

◆ 서울특별시고시 제2026-349호

청화아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정·지형도면 고시

서울특별시 용산구 이태원동 22-2번지 일원 청화아파트의 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 주민공람, 주민설명회, 구의회의견청취, 2026년 제1차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.2.6.) 심의 및 주민(재)공람 등을 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 18일
서울특별시 장

I. 청화아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문) : 정비예정구역

구 분	구역 번호	동 명	지 번	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비 고
기정	3	이태원동	22-2	4.8	210	50	-	1	공동	청화아파트
변경	3	이태원동	22-2	4.88	210	50	-	1	공동	청화아파트

※ 보광로변 정비구역 편입에 따른 면적 변경

2. 정비구역 지정 조서

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	청화아파트 재건축사업 정비구역	용산구 이태원동 22-2번지 일원	-	증) 48,800.0	48,800.0	-

■ 결정 사유서

구 분	구역의 명칭	위 치	결정내용	결정사유
신설	청화아파트 재건축사업 정비구역	용산구 이태원동 22-2번지 일원	- 정비구역 지정 - 면적 : 48,800.0㎡	노후화된 공동주택의 주거환경을 개선하고자 재건축사업 정비구역 지정

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총 자산 총액 × 100 - 추정비례율 : 65.49% ⇒ (18,357억원 - 6,053억원) / 18,789억원 × 100 = 65.49% - 총 수입 추정 : 18,357억원 - 총 지출 추정 : 6,053억원 - 종전자산총액 추정 : 18,789억원 ※ 본 비례율은 개략적으로 추정한 것으로, 추정분담금 타당성 검증 및 관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음
-------	--

나. 산출근거

1) 사업비 추정

구분	금액(천원)	비고
공사비	493,713,140	주택공사비 9,000천원/3.3㎡(평당) 적용
보상비	19,679,380	-
관리비	3,374,070	-
설계비	5,083,846	-
감리비	8,540,043	-
부대경비	40,069,279	-
사업비대여금 이자	10,143,230	-
예비비	24,685,657	-
합 계	605,288,645	-

2) 토지등소유자 유형별 추정분담금 예시

(단위 : 천원)

주택평형 전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
34(106.12)	2,688,000	65.49%	1,760,371	84	2,088,000	327,629	추가분담
				98	2,294,000	533,629	추가분담
				117	2,547,000	786,629	추가분담
				132	2,687,000	926,629	추가분담
				144	2,791,000	1,030,629	추가분담
				162	3,007,000	1,246,629	추가분담
46(142.71)	3,200,000	65.49%	2,095,680	84	2,088,000	-7,680	추가분담
				98	2,294,000	198,320	추가분담
				117	2,547,000	451,320	추가분담
				132	2,687,000	591,320	추가분담
				144	2,791,000	695,320	추가분담
				162	3,007,000	911,320	추가분담
57(174.38)	3,550,000	65.49%	2,324,895	84	2,088,000	-236,895	환급
				98	2,294,000	-30,895	환급
				117	2,547,000	222,105	추가분담
				132	2,687,000	362,105	추가분담
				144	2,791,000	466,105	추가분담
				162	3,007,000	682,105	추가분담

참고(유의) 사항

- 위 추정분담금 등은 개략적인 추정치(예시)에 불과하며, 향후 사업추진과정에서 사업시행계획 변경, 제도 및 정책 변경, 시공자선정 결과, 감정평가 결과, 조합원분양신청 결과, 부동산시장 동향 등에 따라 본 추정분담금 산정을 위한 가정(전제 조건) 또는 예상 등이 달라질 수 있으며, 그로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있음.
- 위 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담할 것으로 예상되는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급될 것으로 예상되는 환급금액임.
- 위 정비사업비 추산액, 비례율, 추정분담금 등에는 재건축부담금이 포함되지 아니하였으며, 조합원 이주비 이자는 개별 부담으로 가정하였음.
- 위 종전자산 추정가액 및 권리자 분양가 추정액은 감정평가한 금액이 아니며, 향후 관리처분계획 수립을 위한 종전자산 및 종후자산 감정평가액으로 산정하는 바, 변동될 수 있음.
- 위 종전자산 추정가액, 총지입, 총지출, 추정비례율, 추정분담금 등은 향후 사업시행계획인가 신청총회 개최 전, 조합원분양신청 통지시, 관리처분계획수립시 등에서 산출될 예정이며, 해당사항은 「도시 및 주거환경정비법」, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 등에 따라 단계별로 고지될 예정임.
- 위 추정분담금은 정비계획수립을 위한 개략적인 추정치로서 조합원분담금은 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 향후 관리처분계획수립단계에서 결정되는 바, 본 추정분담금과 관리처분계획수립단계의 분담금은 달라질 수 있음.
- 위 추정분담금은 정비계획수립을 위한 것으로서 추정분담금 검증위원회 검증대상이 아닌 바, 추정분담금 검증위원회 검증심의를 받지 아니한 것임.

4. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비고
합 계		48,800.0	100.0	-
정비기반시설	소 계	482.1	1.0	-
	도 로	482.1	1.0	-
획 지	소 계	48,317.9	99.0	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	48,317.9	99.0	

※ 상기면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

5. 용도지역 · 지구 결정 조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	48,800.0	-	48,800.0	100.0	-
제3종일반주거지역	48,800.0	-	48,800.0	100.0	-

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

6. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	A	15~30	보조 간선	1,204	보광동 129-1대 일대	이태원동 141-1대 일대	일반 도로	-	총고제772호 (36.12.26.)	보광로
변경	중로	1	A	15~30 (5)	보조 간선	1,204 (121)	보광동 129-1대 일대	이태원동 141-1대 일대	일반 도로	-	총고제772호 (36.12.26.)	보광로 (일부 5m 확폭)

※ ()는 정비구역 내 폭원 및 연장을 의미함

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-A	중로 1-A	- 도로 확폭 - 대상지 내 일부구간 5m 확폭	보광로변 원활한 차량통행 및 보행공간 정비를 위하여 정비구역 내 도시계획시설 (도로) 확보

7. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	법 정		계획면적 (㎡)	비 고
			기 준	법정면적(㎡)		
부대 시설	관리사무소	획지	50세대 이상 (=10㎡ + (679세대 - 50세대)×0.05㎡)	41.5	82.9	지상
	경비실		-	-	40.9	지상
복리 시설	소계		100세대 이상 1,000세대 미만 (= 679세대 × 2.5 × 1.25)	2,121.9	4,510.7	-
	주민공동시설		-	-	1,697.5	지상/지하
	어린이집		500 ~ 1,000세대 미만 (「서울특별시 주택 조례」)	330.0	363.0	지상
	경로당			330.0	363.0	지상
	작은도서관			158.0	189.6	지상
	다함께돌봄센터			66.0	610.0	지상(개방)
	어린이놀이터		-	-	1,070.4	옥외
	주민운동시설		-	-	217.2	옥외

※ 향후 정비사업 통합심의위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 × 1.25 = 679세대×2.5㎡×1.25 = 2,121.9㎡ 이상 < 4,510.7㎡ 계획

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	청화아파트 재건축사업 정비구역	48,800.0	획 지	48,317.9	이태원동 22-2번지 일원	10	-	-	10	-	-

9. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) (층수)																																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한																																									
신설	청화아파트 재건축사업 정비구역	48,800.0	획지	48,317.9	이태원동 22-2번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210	230	232.14 이하	-	해발고도 90m이하 (21층)																																								
주택의 규모 및 규모별 건설비용					• 주택공급계획 : 679세대 • 전체 건립 규모(전용면적 기준) - 건립비용 : 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 '정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용' 제5조제2항에 따름 <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>세대수</th><th>비 율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>679</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>60 ~ 85㎡ 이하</td><td>전용 84㎡</td><td>101</td><td>14.9</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="6">85㎡ 초과</td><td>소계</td><td>578</td><td>85.1</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 98㎡</td><td>123</td><td>18.1</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 117㎡</td><td>139</td><td>20.4</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 132㎡</td><td>110</td><td>16.2</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 144㎡</td><td>96</td><td>14.2</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 162㎡</td><td>110</td><td>16.2</td><td>-</td></tr></table>								구 분		세대수	비 율(%)	비 고	합 계		679	100.0	-	60 ~ 85㎡ 이하	전용 84㎡	101	14.9	-	85㎡ 초과	소계	578	85.1	-	전용 98㎡	123	18.1	-	전용 117㎡	139	20.4	-	전용 132㎡	110	16.2	-	전용 144㎡	96	14.2	-	전용 162㎡	110	16.2	-
구 분		세대수	비 율(%)	비 고																																																
합 계		679	100.0	-																																																
60 ~ 85㎡ 이하	전용 84㎡	101	14.9	-																																																
85㎡ 초과	소계	578	85.1	-																																																
	전용 98㎡	123	18.1	-																																																
	전용 117㎡	139	20.4	-																																																
	전용 132㎡	110	16.2	-																																																
	전용 144㎡	96	14.2	-																																																
	전용 162㎡	110	16.2	-																																																
건축물의 건축선에 관한 계획					• 건축한계선 (도면 참조) - 보광로변 : 대지경계선으로부터 5m (※보도형 전면공지 구분지상권 설정) - 그 외 지역 : 대지경계선으로부터 3m • 고층부 벽면한계선 (도면 참조) - 보광로변 : 건축한계선으로부터 3m																																															
심의완화사항					• 2030 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화(20%) - 돌봄시설 5%, 우수디자인 및 장수명주택 10%, 방재안전 5% ※ 허용용적률 인센티브 항목은 정비사업 통합심의위원회 심의 전 완화항목 범위 내에서 (경미한)변경할 수 있고, 향후 통합심의위원회 심의 및 사업시행계획인가 등을 통해 변경될 수 있음																																															
기타사항에 관한 계획					• 장문로변 보차혼용통로 1개소 (폭원 10m) (도면 참조) (※지역권 설정) - 인접필지(동빙고동 310-49)의 차량통행을 위한 것으로 향후 해당필지의 재건축 (개발) 완료 또는 진입도로 협의 완료 시 삭제																																															

