서울특별시 동대문구고시 제2020-25호

청량리제6구역 주택재개발정비사업
정비계획 및 정비구역 변경 지정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 동대문구 청량리동 205번지 일대 주택재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2008년 제13차 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 제2008-405호(2008.11.13.)로 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시된 청량리제6구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 동법 시행령 제13조 및 「서울시 도시 및 주거환경 정비조례」 제11조에 따라 정비구역으로 변경(경미한 변경) 지정하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 3월 19일

동 대 문 구 청 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	청량리 제6구역 주택재개발정비사업	동대문구 청량리동 205번지 일대	83,883.1	-	83,883.1	-

2. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		83,883.1	-	83,883.1	100.0	
정비기반시설 등	소 계	19,700.8	증) 610	20,310.8	24.2	
	도 로	14,800.8	-	14,800.8	17.6	
	공 원	4,200.0	증) 310	4,510.0	5.4	
	공공청사	700.0	증) 300	1,000.0	1.2	
획 지	소 계	63,056.3	감) 610	3,126	74.5	
	택 지1	61,056.3	감) 610	60,446.3	72.1	공동주택부지
	택 지2	2,000.0	-	2,000.0	2.4	종교시설
존치지역		1,126.0	-	1,126.0	1.3	

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변경	변 경 후		
합 계	83,883.1	-	83,883.1	100.0	
제2종일반주거지역	83,883.1	-	83,883.1	100.0	평균16층으로 완화

4. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	223	20~25 (28)	집산 도로	1,200 (154)	청량리동 272	청량리동 205-719	일반 도로	-	-	
기정	중로	1	1	20	국지 도로	238	청량리동 520-72	제기동 120-168	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	1	15	국지 도로	354	제기동 1212-9	청량리동 205-713	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	131	청량리동 520-47	청량리동 203-180	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	335	청량리동 203-180	청량리동 205-315	일반 도로	-	-	
변경	소로	2	2	8	국지 도로	335	청량리동 203-180	청량리동 205-135	일반 도로	-	종점지번 기재오류	종점지번 기재오류

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	소공원	청량리동 205-576번지 일대	4,200.0	증) 310.0	4,510.0	-	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	공원	소공원	청량리동 205-576번지 일대	증) 310.0㎡	• 공원면적 확보 기준 충족을 위한 면적 증가 - (기준) 1,501세대 X 3㎡ = 4,503㎡ < (계획) 4,510㎡

다. 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변경	변경후		
변경	-	공공시설	공공청사	청량리동 203-316번지 일대	700.0	증) 300.0	1,000.0	-	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	공공시설	공공청사	청량리동 203-316번지 일대	증) 300.00㎡	• 동대문구 자치행정과 업무협의 결과 반영 - 행정수요 증가에 따른 맞춤형 행정서비스를 제공하기 위하여 복합공공청사 용지 확보 필요 - 면적 증가 및 복합청사로 운영할 수 있도록 변경

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	경 로 당	획지 1	160.0	증) 390.0	550.0	
변경	어린이집	획지 1	180.0	증) 550.0	730.0	
변경	작은도서관	획지 1	120.0	증) 180.0	300.0	
변경	주민공동시설	획지 1	150.0	증) 280.0	430.0	
변경	주민운동시설	획지 1	1,100.0	증) 300.0	1,400.0	
변경	어린이놀이터	획지 1	2,100.0	감) 400.0	1,700.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분			위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	존치면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	청량리 제6구역 주택재개발 정비구역	83,883.1	1,126.0	청량리동 205번지일대	682	29	-	-	653	

7. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)(층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td rowspan="2">청량리제6 주택재개발 정비구역</td><td rowspan="2">83,883.1</td><td>획지1</td><td>61,056.3</td><td>청량리동 205번지 일대</td><td>공동주택 및 부대시설</td><td>25% 이하</td><td>234% 이하</td><td>238% 이하</td><td>72m이하 (평균16층이하)</td><td></td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>2,000.0</td><td>청량리동 205-356번지 일대</td><td colspan="6">관계법령에 따름</td></tr>
<tr><td rowspan="2">변경</td><td rowspan="2">청량리제6 주택재개발 정비구역</td><td rowspan="2">83,883.1</td><td>획지1</td><td>60,446.3</td><td>청량리동 205번지 일대</td><td>공동주택 및 부대시설</td><td>25% 이하</td><td>246% 이하</td><td>255% 이하</td><td>72m이하 (평균16층이하)</td><td></td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>2,000.0</td><td>청량리동 205-356번지 일대</td><td colspan="6">관계법령에 따름</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="12">■ 주택공급계획 : 1,501세대
■ 전체 건립규모(전용면적 기준)
<table>
<tr><th colspan="2">건립규모</th><th>기정</th><th>증감</th><th>변경</th><th>비율</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,236</td><td>증) 265</td><td>1,501</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>220</td><td>증) 420</td><td>640</td><td>42.6%</td></tr>
<tr><td>60㎡초과~ 85㎡이하</td><td>770</td><td>감) 2</td><td>768</td><td>51.2%</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>246</td><td>감) 153</td><td>93</td><td>6.2%</td></tr>
</table>
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율
= 80% 이상 < 계획 93.8%
- 임대주택 건설
= 주택 전체 세대수의 15% 이상 < 계획 17.06%
- 전용면적 40㎡이하 임대주택
= 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 < 계획 42.19%
= 주택 전체 세대수의 5% 이상 < 계획 7.20%</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="12">■ 해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="12">■ 건축법 등 관계법규 및 지침 등에 의함</td></tr>
</table>

■ 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>택지
(공동주택등)</td><td>존치</td><td>신설
정비기반시설</td><td>신설
정비기반시설
내 국,공유지</td><td>택지내
용도폐지 되는
기존 기반시설
국,공유지</td><td>공공시설 설치
환산부지 면적
(건축물)</td></tr>
<tr><td>83,883.1㎡</td><td>60,446.3㎡</td><td>1,126.0㎡</td><td>20,310.8㎡</td><td>1,580.5㎡</td><td>9,526.8㎡</td><td>1,509㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td>토지</td><td colspan="6">• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국,공유지
- 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
= 20,310.8㎡ - 1,580.5㎡ - 9,526.8㎡ = 9,203.5㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td colspan="6">• 환산부지면적 = 공사비 / 부지가액 = 8,753,500천원 / 5,800천원 = 1,509.0㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">• 기준용적률 = 190% + 20%(기준용적률 상향) = 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="7">• 허용용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="3">▸ 대상지
· 제2종일반주거지역 (기부채납 16.2%)
· 허용용적률 : 210%, 대지면적 : 60,446.3㎡
▸ 기부채납 내용 (가중치 1.0)
· 토지 제공 면적 : 9,203.5㎡
· 건축물 설치비용에 대한 환산부지면적 : 1,509.0㎡

• 상한용적률
= 허용용적률×[1+(1.3×가중치×$\alpha_{토지}$)+(0.7×$\alpha_{현금·건축물}$)]
= 210%×[1+(1.3×1.0×0.152259)+(0.7×0.024964)
= 255.23%
∴ 상한용적률 = 255.23% > 245.44% (정비계획)</td><td colspan="4">$\alpha_{토지}$ = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 9,203.5㎡ / 60,446.3㎡
= 0.152259

$\alpha_{건축물}$ = 공공시설등 부지(건축물) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 1,509㎡ / 60,446.3㎡
= 0.024964</td></tr>
</table>

※ 2010 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 내용(기준용적률 20% 상향) 내용 반영

■ 임대주택 건설 계획

계획 기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하		
산출 근거	• 전체세대수 : 1,501세대 • 임대주택 건설계획 : 256세대 = 1,501세대 × 15% = 225.15 < 256세대		
건립 규모	**세대수**	**전체 비율**	**임대주택 비율**
합 계	256세대	17.06%	100.0%
40㎡이하	108세대	7.20%	42.19%
40㎡초과~50㎡이하	104세대	6.93%	40.62%
50㎡초과~60㎡이하	44세대	2.93%	17.19%

