고 시

◈ 서울특별시고시 제2010-420호

청량리제8주택재개발정비구역 지정 및 지형도면 작성

1. 서울특별시 동대문구 청량리동 435번지 일대 주택재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2004-204호(2004.6.25)로 수립·고시한 서울특별시 도시·주거환경 정비기본계획(주택재개발사업 부문)에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제3조 제3항 규정에 따라 변경하고, 같은법 제4조의 규정에 따라 정비구역을 지정하였기에 이를 고시합니다.
2. 위 정비구역지정에 대하여 『토지이용규제 기본법』 제8조의 규정에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2010년 11월 25일
서 울 특 별 시 장

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경(주택재개발사업 부문)

구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	비고
기정	B	19	청량리동	435	2.9	210	-	50	3	재개발	전면	
변경	B	19	청량리동	435	2.9	210	-	50	3	재개발	전면	

※ 구역계를 일부 변경하는 경미한 변경임.

2. 정비구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 청량리8 주택재개발정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적 (㎡)	비 고
신 규	청량리제8 주택재개발정비구역	서울특별시 동대문구 청량리동 435번지 일대	29,314.29	-

다. 정비계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	증·감	변경후		
계	29,314.29	-	29,314.29	100.00	
2종일반주거지역 (7층이하)	10,521.23	감)10,521.23	-	-	
3종일반주거지역	18,793.06	증)10,521.23	29,314.29	100.00	

2) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
계		29,314.29	100.00%	-
도시계획시설 (정비기반시설)	소 계	4,413.28	15.06%	-
	도 로	2,313.36	7.89%	-
	공 원	2,099.92	7.17%	-
택지	소 계	24,901.01	84.94%	-
	택 지 1	23,572.26	80.41%	공동주택 및 부대복리시설
	택 지 2	263.40	0.90%	독서실
	택 지 3	806.68	2.75%	KT대토부지
	택 지 4	258.67	0.88%	KT대토부지

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 도 로

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				시점	종점		
기정	대로	3	9	25	보조 간선	일반 도로	1,600	제기동	청량리동	건고시177 62.12.8	구역내 B=5m 확폭
변경	대로	3	9	25~30	보조 간선	일반 도로	1,600 (175)	제기동	청량리동	-	
기정	중로	1	223	20~25	집산 도로	일반도로	1,200	청량리동 272	청량리동 205-719	-	구역내 B=3m 확폭
변경	중로	1	223	20~28	집산 도로	일반도로	1,200 (77)	청량리동 272	청량리동 205-719	-	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	일반도로	400	청량리동 341	청량리동 214	시고 78-235 78.5.25	구역내 B=2m 확폭
변경	소로	1	-	10~12	국지 도로	일반 도로	400 (150)	청량리동 341	청량리동 214	-	
기정	소로	3	2	4	국지 도로	일반도로	18	청량리동 214-41	청량리동 215-39	시고 95-98 95.4.11	지번정정
변경	소로	2	1	8	국지 도로	일반도로	18	청량리동 215-33	청량리동 213	-	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	일반 도로	56	청량리동 447-18	청량리동 442-1	시고 95-98 95.04.11	지번정정

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				시점	종점		
변경	중로	3	1	12	국지 도로	일반 도로	56	청량리동 447-20	청량리동 442-1	-	
폐지	소로	2	1	8	국지 도로	일반 도로	86	청량리동 368	청량리동 215-31	시고 95-98 95.04.11	
폐지	소로	2	2	8	국지 도로	일반 도로	181	청량리동 445	청량리동 447-23	시고 95-98 95.04.11	
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	125	청량리동 425	청량리동 437	시고 93-77 93.03.18	
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	일반 도로	33	청량리동 215-91	청량리동 215-88	시고 93-77 93.03.18	
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	70	청량리동 443	청량리동 442-24	시고 93-77 93.03.18	
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	40	청량리동 446	청량리동 447	시고 93-77 93.03.18	
신설	소로	2	2	8	국지 도로	일반 도로	52	청량리동 442-4	청량리동 442-17	-	

나) 공 원

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명칭	세분류		기 정	증(감)	변 경	
신설	공원	소공원	청량리동 445-35번지 일대	-	증)2,099.92	2,099.92	

