% 이하	240% 이하	262.68% 이하	360% 이하	135m 이하 /45층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 545세대										
			■ 전체 건립규모(전용면적 기준)										
			건립규모		기정	증감	변경	비율					
			합 계		297	증)248	545	100.0%					
			85㎡이하	60㎡이하	104	증)227	331	60.73%					
				60㎡초과~ 85㎡이하	143	증)71	214	39.27%					
			85㎡초과		50	감)50	-	-					
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상													
- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상													
- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하													
※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외													
- 국민주택규모(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상													
건축물의 건축선 등에 관한 계획			■ 전체 도로변 건축한계선(폭3m) 지정										

사. 정비사업의 시행계획 및 부담률 : 변경

(1) 정비사업시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		취약요인에 대한 검토결과	비고
			기정	변경		
주택재개발	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	전농제12구역 재개발정비사업조합	297	545	해당없음	

(2) 공공용지 부담률 : 변경

구분	정비 구역명	위치	구역면적 (㎡)	사업계획내역(㎡)					획지내 기존 공공용지 (㎡)	공공용지 부담율
				획지면적	공공시설면적					
					계	공공시설 부담면적	계획공공 용지내 기존공공용지	계획공공 용지내 기존공공용지 (공공청사존치)		
기정	전농제 12구역	전농동 643-9일대	16,237.0	13,791.7	2,445.3	1,626.9	22.2	796.2	-	11.15%
변경			16,236.0	13,879.9	2,356.1	1,555.3	4.6	796.2	857.8	5.03%

※ 변경사유 : 전농제12재개발정비구역 공원, 공공청사(소방파출소) 부지 정형화 및 도로확폭 등에 따른 면적변경

아. 용적률 계획 : 변경

■ 지정

구분	산 정 내 용																																											
토지이용계획	계(구역면적)	획지(공동주택 및 부대복리시설)	계획 정비기반시설																																									
	16,237.0㎡	13,791.7㎡	2,445.3㎡																																									
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 계획 정비기반시설 면적(1,649.1㎡) - 계획공공용지내 기존공공용지 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적(22.2㎡) = 1,626.9㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 공공청사(존치) 제외(796.2㎡)																																											
용적률 적용기준	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">대지면적 - a</td><td>16,237.0</td><td>100.0%</td></tr> <tr> <td colspan="2">기존 도시계획(기반)시설면적 - b</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr> <td colspan="2">새로 설치하는 공공시설부지내 국공유지 - c</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr> <td rowspan="4">공공시설부지로 제공하는 면적 - d</td><td>계</td><td>2,445.3</td><td>15.06%</td></tr> <tr> <td>도로</td><td>834.1</td><td>5.14%</td></tr> <tr> <td>공원</td><td>815.0</td><td>5.02%</td></tr> <tr> <td>공공청사</td><td>796.2</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">인센티브를 받을 수 있는 공공시설 제공부지 - e</td><td>786.7</td><td>$\alpha = 11.15\%$ [e/(a-d)]</td></tr> <tr> <td colspan="2">기준 용적률</td><td>210%</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">개발 가능 용적률 산정</td><td>240.4%</td><td>허용용적률= 계획(기준)용적률 x 1.3α</td></tr> </tbody> </table>			구분		인센티브(용적률)	비고	대지면적 - a		16,237.0	100.0%	기존 도시계획(기반)시설면적 - b		-	-	새로 설치하는 공공시설부지내 국공유지 - c		-	-	공공시설부지로 제공하는 면적 - d	계	2,445.3	15.06%	도로	834.1	5.14%	공원	815.0	5.02%	공공청사	796.2		인센티브를 받을 수 있는 공공시설 제공부지 - e		786.7	$\alpha = 11.15\%$ [e/(a-d)]	기준 용적률		210%		개발 가능 용적률 산정		240.4%	허용용적률= 계획(기준)용적률 x 1.3 α
구분		인센티브(용적률)	비고																																									
대지면적 - a		16,237.0	100.0%																																									
기존 도시계획(기반)시설면적 - b		-	-																																									
새로 설치하는 공공시설부지내 국공유지 - c		-	-																																									
공공시설부지로 제공하는 면적 - d	계	2,445.3	15.06%																																									
	도로	834.1	5.14%																																									
	공원	815.0	5.02%																																									
	공공청사	796.2																																										
인센티브를 받을 수 있는 공공시설 제공부지 - e		786.7	$\alpha = 11.15\%$ [e/(a-d)]																																									
기준 용적률		210%																																										
개발 가능 용적률 산정		240.4%	허용용적률= 계획(기준)용적률 x 1.3 α																																									
대상지 적용	- 적용 용적률: 239.89%																																											

■ 변경

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지면적 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	획지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	16,236.0	13,879.9	2,356.1	800.8 (공공청사 존치 796.2 포함)	857.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 2,356.1㎡ - 800.8㎡ - 857.8㎡ = 697.5㎡				
기준용적률	• 기준용적률 = 210%				※재정비촉진지구의 경우 “기준용적률+허용용적률”을 “기준(완화)용적률”로 표기
기준(완화) 용적률	• 기준(완화)용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 30%) = 210% + 30% = 240% • 완화 = 30% [소형주택공급(10%) + 고령화(10%) + 저출산(10%)]				
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2025.02.07)」 적용				
	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지) ▶ 대상지 · 제3종일반주거지역 · 기준(완화)용적률: 240%, 대지면적: 16,236.0㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0) · 토지(기부채납 부지)를 토지(토지) 제공 면적: 697.5㎡ ⇒ 240%×[1+1.3×1.0×{697.5/13,879.9}] ∴ 상한용적률(기부채납) = 255.68% ▶ 친환경 인센티브 · 제로에너지건축물인증 ZEB5, 녹색건축 인증 우수 ⇒ 5.5%+1.5% = 7% ∴ 상한용적률(기부채납 및 친환경) = 262.68%			α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공 공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건 축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함	
법적상한용적률	• 법적상한용적률 = 360.00% 이하			• 재정비촉진계획 수립기준 2차 개선안에 따른 용적률 체계 개선으로 법적상한용적률의 100 분의 120까지 완화(의무사항 적용시)	