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용		비 고
환경보전	자연환경	•절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 •기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 •차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장	
	생활환경	•도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	•대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거저감 대책 마련	
재난방지	수재해	•본 계획구역의 입지상 구릉지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변 에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	•사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	•구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토결과

검토항목		검토결과	환 경 영 향	대책 및 반영사항
자연환경	토양포장 우수유출	○	□ 토양포장율 및 우수유출량 변화	□ 토양포장율 감소(100%→65.30%) □ 투수성포장 실시 □ 우수유출량 감소(토양 물순환 기능향상)
	지형변동 절성토균형	○	□ 터파기 공사에 의한 토공량 발생	□ 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
	녹지변동 녹지체계	○	□ 녹지율 증가 예상 □ 녹지대 연결 필요	□ 녹지면적(공원 및 녹지)의 증가로 녹지율 증가 □ 본 사업대상지역 주변의 자연요소와 상호 유기적으로 연계될 수 있도록 녹지대를 고려함에 따라 도심지 녹지활용도측면에서 개선될 것으로 예상됨
	비오톱	○	□ 비오톱유형 변화 □ 비오톱 공간증가 예상	□ 사업시행후 사업대상지의 비오톱 유형은 공동주택지 (평가등급 4등급)로 변화없음 □ 녹지면적 확보로 동.식물 서식지 비오톱공간마련
	생태면적	○	□ 생태면적율 변화	□ 본 사업대상지의 경우에는 기존에 주거지역이나, 사업시행 후 조경녹지 등을 조성하여 생태면적율이 증가할 것으로 판단됨. (0% → 30.38%)
생활환경	에너지	○	□ 에너지소비증가예상	□ 청정연료 사용과 에너지절약형 단지조성
	환경오염	X	□ 대기, 수질, 소음영향 예상	□ 비산먼지 제거를 위한 살수 및 방진망 설치, 토사유출 방지위한 침사지 설치, 소음저감을 위한 방음판넬 설치
시행중 예상되는 환경영향		○	□ 폐기물의 발생, 비산먼지, 공사장 소음발생 등 예상	□ 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설 공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감대책 마련

9. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	주택재개발 정비사업 (관리처분 방식)	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	정량리제6구역 주택재개발 정비사업조합	950	1,236	286	-
변경	주택재개발 정비사업 (관리처분 방식)	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	정량리제6구역 주택재개발 정비사업조합	950	1,501	551	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경 없음)

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경 없음)

Ⅲ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 동대문구청 주거정비과(☎02-2127-4671)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

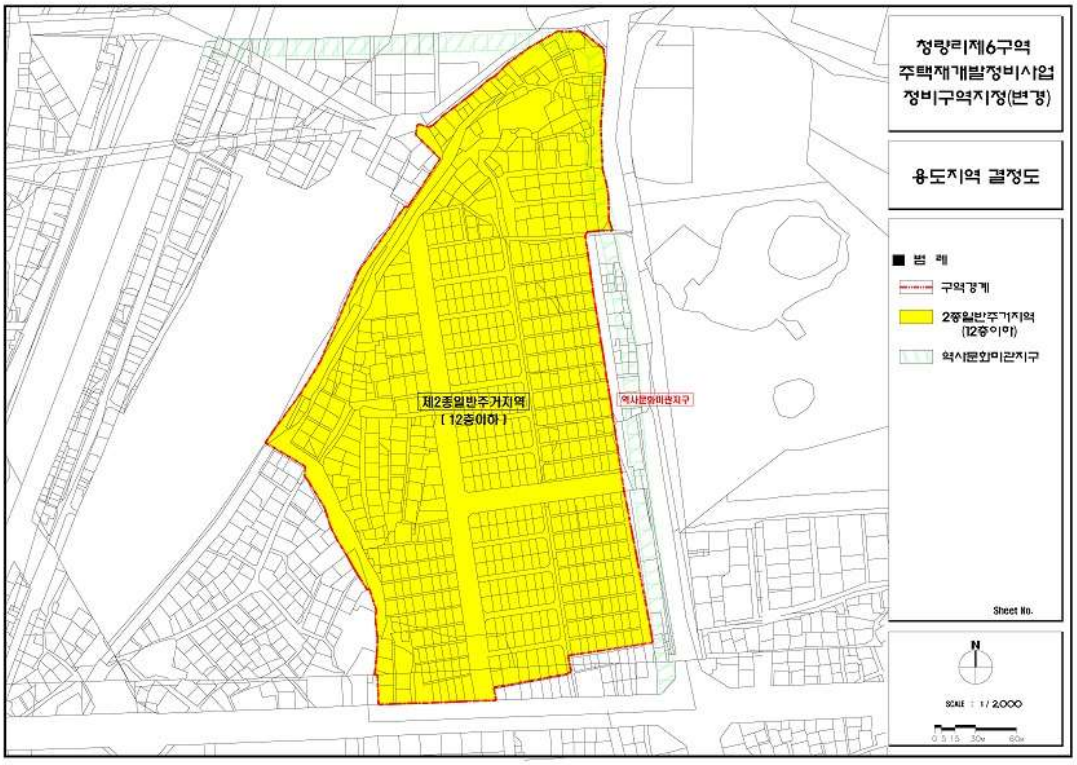
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅳ. 주택재개발 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

