서울특별시 용산구 공고 제2025-1044호

청화아파트 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대한 공람공고

서울특별시 용산구 이태원동 22-2번지 일대 청화아파트 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대하여 관련 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 시행령 제13조 규정에 따라 공람공고하오니, 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내 의견서를 용산구청 주택과(☎2199-7363/FAX 2199-5690)에 '서면' 또는 '서울특별시 도시계획포털 홈페이지(열람공고 주민의견 제출, https://urban.seoul.go.kr)'로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 8월 8일

서울특별시 용산구청장

Ⅰ. 공람기간 : 2025. 8. 8. ~ 2025. 9. 8. (30일 이상)

Ⅱ. 공람장소
- 용산구청 7층 주택과, 청화아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회 사무실 (☎ 790-6907)[용산구 장문로 27, 청화아파트 상가 2층]

Ⅲ. 의견서 제출장소 : 용산구청 주택과(☎2199-7363/FAX2199-5690),
서울특별시 도시계획포털 홈페이지(https://urban.seoul.go.kr)

※ 등기우편 접수 또는 직접방문 제출은 2025. 9. 8. 18:00 이전 개별접수분에 한함.

Ⅳ. 관련도면 및 결정 관계도서 : 공람장소에 비치된 도서로 갈음

※ 첨부된 정비구역 및 지형도면 등 그 외 세부관계 도면은 첨부 생략)은 참고용 도면으로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

※ 본 계획은 주민공람 등 도시계획위원회 심의로 결정되는 사항으로 변경될 수 있으며, 공고된 내용 외의 사항은 열람도서를 참조하여 주시기 바랍니다.

Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)

구분	구역번호	동 명	지 번	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비고
기정	3	이태원동	22-2	4.8	210	50	-	1	공동	청화아파트
변경	3	이태원동	22.2	4.88	230	50	-	1	공동	청화아파트

2. 정비구역 지정 조서

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	청화아파트 재건축사업 정비구역	용산구 이태원동 22-2번지 일원	-	증) 48,806.0	48,806.6	-

■ 지정사유

구분	정비구역 명칭	위 치	지정내용	지정사유
신설	청화아파트 재건축사업 정비구역	용산구 이태원동 22-2번지 일원	정비구역 지정 (48,806.0㎡)	노후화된 공동주택의 주거환경을 개선하고자 재건축사업 정비구역 지정

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

<table>
<tr><td>추정비례율</td><td>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총 자산 총액 × 100
추정비례율 : 64.08%
⇒ (18,026억원 - 5,986억원) / 18,789억원 × 100 = 64.08%
- 총 수입 추정 : 18,026억원
- 총 지출 추정 : 5,986억원
- 종전자산총액 추정 : 18,789억원</td></tr>
<tr><td>개별종전
자산추정액</td><td>※ 유관기관 시세(한국부동산원, KB, 국토교통부 실거래가등) 종합적 고려 산출
※ 아파트外(근린생활시설 등)는 인근 아파트 상가 등의 거래사례(2022년~2025년)를 조사한 후 위치별·층별·면적별 효용비율 등을 감안하여 개략적으로 추정
공동주택 소유자 = 18,174.72억원
상가 소유자 = 614.74억원
※ 사업시행계획인가 시 개별물건에 대한 종전자산 감정평가(2인 이상 감정평가 법인 산술 평균액)으로 재산정</td></tr>
<tr><td>추정분담금
산출</td><td>추정 분담금 산정방식 = (a)권리자 분양가 추정액 -(b)(종전자산 추정액×추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>84형</td><td>20.88억</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액
×추정비례율(64.08%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액
- 추정 권리가액
(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr>
<tr><td>98형</td><td>22.45억</td></tr>
<tr><td>117형</td><td>24.93억</td></tr>
<tr><td>132형</td><td>26.27억</td></tr>
<tr><td>144형</td><td>27.31억</td></tr>
<tr><td>162형</td><td>29.40억</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

※ 본 비례율은 개략적으로 추정한 것으로, 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. 토지이용계획