※ 주택의 규모 및 규모별 건설 비용은 정비사업 통합심의위원회 심의 및 사업시행계획인가 등에 따라 관련규정 범위 내에서 변경될 수 있음

나. 용적률 계획(신설)

구 분	산 정 내 용						
	구역면적	획지면적	새로 설치하는 기반시설등 면적			새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 면적	획지내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적
			소계	토지	건축물 기부채납 환산면적		
토지이용계획 (㎡)	48,800.0	48,317.9	482.1	482.1	-	135.0㎡	-
공공시설부지제 공면적 (순부담)	• 순부담 면적 : 347.1㎡ (순부담률 0.7%) = 새로 설치하는 기반시설등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적 = 482.1㎡ - 135.0㎡ - 0㎡ = 347.1㎡ ※ 새로 설치하는 정비기반시설 면적(토지) : 도로 482.1㎡						
기준용적률	• 210%						
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230% - 인센티브 = 20% (돌봄시설 5.0% + 우수디자인 및 장수명주택 10.0% + 방재안전 5.0%) ※ 허용용적률 인센티브 항목은 정비사업 통합심의위원회 심의 전 완화항목 범위 내에서 (경미한)변경할 수 있고, 향후 통합심의위원회 심의 및 사업시행계획인가 등을 통해 변경될 수 있음						
상한용적률	• 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × α(토지))] = 230% × [1 + (1.3 × 1.0 × 0.0072)] = 232.14% ※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 230% ÷ 230% = 1.0 ※ α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 347.1㎡ ÷ 48,317.9㎡ = 0.0072						
법정상한용적률	• 해당없음						

※ 용적률에 관한 사항은 정비사업 통합심의위원회 심의 및 사업시행계획인가 등에 따라 변경될 수 있음

1) 허용용적률 인센티브 계획

산 정 내 용				
• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%				
• 허용용적률 인센티브 항목				
구 분		항 목		적 용
돌봄시설	기준	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)]×a *a=0.1 이하 ⇒ 다함께돌봄센터 610㎡(의무면적(66㎡) 제외시 544㎡) 제공	5%p	5%p
	적용	• 210%×(544.0㎡(의무면적제외)/2,121.9㎡(의무면적))×0.1=5.38% ⇒ 5%p		
우수디자인 + 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 안전성능 개선 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p	5%p
	적용	• 향후 관련위원회 심의 시 안전성능 제시		
합 계		최대 20%p 이내		20%p

※ 허용용적률 인센티브 항목은 정비사업 통합심의위원회 심의 전 완화항목 범위 내에서 (경미한)변경할 수 있고, 향후 통합심의위원회 심의 및 사업시행계획인가 등을 통해 변경될 수 있음

10. 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
	-	• 『한남2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의,2021.05).』 개선안 반영
	-	- ② 청화아파트 북측 교차로 개선안 및 보광로 도로운영계획안 반영
진출입 동선	㉞	• 사업지 진출입구 설치(2개소)
	-	• 사업지 진출입구 각각부 회전반경 확보(R=6.0m)
보행 및 자전거	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	• 사업지 내 보광로변 보도부속형 확보(B=5.0m)
	-	• 사업지 내 그 외 구간은 휴식공간형 전면공지 확보(B=3.0m)
	㉟	• 사업지 주변 버스정류장 이설 및 버스정차면 설치
주 차 시 설	-	• 법정주차대수 : 1,302대
	-	• 주차수요대수 : 1,105대 (2030년 원단위법)
	-	• 계획주차대수 : 1,394대 (법정대비 107.7%, 수요대비 126.2%)
	-	• 사업지 주변 보광로 노상주차면 삭제 건의(11면)
교통안전 및 기타	-	• 차량 진출입구 차량경고등 설치(2개소)
	-	• 교통안전시설물 및 노면표시 설치
	-	• 이미지럼프 설치(1개소)
	-	• 탈착식 볼라드 설치
	㊱	• 장문로변 보차혼용통로 설치(B = 10m, L = 49.0m)