4) 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비 · 개량계획

구분	정비· 개량계획 (동)					비 고
	계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
변경안	189	-	-	189	-	

나) 건축시설계획

결정구분	구역 구분		획지구분		위 치	주용도	건폐율	용적율	최고높이(층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신설	청량리 제8주택 재개발 정 비 구 역	29,314.29	택지1	23,572.26	청량리동 425 일대	공동주택 및 부대복리시설	16%	247%	72m이하 (24층이하)
			택지2	263.40	청량리동 399	독서실	50%	247%	관계법규에 의함
			택지3	806.68	청량리동 377 일대	KT대토 부지			
			택지4	258.67	청량리동 444-1 일대	KT대토 부지			
주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 총세대수 : 576세대(100%) - 주택건설 85㎡이하 : 492세대 85.42(%) 85㎡초과 : 84세대 14.58(%) - 임대주택 100세대 (전체세대수의 17.36%) 40㎡이하 : 40세대 (임대주택의 40.00%) 40~50㎡이하 : 40세대 (임대주택의 40.00%) 50~60㎡이하 : 20세대 (임대주택의 20.00%)								
건축물의 건축선에 관한 계획	• 계획구역내 미관지구 건축한계선 4m								
14차도시건축공동위원회 수정가결(의견)	• 건축물 배치(동별 향 포함)에 대하여는 서울시 건축위원회 심의를 득할 것.								
25차도시건축공동위원회 보고(의견)	• 지하주차장 출입구에 대한 위치는 교통영향평가 및 건축위원회에서 신중히 검토할 것.								

▣ 개발가능용적률

○ 산정내용

구 분	산 정 내 용
용도지역변경(상향)에 따른 공공시설부담계획	• 용도지역변경(상향)관련 공공시설부지제공(기부채납)요건

용도지역변경(상향)		최소부담기준		순부담면적 (순부담율, 구역면적 대비)	비 고
변 경	구 분	비 율	면 적(㎡)		
제2종(7층)→제3종	용도지역 변경 (2단계 상향)	20%이상	10,521.23㎡×20% = 2,104.25㎡이상	3,454.99㎡ (11.79%)	

토지이용계획	계(구역면적)	택지	계획 정비기반시설	계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지
	29,314.29㎡	24,901.01㎡	4,413.28㎡	958.29㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설내 국공유지 = 4,413.28㎡-958.29㎡ =3,454.99㎡			
개발가능용적률 산 정	• 개발가능용적률= 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3α = 210% +(210%×1.3 × 0.13874) = 247.87% α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 3,454.99/ 24,901.01 = 0.13874 • 건축계획 용적률 246.84%			

5) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정 시 기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비고
관리처분방식	구역지정고시일로부터 4년 이내	청량리제8주택재개발 정비사업조합	증) 358세대	해당사항 없음	