①상한용적률 (기부채납)	항 목		인센티브	적용 여부	③상한용적률 (기부채납 및 친환경) (①+②)
255.68%	제로에너지 건축물인증	· ZEB1	7.5%	-	262.68%
		· ZEB2	7%	-	
		· ZEB3	6.5%	-	
		· ZEB4	6%	-	
		· ZEB5	5.5%	적용	
	녹색건축 인증	· 최우수등급	3%	-	
		· 우수등급	1.5%	적용	
②인센티브 적용 계			7%		중복적용시 최대 7.5% 이내

자. 주택의 규모별 건설계획 : 변경

■ 기정

구분		세대수	연면적(㎡)
계		297	
공동주택	전용 59.98㎡	53	
	전용 84.99㎡	143	
	전용 102.98㎡	50	
	소계	246	
재개발 임대주택	전용 39.99㎡	22	
	전용 44.98㎡	21	
	전용 59.98㎡	8	
	소계	51	

■ 변경

구분		세대수	연면적(㎡)
계		545	81,904.36
공동주택 (1인,신혼 분양주택 포함)	전용 39.99㎡	46	4,223.04
	전용 59.98㎡	199	27,477.92
	전용 84.99㎡	170	32,916.66
	소계	415	64,614.62
공공주택	전용 39.99㎡	67	6,146.76
	전용 59.98㎡	19	2,623.58
	전용 84.99㎡	44	8,519.40
	소계	130	17,289.74

※ 공공주택: 재개발 의무임대 62세대 및 법상한 공공주택 중 공공임대 27세대, 미리내집 27세대, 공공분양 14세대

7. 재개발 의무 임대주택 계획 : 변경

구 분	기 정	변 경	비 고																						
법적 상한 용적률	제3종일반주거지역 : 300% - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조 (용도지역 안에서의 용적률)	제3종일반주거지역 : 360% - 재정비촉진계획 수립기준에 따라 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화																							
상한계획 용적률	240.00 %	262.68 %																							
재개발 임대주택	· 임대주택 건설규모 : - 건설하는 주택 전체 세대수의 17% 이상을 임대주택으로 건설 - 임대주택의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡미만 규모의 임대주택으로 건설	· 임대주택 건설규모 : - 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 이상을 임대주택으로 건설 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용 40㎡미만 규모의 임대주택으로 건설	- 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 - 임대주택 : 전용면적 60㎡미만																						
	· 임대주택 건설세대 - 297세대(총 세대수) x 17% = 51세대	· 임대주택 건설세대 - 409세대(총 세대수) x 15% = 61.35세대 ※ 409세대 - 상한용적률(262.68%) 기준 건립세대수																							
	· 임대주택 공급계획 <table border="1"> <thead> <tr> <th>계</th> <th>51 세대</th> <th>100 %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40㎡미만</td> <td>22 세대</td> <td>43 %</td> </tr> <tr> <td>40㎡~50㎡</td> <td>21 세대</td> <td>41 %</td> </tr> <tr> <td>50㎡~60㎡</td> <td>8 세대</td> <td>16 %</td> </tr> </tbody> </table>	계		51 세대	100 %	40㎡미만	22 세대	43 %	40㎡~50㎡	21 세대	41 %	50㎡~60㎡	8 세대	16 %	· 임대주택 공급계획 <table border="1"> <thead> <tr> <th>계</th> <th>62 세대</th> <th>100 %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40㎡미만</td> <td>62 세대</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td>40㎡~50㎡</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>50㎡~60㎡</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	계	62 세대	100 %	40㎡미만	62 세대	100 %	40㎡~50㎡	-	-	50㎡~60㎡
계	51 세대	100 %																							
40㎡미만	22 세대	43 %																							
40㎡~50㎡	21 세대	41 %																							
50㎡~60㎡	8 세대	16 %																							
계	62 세대	100 %																							
40㎡미만	62 세대	100 %																							
40㎡~50㎡	-	-																							
50㎡~60㎡	-	-																							

8. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
도시경관	- 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 전면에 유효한 오픈스페이스 조성으로 가로망 확보, 보행자의 쾌적성 등을 제공	-
환경보전	- 토양오염방지 - 불투수 포장면 최소화 - 녹지조성 - 지역특성에 맞는 수종선정 및 식재방향을 설정하되 주변경관과 조화된 충분한 녹지공간 확보	-
재난방지	- 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 작업실시 - 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

연 번	수 종	직 경	본 수	활 용 계 획	비 고
-	-	-	-	■ 기존 수목현황이 미미한 상황으로 향후 활용 가능한 수목을 이식하고 조경계획에 따라 식재하겠음	

10. 정비사업 시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		취약요인에 대한 검토결과	비고
			기정	변경		
주택재개발	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	전농제12구역 재개발정비사업조합	297	545	해당없음	

- 주)
- 1) 시행방법은 도시 및 주거환경정비법 제23조 (정비사업의 시행방법) '② 재개발사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법으로 한다.' 에 따라 시행한다.
 - 2) 시행예정시기는 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조(정비계획의 내용 등) '② 그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같다.
4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다.'에 따라 시행한다.