▫ 정비구역 결정도(변경없음)



▫ 용도지역 결정도(변경없음)



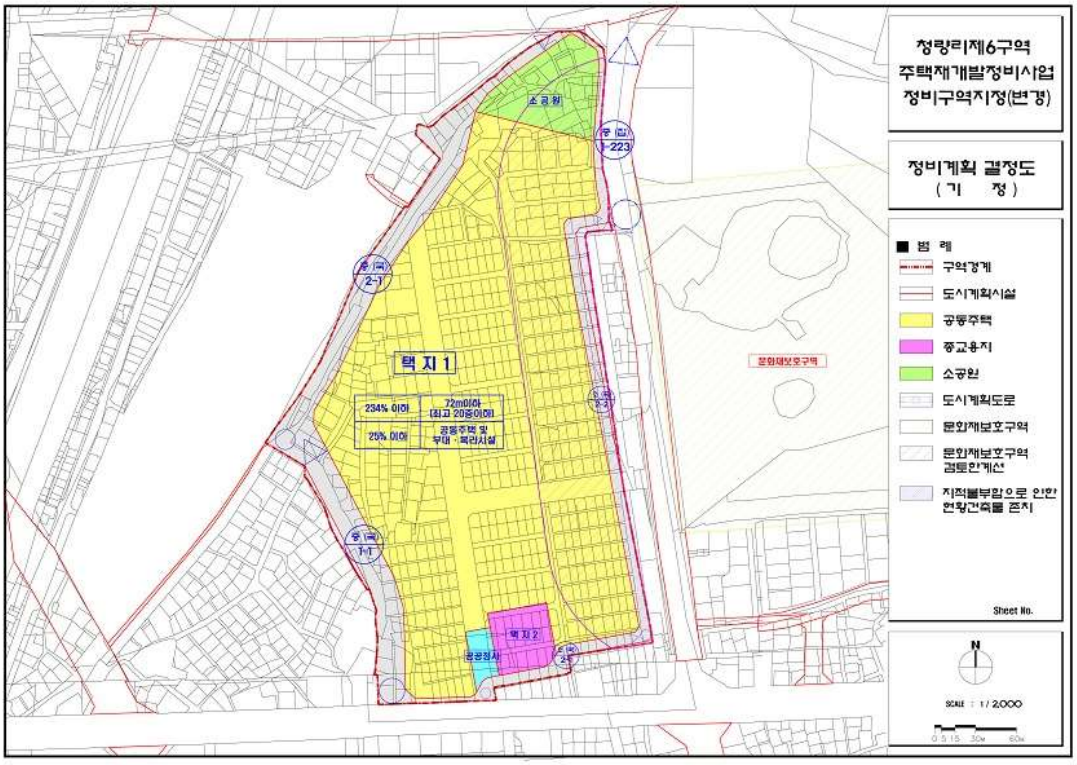
▫ 도시계획시설 결정도(기정)



▫ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)