주) 지점은 교통처리계획도 참조

11. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
환경 보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부 유입을 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
재난 방지	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 녹지조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가 급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제
	교통 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1 비오톱	비오톱보전 등급 향상	■	• 비오톱유형평가도 2등급, 개별 비오톱평가도 2등급 및 평가 제외등급	• 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 32.73%	-
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 식재 지로 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, 환경 정화수중 식재	-
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 온실 가스 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 개발예정지역과 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 21층 이하로 계획 • 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로·세로환경을 조성	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
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 수안한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획수립	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획수립	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획수립	• 해당 사항 없음	-	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 내 보광초등학교 및 폴리텍대학교 위치	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하였음 ※ 「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. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	착공전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
추진위 설립되어 계획수립 중으로 주민들 거주 중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전오후 1회 위생차 순찰 • 방범용 CCTV 설치운영	• 건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전 보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

14. 정비사업 시행계획

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

15. 가구 또는 획지에 관한 계획

구 분	가구 번호	면적	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
획 지	-	-	이태원동 22-2번지 일원	48,317.9	공동주택 및 부대복리시설

16. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

II. 청화아파트 재건축사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	①	청화아파트 재건축사업 지구단위계획구역	용산구 이태원동 22-2번지 일원	-	증) 48,800.0	48,800.0	-

■ 결정 사유서

구 분	위 치	결정내용	결정사유
신설	용산구 이태원동 22-2번지 일원	- 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 48,800.0㎡	노후화된 공동주택의 주거환경을 개선하고자 재건축사업 시행을 위하여 지구단위계획구역 지정

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 · 지구 결정 조서

1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		48,800.0	-	48,800.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	48,800.0	-	48,800.0	100.0	-

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	A	15~30	보조 간선	1,204	보광동 129-1대 일대	이태원동 141-1대 일대	일반 도로	-	총고제772호 (36.12.26.)	보광로
변경	중로	1	A	15~30 (5)	보조 간선	1,204 (121)	보광동 129-1대 일대	이태원동 141-1대 일대	일반 도로	-	총고제772호 (36.12.26.)	보광로 (일부 5m 확폭)

※ ()는 정비구역 내 폭원 및 연장을 의미함

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-A	중로 1-A	- 도로 확폭 - 대상지 내 일부구간 5m 확폭	보광로변 원활한 차량통행 및 보행공간 정비를 위하여 정비구역 내 도시계획시설 (도로) 확보

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

도면번호	가구번호	획 지		비 고
		위 치	면 적(m ²)	
①	-	이태원동 22-2번지 일원	48,317.9	획 지

나. 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분	위 치	계 획 내 용	비 고
허용용도	획 지	「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 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표6, 「서울특별시 도시계획 조례」 별표6에 따라 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 용도	-

다. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
획 지	제3종일반주거지역	50% 이하	법정 50% 이하 (제3종일반주거지역)

2) 용적률 계획

구 분	용적률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률		
획 지	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-	정비계획	허용용적률 230% 상한용적률 232.14%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브			비 고
	돌봄시설	우수디자인 및 장수명주택	방재안전	
인센티브량	5%p	10%p	5%p	20%p 적용

3) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
획 지	제3종일반주거지역	해발 90m(21층) 이하	-

라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

1) 건축선 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
획 지	건축한계선	- 보광로변 : 대지경계선으로부터 5m - 그 외 지역 : 대지경계선으로부터 3m	도면참조
	고층부 벽면한계선	보광로변 : 건축한계선으로부터 3m	

2) 대지 안에 공지 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
획 지	전면공지	- 보광로변 건축한계선 이격구간은 보도부속형 전면공지로 조성 (※ 보도형 전면공지 구분지상권 설정) - 그 외 건축한계선 3m 이격구간은 휴식공간형 전면공지로 조성 (※ 인접지역과 단차가 발생하는 구간은 조경석 설치 및 자연지반녹지 등 계획)	도면참조
	보차혼용통로	- 장문로변 인접필지 차량통행을 위해 1개소 신설(폭원 10m) (※ 지역권 설정) - 인접필지(동빙고동 310-49)의 차량통행을 위한 것으로 향후 해당필지의 재건축(개발) 완료 또는 진입도로 협의 완료 시 삭제	