11. 지구단위계획 결정사항 [전농제12구역] : 변경

가. 지구단위계획 구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	전농제12재개발 정비구역	동대문구 전농동 643-9일대	16,237.0	감)1.0	16,236.0	구역지정고시로 인한 도로분할에 따른 정비구역 면적변경

나. 용도지역 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	16,237.0	감)1.0	16,236.0	100.0	-
제3종일반주거지역	16,237.0	감)1.0	16,236.0	100.0	구역지정고시로 인한 도로분할에 따른 정비구역 면적변경

2) 기반시설 결정(변경) 조서 : 변경

(1) 도로 결정조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	1	8	국지 도로	132	전농동 644-32	전농동 644-104	일반 도로	-	-	구역의 현황도로 6m 포함
변경	소로	1	1	8.5	국지 도로	132	전농동 644-32	전농동 644-104	일반 도로	-	-	구역의 현황도로 6m 포함 사업구역내 확폭 (B=0.5m, L=132m)
기정	대로	3	92	25~27.5	보조 간선	1400 (108)	전농동 124 (서울시립대 학앞)	답십리 (광로5호)	일반 도로	-	서고 제743호 (63.12.30.)	사업구역내 확폭 (전농동 644-104~643-51 B=2.5m, L=108m)
기정	대로	3	130	25~31	보조 간선	2100 (118)	전농동 621-1 (왕산로)	전농동 광장	일반 도로	-	1968.1.23.	사업구역내 확폭 (전농동643-5~643-36 B=2.5m, L=118m)
기정	중로	1	162	20~26	보조 간선	830 (106)	전농동 643-2	전농동 644-32	일반 도로	-	1978.6.12.	
변경	중로	1	162	20~29	보조 간선	830 (106)	전농동 643-2	전농동 644-32	일반 도로	-		사업구역내 확폭 (B=3m, L=21m)

※ ()는 전농제12구역 연장 및 폭원임

■ 도로 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-1	일반 도로	-	구역의 현황도로 6m 포함 사업구역내 확폭 (B=0.5m, L=132m)
-	대로 3-92	일반 도로	-	-
-	대로 3-130	일반 도로	-	-
-	중로 1-162	일반 도로	-	사업구역내 확폭 (B=3m, L=21m)

(2) 공원 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	소공원	전농동 643-9번지 일대	815.0	감)215.9	599.1	2009.06.25.	부지 정형화

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
-	소공원	면적 변경	부지 정형화를 위한 형태 및 면적 변경

(3) 공공청사 결정조서 : 변경

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
변경	공공청사	소방파출소	전농동 643-116번지 일대	796.2	-	796.2	2009.6.25.	부지 정형화

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	명칭	변경내용	변경사유
-	전농119 안전센터	부지 형태변경	부지 정형화를 위한 형태 변경 (면적 변경 없음)

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소 계	13,791.7	증)88.2	13,879.9	100.0	-
	획 지1	13,791.7	증)88.2	13,879.9	100.0	공동주택

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획(지정용도)하여야 한다.
다만, 해당 위원회에서 그 필요성이 인정되는 경우는 그에 따른다.

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	-

■ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획 : 변경없음

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획 : 변경

구 분	용 적 률				비 고
	기준용적률	기준(완화)용적률	상한용적률		
			상한용적률	법적상한용적률	
기 정	210% 이하	-	240% 이하	-	
변 경	210% 이하	240% 이하	262.68% 이하	360% 이하	

■ 상한용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브		비 고
	제로에너지건축물인증 : ZEB5	녹색건축물인증 : 우수	
변경	5.5%	1.5%	총 7.0%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
변경	11.24%(순부담 5.03%)	-	-

■ 높이 계획 : 변경

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역	89m 이하 (30층 이하)	
변경	제3종일반주거지역	135m 이하 (45층 이하)	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

(3) 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 답십리로	■ 도로경계선으로부터 3m 후퇴
	■ 황물로	
	■ 서울시립대로	
	■ 서울시립대로 3길	

(4) 경관계획(배치·형태 포함)

■ 건축물의 배치에 관한 계획

적용위치	구 분	계 획 내 용
공동주택부지	배 치	■ 건축물의 위압감 방지 ■ 단지내 시각적 개방감 확보 및 바람길 확보 ■ 주변 스카이라인 변화에 따른 다양한 높이 구상으로 도시경관 향상

■ 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

적용위치	구 분	계 획 내 용
공동주택부지	형 태	■ 보행동선 및 개방감을 확보하기 위해 저층부 필로티 적용
	색 채	■ 주변과의 조화를 우선으로 하여 단순계획, 슈퍼 그래픽 지양
	건축선	■ 주거환경 보호 및 보행자 활동성 강화 ■ 전면공지 조성

(5) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

■ 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	주변 도로변	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m

■ 교통처리에 관한 결정조서 : 변경

구분		계획내용	비고
보행 동선	단지내 보행동선	• 공원 및 부대복리시설 등 보행다발시설과 연계하여 보행동선 계획	
	보행자 출입구	• 단지외부 및 내부에서 보행자 접근이 편리하도록 출입구 계획	
차량 동선	차량출입 불허구간	• 주변도로변 차량 진출입 불허구간 지정	
	단지내 차량동선	• 주변도로(황물로, 시립대로) 및 시립대로3길과 연계하여 주변지역과 조화되는 차량동선체계 확립 • 단지내 부대복리시설 등 생활편익시설의 주차장은 주변도로에서의 직접출입을 금함	
	차량출입구	• 단지로의 차량출입구를 제한하여 차량의 소통을 원활하게 하고, 차량출입구 수를 제한	
주차		• 지상 주차장이 없는 단지내 쾌적한 보행환경 조성 • 각 세대별로 법정 주차대수 이상의 계획으로 지침을 준수하고 향후 주차난이 발생하지 않도록 계획	