3. 지형도면의 작성

- 첨부된 도면과 같음

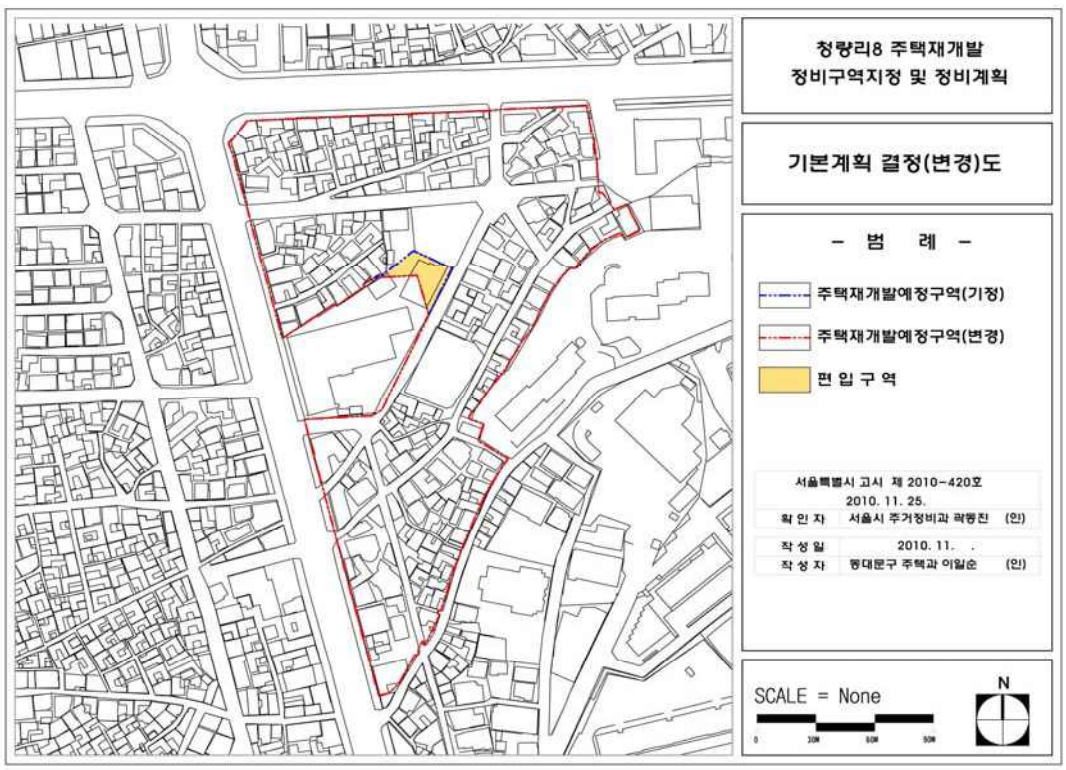
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 관련서류

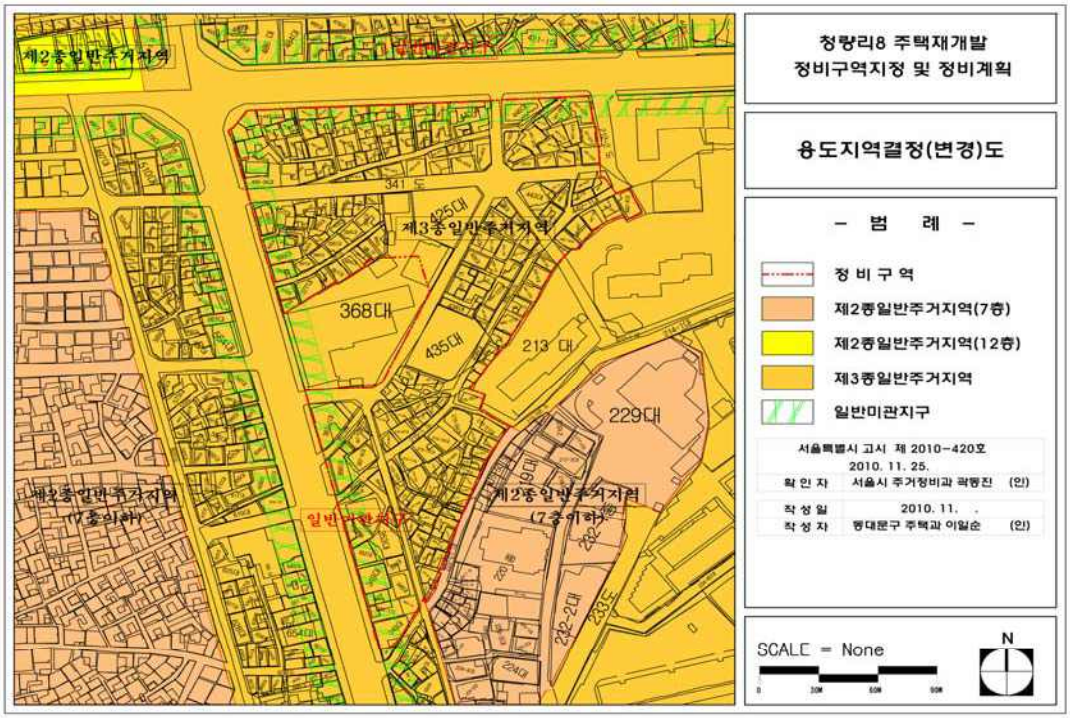
시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎3707-8497) 및 동대문구 주택과 (☎2127-4598)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

관계도면(지형도면)

가. 기본계획 결정(변경)도



나. 용도지역 결정(변경)도



다. 정비구역 및 정비계획 결정도