구분	면적(㎡)	비 율(%)	비고
합계	48,806.6	100.0	-
획지	48,806.6	100.0	-

5. 용도지역·지구 결정 조서

가. 용도지역 결정 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	48,806.6	-	48,806.6	100.0	-
제3종일반주거지역	48,806.6	-	48,806.6	100.0	-

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

6. 도시계획시설 결정 조서 : 해당사항 없음

7. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비고
부대시설	관리사무소	획지	82.9	지상
	경비실		40.9	지상
주민공동시설 (복리시설)	소계		4,510.7	-
	주민공동시설		1,697.5	지상/지하
	어린이집		363.0	지상
	다함께 돌봄센터		100.0	지상
	경로당		363.0	지상
	작은도서관		189.6	지하
	어린이놀이터		1,070.4	지상
	주민운동시설		217.2	지상
	놀이돌봄시설		510.0	지상

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	청화아파트 재건축사업 정비구역	48,806.0	획지	48,806.0	이태원동 22-2 일원	10	-	-	10	-	-

9. 건축물에 관한 계획

1) 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="4">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
(층수)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>법적
상한</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>청화아파트
재건축사업
정비구역</td><td>48,806.0</td><td>획지</td><td>48,806.0</td><td>이태원동
22-2
일원</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50
이하</td><td>210</td><td>230</td><td>-</td><td>-</td><td>해발고도
90m이하
(21층)</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="12">• 주택공급계획 : 679세대
• 전체 건립 규모(전용면적 기준)
- 건립비율 : 「정비사업의 임대주택 및 주택규모 건설비율 제5조제2항」에 따름
(기준) 종전 주택 주거전용면적 81,503.93㎡ × 130% = 105,955.11㎡ 이내
(계획) 조합원 주거전용면적 : 74,824.22㎡ (70.6%)

<table>
<tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>679</td><td>100.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>101</td><td>14.9</td><td>(일반분양)</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>578</td><td>85.1</td><td>(조합원)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="12">• 해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="12">• 건축한계선 (도면 참조)
- 보광로변 : 대지경계선로부터 8~12m
- 그 외 지역 : 대지경계선으로부터 3m
• 고층부 벽면한계선 (도면 참조)
- 보광로변 : 건축한계선으로부터 3m</td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="12">• 장문로변 보차혼용통로 1개소(폭원10m) (도면 참조)
- 인접필지(동빙고동 310-49)의 차량통행을 위한 것으로 향후 해당필지의 재건축 (개발) 완료 또는 진입도로 협의 완료 시 삭제</td></tr>
</table>

2) 허용용적률 인센티브 계획

산정내용
• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230% • 허용용적률 인센티브 항목

구 분		항 목		적용
돌봄시설	기준	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)]×a *a=0.1이하	5%p	5%p
	적용	• 210%×(510.0㎡/2,121.9㎡)×0.1 = 5.0%		
우수디자인 및 장수명주택	기준	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	10%p	10%p
	적용	• 남산 조망을 고려한 우수디자인 및 장수명주택 우수등급 적용		
방재안전	기준	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p	5%p
	적용	• 향후 관련위원회 심의 시 안전성능 제시		
합 계		최대 20%p 이내		20%p

※ 허용용적률 인센티브는 향후 건축위원회 심의 등을 통해 확정하며, 건축심의 결과에 따라 변경될 수 있음

3) 공공주택 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전		• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	-
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

2) 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	비오톱유형평가도 3, 2등급, 개별비오톱평가도 2등급 및 평가제외등급	대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	대상지 남측으로 한강이 위치해 있음	대상지 내 녹지계획을 수립	-
3	동 · 식물상	동 · 식물상 보호	-	도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	토지이용 현황 및 용도지역 조사	도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	표고 24.8~57.2m, 평균경사도 8.4°의 완만한 경사 지형	공사 시 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	사업대상지는 대부분 불투수 비율이 낮은 주거지 및 나지	생태면적률 43.93%	-
9	수질	수질오염 방지	■	지표 수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	공사 중 수질저감 계획 수립 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	-	대부분 불투수포장비율이 낮은 주거지, 공원 등 조경수목 식재지로 온도가 낮은 편	향후 투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
13	악취	악취공해 해결	-	해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	공사 중 가설방음판넬, 저소음 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	인근 개발예정지역와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 21층 이하로 계획 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로 · 세로환경을 조성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	해당 사항 없음	주변구역과 조화될 수 있도록 휴식공간 계획	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	최고 지상 21층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-