■ 환경관리계획

구분	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30%	• 생태면적율 30.65%계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 전면투수포장 등 적용
2. 녹지 네트워크	녹지평가표1	• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ	• 단지내 녹지계획 반영
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	• 절·성토 발생예상	• 지형변화 최소화 • 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
	지형변동 30%미만	• 기존사업지 비교적 완만한 구릉지로 지형변화 최소화	• 지형의 순응한 계획수립
4. 비오톱	3등급	• 비오톱유형평가5등급 • 개별비오톱평가제외	• 비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
5. 일조	-	• 북동측 상가 및 주거지역	• 건축법등 관련규정에 의거 건축계획 • 일조분석결과 대상지 개발로 인한 주변지역 일조영향은 양호한 것으로 분석됨
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 남측 공동주택 및 북측 저층 주택지 사이에 위치	• 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
7. 에너지	에너지절약계획 수립	• 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상 또는 2등급 획득 목표	• 설계반영 예정
	신재생에너지 사용	• 표준건축공사비의1%이상	• 설계반영 예정
8. 경관	Skyline보전	• 스카이라인 변화예상	• 주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이 설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립
	조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
9. 휴식 및 여유허간	휴식·여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해대상지에 조성 필요	• 옥상녹화, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식여가공간 조성
10. 보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	• 대상지는 도로 및 학교로 구분되는 지역으로 단절되는 보행로는 없음	• 도로변에 전면공지를 계획하여 보행공간 확충 및 단지내 계획된 도서관, 어린이집을 위한 연결통로 계획
	자전거전용도로 계획수립	• 주변지역과의 연계성 부족	-
	자전거보관소 15대/100unit	• 공동주택 단지 내 자전거 보관소 검토 필요	• 세대당 0.3대 이상 자전거보관소 확보
11. 소음 및 진동	소음·진동기준	• 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	• 공사장 소음·진동 관리지침 준수
12. 폐기물	폐기물 처리	• 기존 건축물 철거시선설폐기물발생	• 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서 : 변경

■ 기정

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수		공공주택 비율(%)		비 고
			재개발 임대주택		전체세대수 대비	전체비율	
합 계	297	100.0	51		17.17	100.0	
40㎡미만	22	7.41	22		7.41	43.14	
40㎡이상~50㎡미만	21	7.07	21		7.07	41.18	
50㎡이상~60㎡미만	61	20.54	8		2.69	15.68	
60㎡이상~85㎡미만	143	48.15	-		-	-	
85㎡이상	50	16.84	-		-	-	

■ 변경

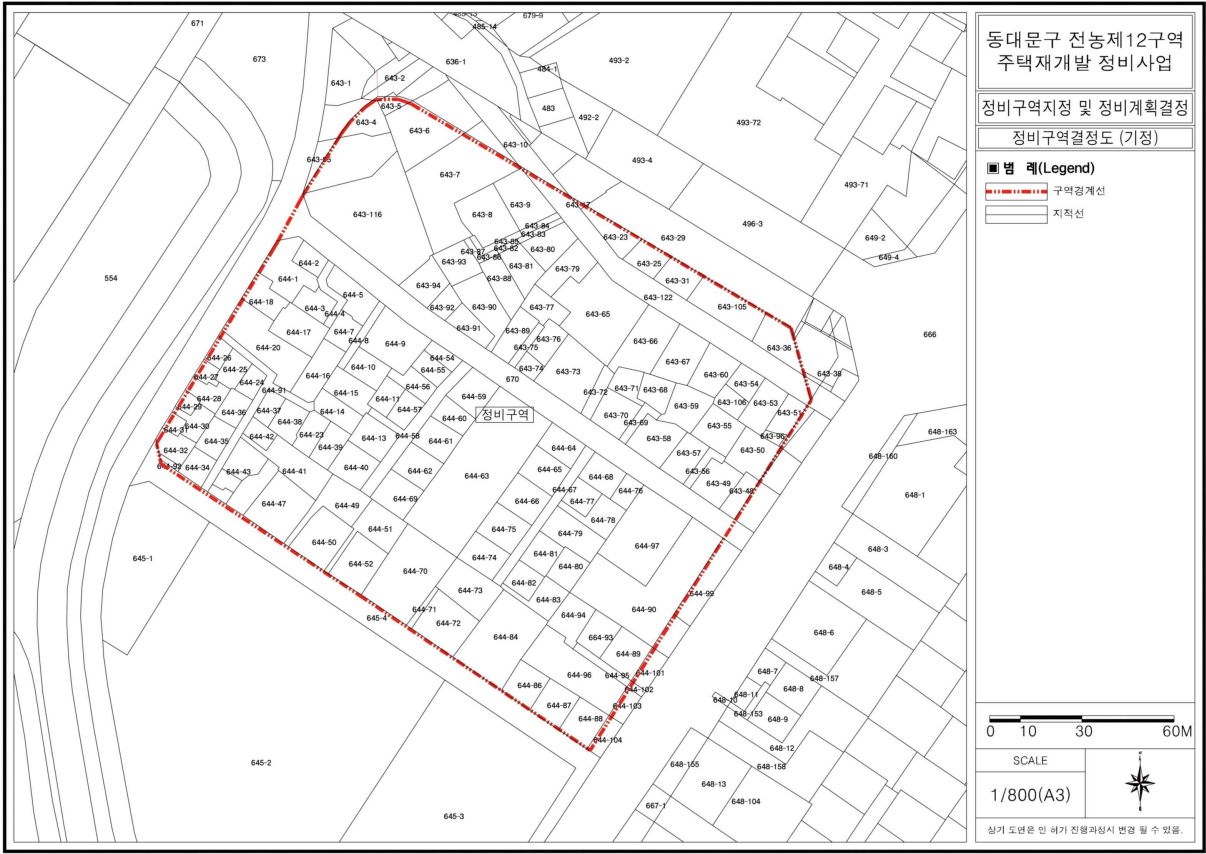
건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		비 고
			계	재개발 임대주택	공공 임대주택	전체세대수 대비	전체비율	
합 계	545	100.0	130	62	68	12.48	100.0	
40㎡미만	113	20.73	67	62	5	0.92	51.53	
50㎡이상~60㎡미만	218	40.00	19	-	19	3.48	14.62	
60㎡이상~85㎡미만	214	39.27	44	-	44	8.07	33.85	

12. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

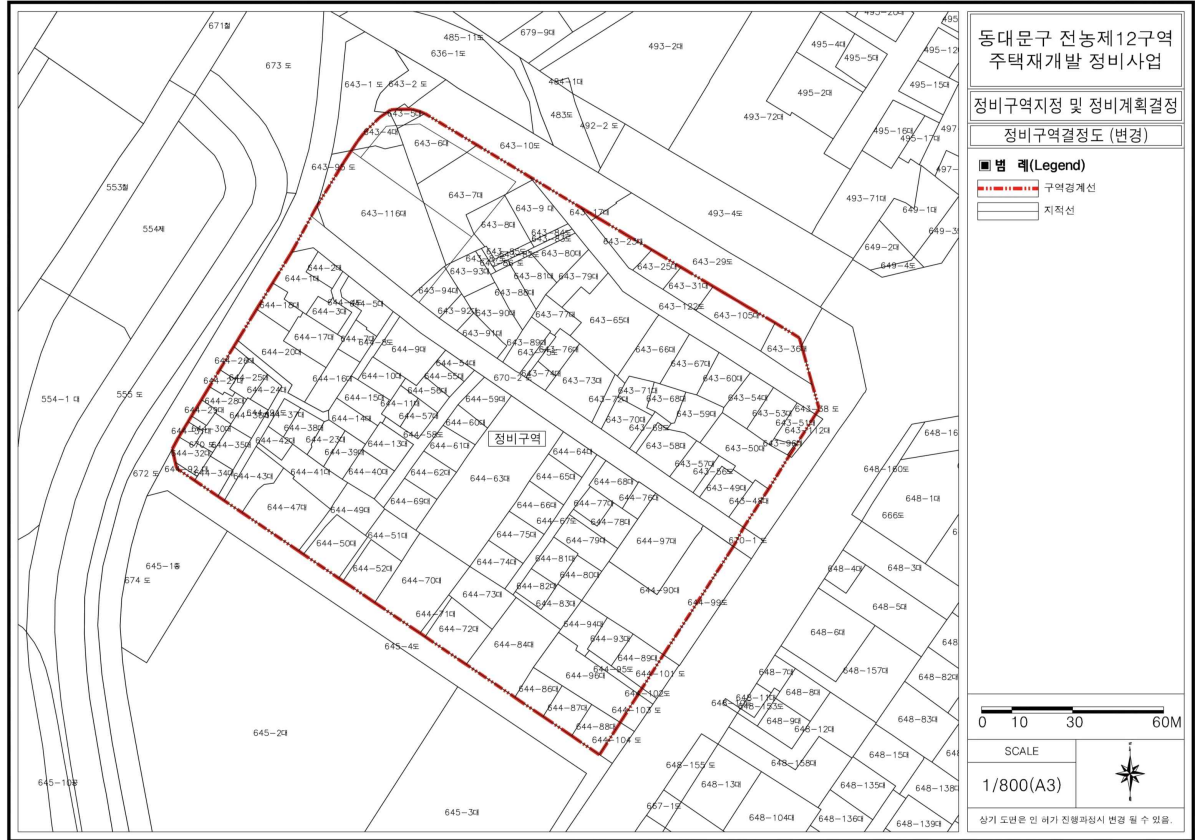
13. 지형도면은 서울특별시 주택실 재정비촉진과와 동대문구 주거정비과에 비치한 도면과 같음
※ 첨부된 도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.

14. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎02-2133-7213) 및 동대문구청 주거정비과(☎02-2127-4292)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

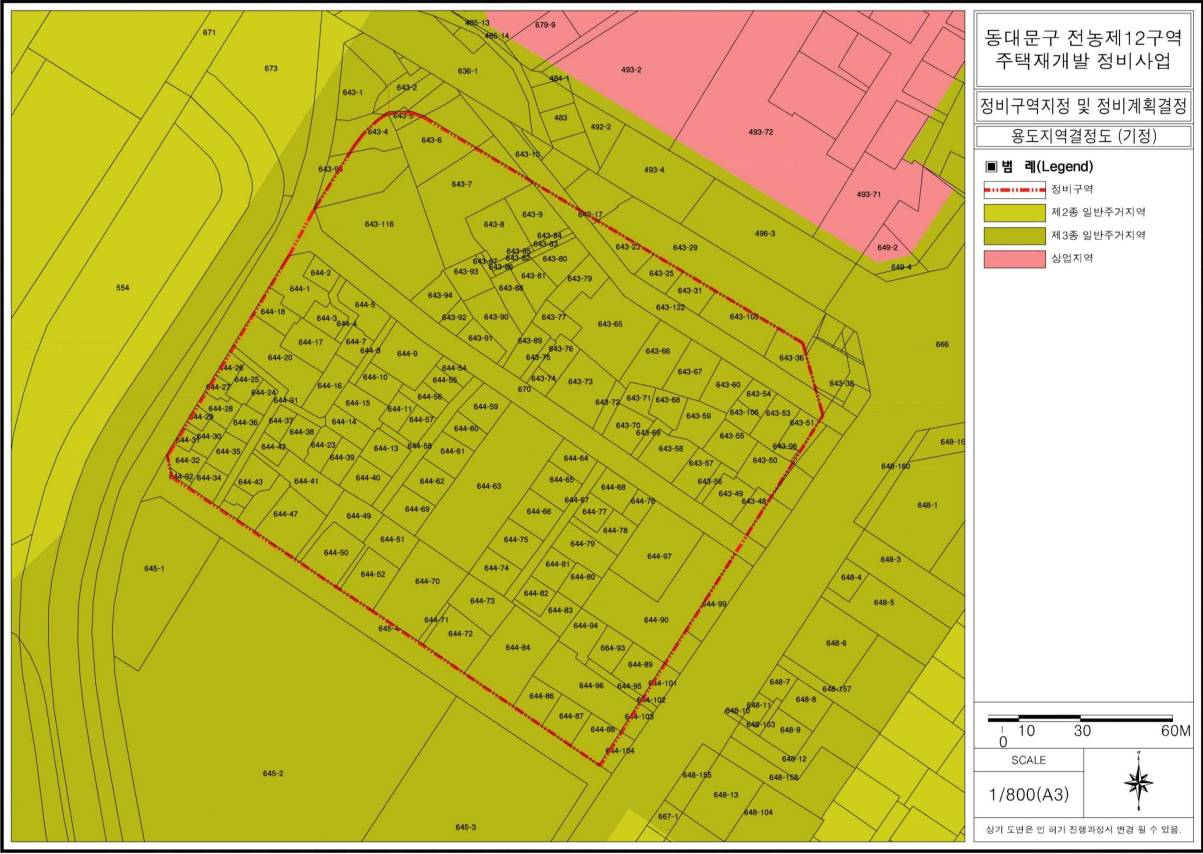
정비구역 결정도(기정)



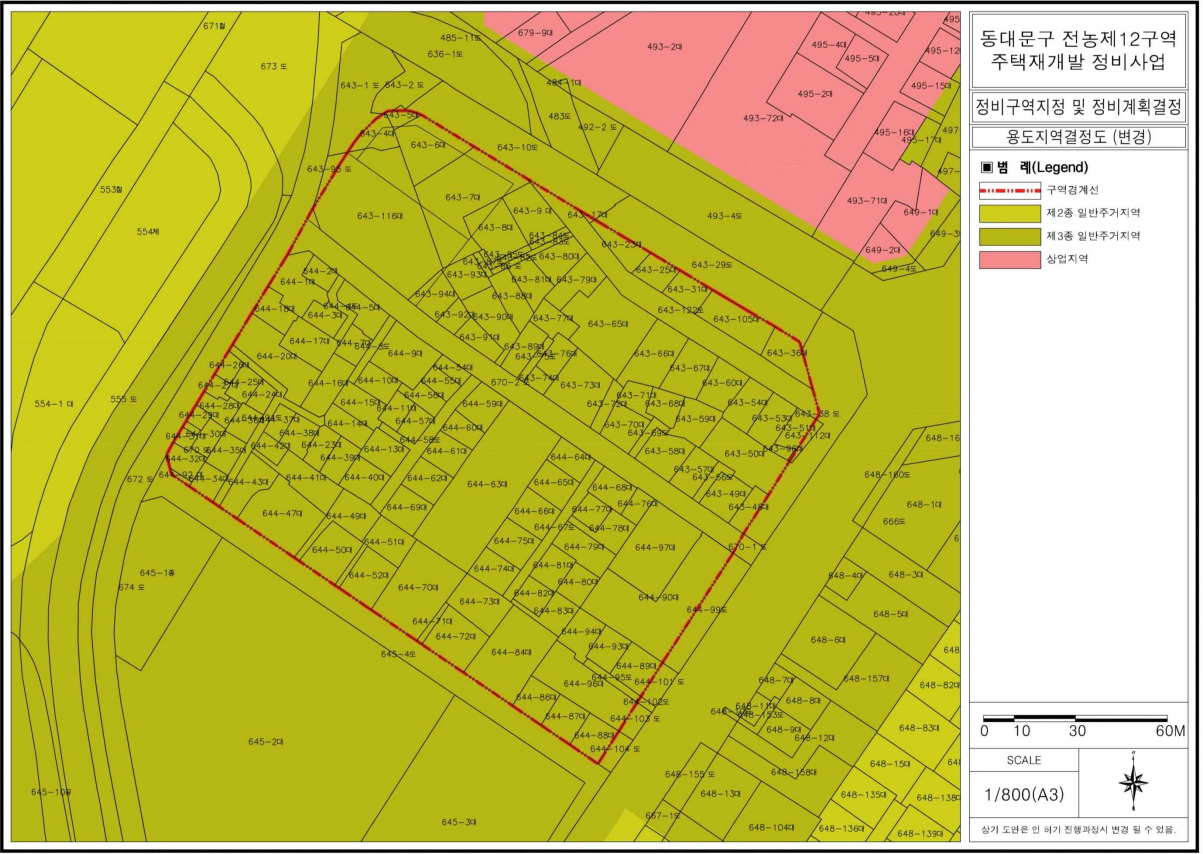
정비구역 결정도(변경)