11. 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
			현황	증감	계획	
법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획 (재건축사업)	구역 지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	청화아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회	578	101	679	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 내 보광초등학교 및 폴리텍대학교 위치	• 건축(높이)계획은 현황 주동 건축물과 해발고도 차이가 크게 발생되지 않게 계획하였으며, 향후 보광초등학교의 교육환경보호를 위하여 일조영향 등을 고려한 높이(층수)계획을 수립하겠음 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행 계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경 보호구역에서의 금지행위 등)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	-

13. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	『이태원동 유엔사부지 복합개발 교통영향평가(변경심의:약식), 2022.07』 개선안 반영 - ① 차모터스 앞 교차로 개선안 및 녹사평대로 도로운영계획안 반영
	-	『한남2 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의,2021.05』 개선안 반영 - ② 청화아파트 북측 교차로 개선안 및 보광로 도로운영계획안 반영
	Ⓐ	중로 1-A : 한남2재정비촉진계획을 반영한 도로 운영계획 수립
	-	장래 주변 교차로 최적 신호 운영방안 제시(4개소)
진출입 동선	Ⓑ	사업지 진출입구 설치(2개소)
	-	사업지 진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
보행 및 자전거	-	보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	사업지 내 보광로변 보도형 및 차도형 전면공지 확보 (차도형 전면공지 : B=3.0m, 보도형 전면공지 : B=5.0~12.0m)
	-	사업지 내 그 외 구간은 휴식공간형 전면공지 확보(B=3.0m)
	Ⓒ	사업지 주변 버스정류장 이설 및 버스정차면 설치
주 차 시 설	-	주차계획수립 법정주차대수 : 1,303대 주차수요대수 : 1,084대 (2030년 원단위법) 계획주차대수 : 1,394대 (법정대비 109.5%, 수요대비 128.6%)
	-	사업지 주변 보광로상 노상주차면 삭제 건의(11면)
교통안전 및 기타	-	차량 진출입구 차량경고등 설치(2개소)
	-	교통안전시설물 및 노면표시 설치
	-	이미지험프 설치(1개소)
	-	탈착식 볼라드 설치
	ⓓ	장문로변 보차혼용통로 설치(B=10m, L=36.0m)

주) 지점은 교통처리계획도 참조

14. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
추진위 설립되어 계획 수립 중으로 주민들 거주 중	펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 방범용 CCTV 설치운영	건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전 보건법 등 관계 규정준수 안전 시공 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	방범용 CCTV는 사각 지대 1개소 이상 설치 수목의 식재로 사각 지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

Ⅵ. 지구단위계획 수립(안)

1. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	①	청화아파트 재건축사업 지구단위계획구역	용산구 이태원동 22-2 일원	-	증) 48,806.0	48,806.0	-

2. 도시관리계획에 관한 결정조서

가. 용도지역·지구 결정조서

1) 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		48,806.0	-	48,806.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	48,806.0	-	48,806.0	100.0	-

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정조서 : 해당사항 없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

가. 획지에 관한 결정조서

도면번호	가구번호	획 지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
①	-	이태원동 22-2번지 일원	48,806.0	획지

나. 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분	위 치	계획내용	비 고
허용 용도	획지	「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 「주택법」 제2조 제13호 및 14호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조의 부대시설 · 복리시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설	-

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건폐율 계획

구 분	계획내용	비 고
획지	50% 이하	-

2) 용적률 계획

구 분	계획내용				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지	210%	230%	-	-	-

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브			적 용
	돌봄시설	우수디자인 및 장수명주택	방재안전	
인센티브량	5%p	10%p	5%p	20%p 적용