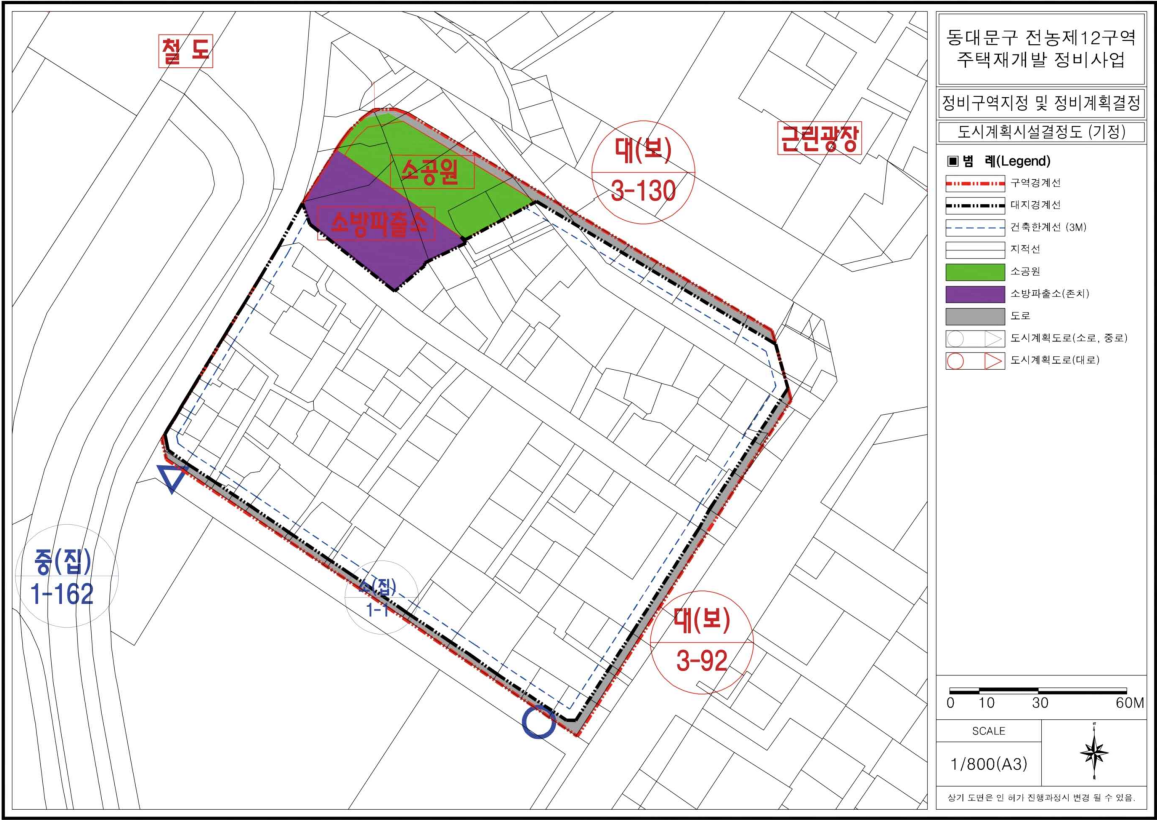
□ 용도지역 결정도(기정)



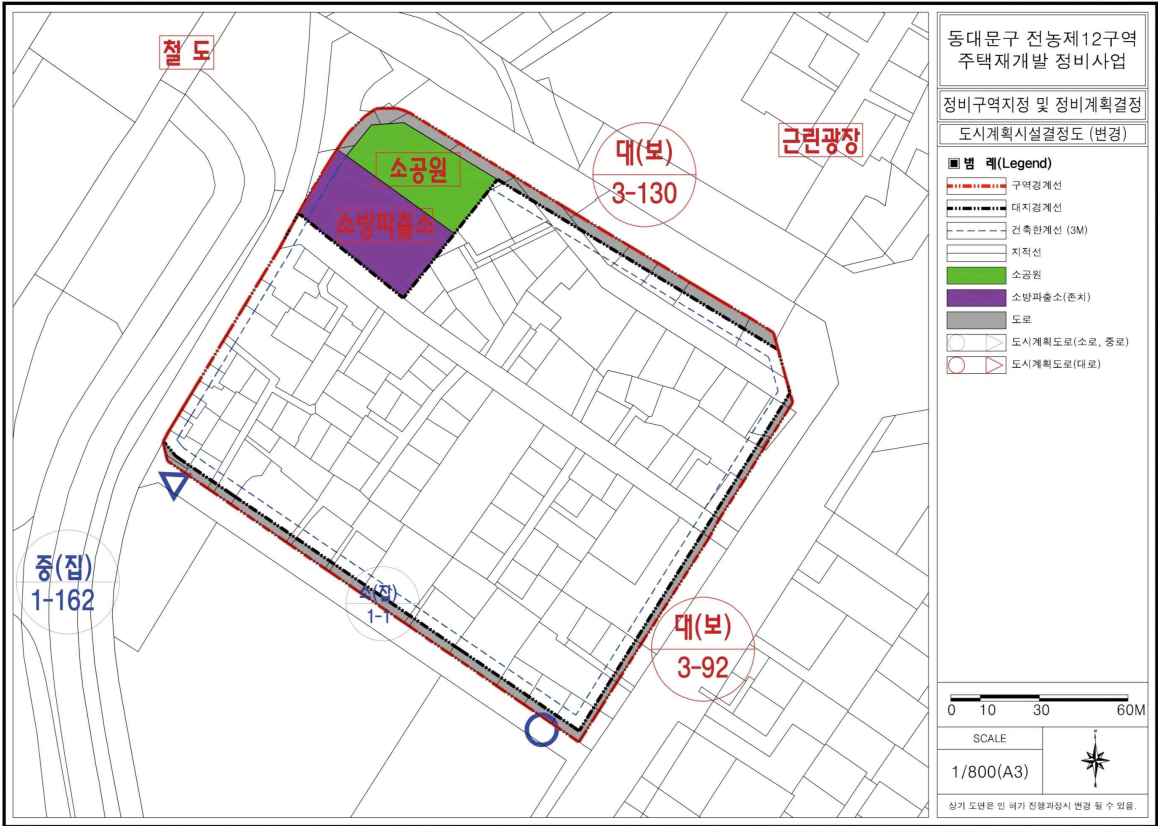
□ 용도지역 결정도(변경)