3) 높이 계획

구 분	계획내용	비 고
획지	해발 90m(21층) 이하	-

라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

1) 건축선 계획

구 분	계획내용		비고
획지	건축한계선	보광로변 : 대지경계선으로부터 8~12m 그 외 지역 : 대지경계선으로부터 3m	도면참조
	고층부 벽면한계선	보광로변 : 건축한계선으로부터 3m	

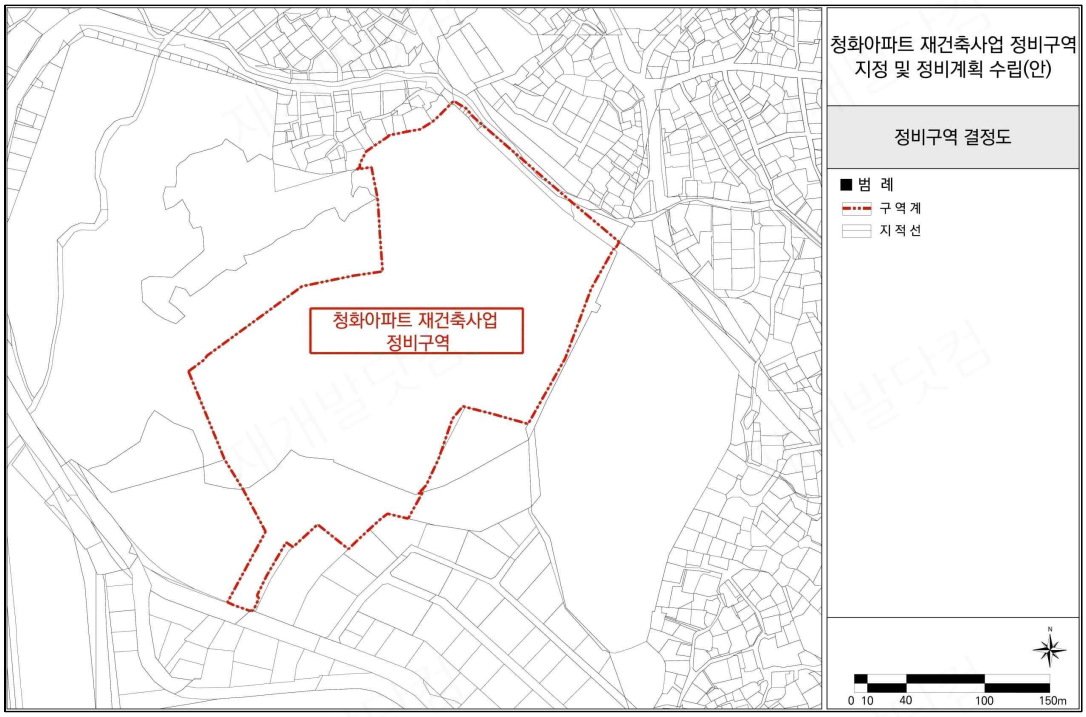
2) 대지안에 공지 계획

구 분	계획내용		비고
획지	전면공지	보광로변 건축한계선 이격구간에서 차로부분은 차도부속형 전면공지 및 보도부분은 보도확장형 전면공지로 조성 그 외 건축한계선 3m 이격구간은 휴식공간형 전면공지로 조성 (※ 인접지역과 단차가 발생되는 구간은 조경석 설치 및 자연지반녹지 등 계획)	도면참조
	보차혼용통로	장문로변 인접필지 차량통행을 위해 1개소 신설(폭원 10m) - 인접필지(동빙고동 310-49)의 차량통행을 위한 것으로 향후 해당필지의 재건축(개발) 완료 또는 진입도로 협의 완료 시 삭제	

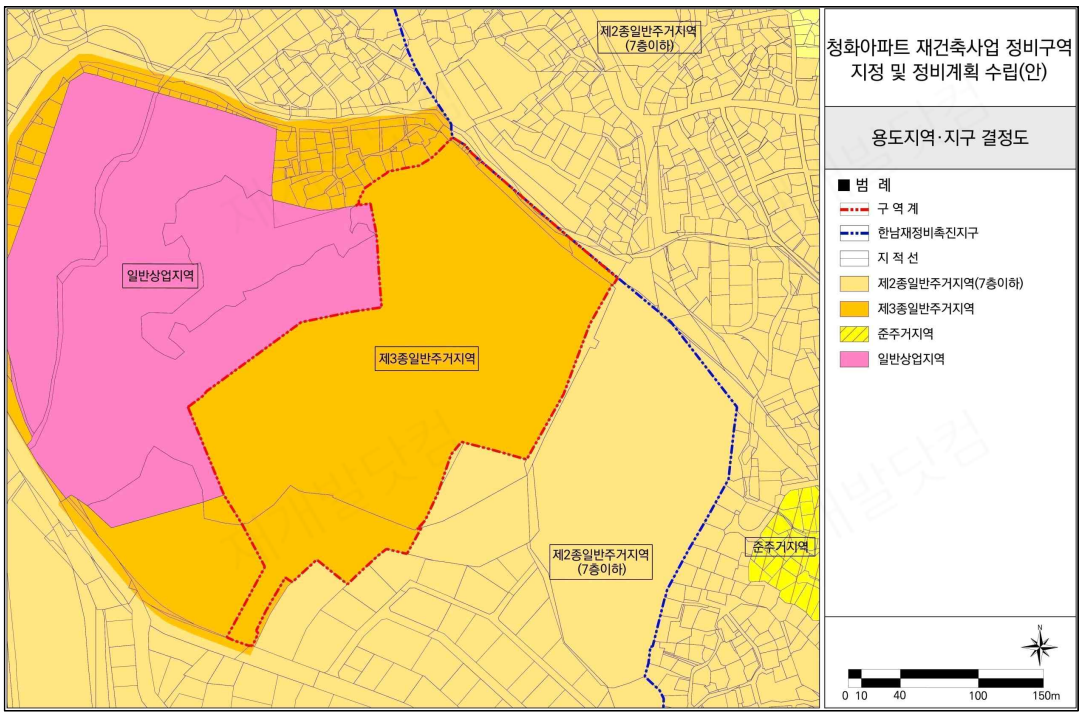
3) 경관계획

구 분	적용위치	계획내용	비고
스카이라인	획지	남산조망을 위한 건축물 높이계획 수립 인근 개발계획과 조화되는 스카이라인 형성	-