□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



동대문구 전농제12구역 주택재개발 정비사업

정비구역지정 및 정비계획결정

정비계획결정도 (기정)

■ 범 록(Legend)

- 구역결계선
- 대지결계선
- 건축한계선 (3M)
- 지적선
- 대지
- 소공원(기부채납)
- 소방피출소(준치)
- 도로(기부채납)

외지1

216.00%이	89m (30층)
240.00%이	
50.00%이	공동주택 및 부대시설

영동로

서울시립대로3길

서울시립대로

전농동등어 아파트

기존 용적률
정비계획 용적률
(법적상한 용적률)

높이 (층수)

간격률

용 도

0 10 30 60M

SCALE

1/800(A3)

상기 도면은 민 하기 진행과정이 변경 될 수 있음.

동대문구 전농제12구역 주택재개발 정비사업

정비구역지정 및 정비계획결정

정비계획결정도 (변경)

■ 범례 (Legend)

- 구역경계선
- 대지경계선
- 건축한계선 (3M)
- 지적선
- 대지
- 수공원 (기부채납)
- 소방파출소 (존치)
- 도로 (기부채납)

광지1

210.00%이내	135m (45g)
240.00%이내	
260.00%이내	공공주택 및 부대복합시설
50.00%이내	

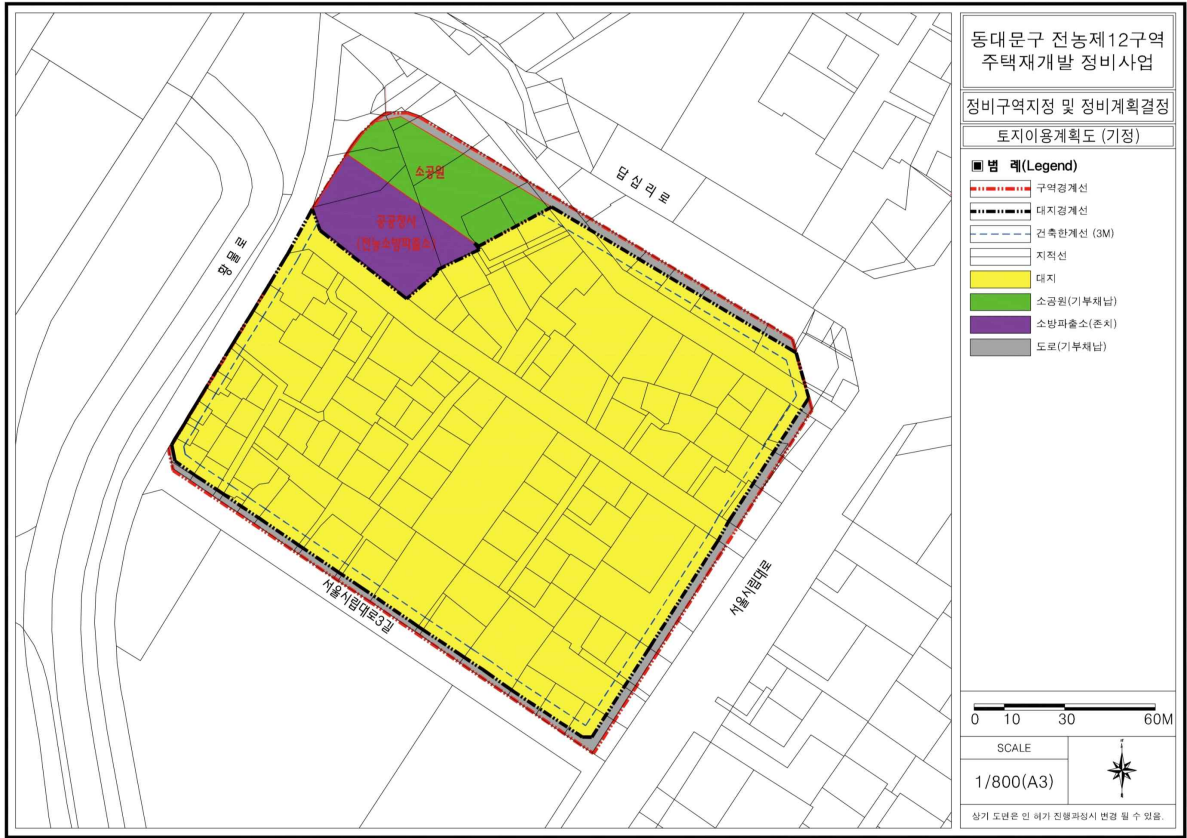
전농동동아 아파트

SCALE

1/800(A3)

상기 도면은 인 제기 진행과정시 변경 될 수 있음.

□ 토지이용계획 결정도(기정)



□ 토지이용계획 결정도(변경)