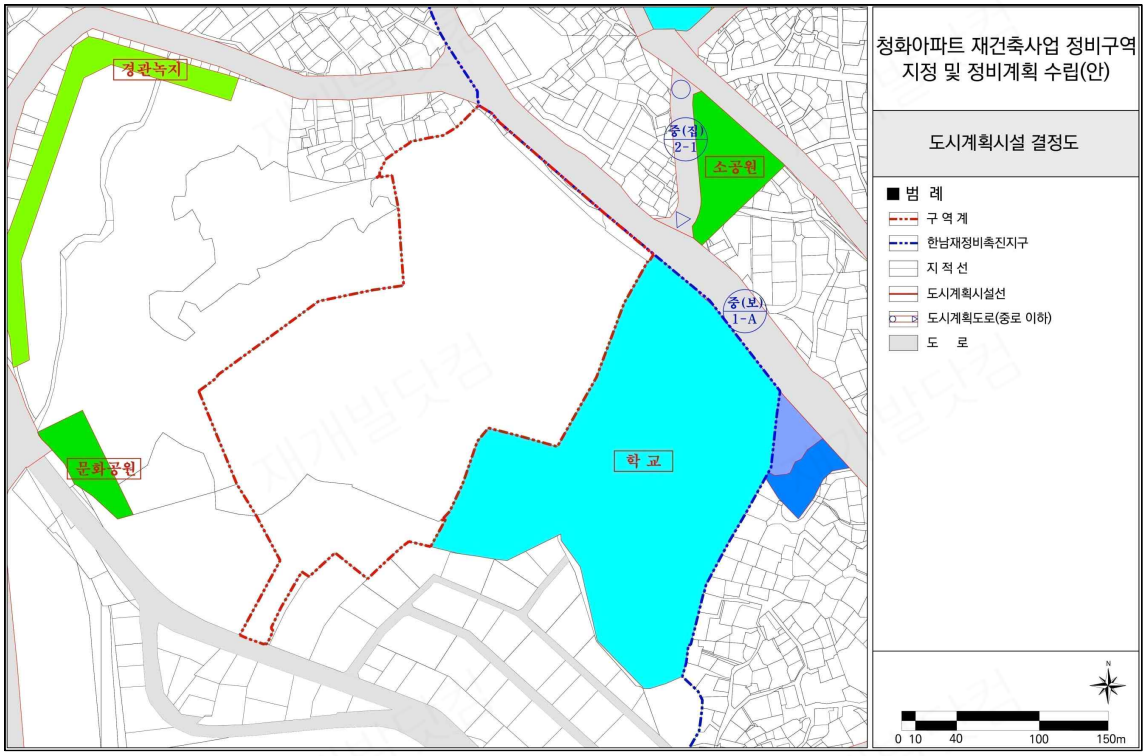
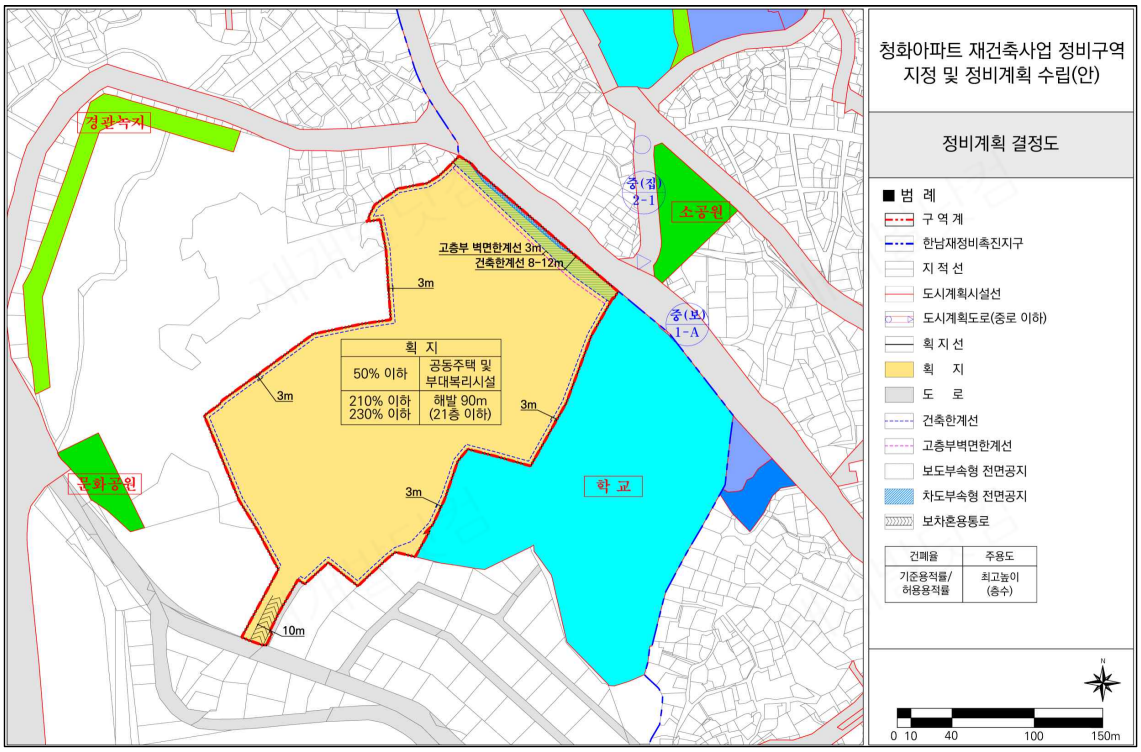
[정비구역 결정도]



[용도지역·지구 결정도]



[도시계획시설 결정도]



[정비계획 결정도]