3) 경관계획

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
스카이라인	획 지	- 남산조망을 위한 건축물 높이계획 (최고높이:해발90m)수립 - 인근 개발계획과 조화되는 스카이라인 형성	-

마. 기타사항에 관한 결정조서

1) 교통처리에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
차량출입구	보광로변	• 보광로에서 차량진출입구 1개소 설치	도면참조
	장문로변	• 장문로에서 차량진출입구 1개소 설치	

2) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전 등급 향상	비오름유형평가도 2등급, 개별 비오름평가도 2등급 및 평가 제외등급	대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	대상지 남측으로 한강이 위치 해 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 32.73%	-
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, 환경 정화수중 식재	-
13	악취	악취공해 해결	해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	대상지 내 청장연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실 가스 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 교통소음 으로 인한 영향	공사 중 가설방음판넬, 저소음 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	- 인근 개발예정지역과 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 21층 이하로 계획 - 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로·세로환경을 조성	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
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 수안한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서 : 해당사항 없음

III. 2026년 제1차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회('26. 2. 6.)

■ 심의결과 : 수정가결

연번	심의의견		조치계획		비고																													
▶ 수정사항																																		
1	• 구역면적은 구청장 수정가결요청(안) 반영		• 심의결과(수정사항)을 반영하여, 보광로변 일부 차도·보도형 전면공지는 도시계획시설(도로)로 계획하겠음		반영																													
2	• 획지면적, 건축한계선, 용적률계획, 순부담면적 및 공공기여계획은 주관부서 수정가결요청(안) 반영																																	
3	• 북측 버스베이 및 보도는 제시한 대안(보광로변 차도·보도형 전면공지(일부)→도시계획시설(도로)로 변경(482.1㎡)으로 반영																																	
			<table><tr><td>구 분</td><td>심의(안)</td><td>조치(안)</td><td>비고</td></tr><tr><td>구역면적</td><td>48,800.0㎡</td><td>48,800.0㎡</td><td>-</td></tr><tr><td>토지이용</td><td>도로</td><td>-</td><td>482.1㎡ (증) 482.1㎡</td></tr><tr><td>계획</td><td>획지</td><td>48,800.0㎡</td><td>48,317.9㎡ (감) 482.1㎡</td></tr><tr><td>순부담면적</td><td>-</td><td>347.1㎡</td><td>(증) 347.1㎡</td></tr><tr><td>용적률</td><td>허용</td><td>230%</td><td>230%</td><td>-</td></tr><tr><td></td><td>상한</td><td>(미적용)</td><td>232.14%</td><td>-</td></tr></table>	구 분	심의(안)	조치(안)	비고	구역면적	48,800.0㎡	48,800.0㎡	-	토지이용	도로	-	482.1㎡ (증) 482.1㎡	계획	획지	48,800.0㎡	48,317.9㎡ (감) 482.1㎡	순부담면적	-	347.1㎡	(증) 347.1㎡	용적률	허용	230%	230%	-		상한	(미적용)	232.14%	-	
구 분	심의(안)	조치(안)	비고																															
구역면적	48,800.0㎡	48,800.0㎡	-																															
토지이용	도로	-	482.1㎡ (증) 482.1㎡																															
계획	획지	48,800.0㎡	48,317.9㎡ (감) 482.1㎡																															
순부담면적	-	347.1㎡	(증) 347.1㎡																															
용적률	허용	230%	230%	-																														
	상한	(미적용)	232.14%	-																														
▶ 조건사항																																		
4	• 신통자문에서 제시된 단차극복방안을 적용하되, 대상지 내·외부 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 대지경계부 단차발생구간에 대해 디자인 개선 등 위압감 완화 추가 검토 필요		• 대상지 경계부 단차발생구간은 옹벽의 위압감 완화를 위해 조경석 설치 및 벽면녹화 등 경계부 처리방안을 수립하여 향후 통합심의 시 구체적으로 제시하겠음		추후 반영																													
5	• 보광로 주출입구 인접 횡단보도 및 좌회전 진출입 삭제 등 교차로 진출입체계 조정		• 보광로변 교차로 진출입체계에 관한 사항은 한남2구역 등 주변 개발사업(계획)과 연계하여 향후 통합심의 시 면밀히 재검토하겠음		추후 반영																													
6	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선방안을 관련부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것		• 향후 사업시행계획인가 전까지 연결한 보광로 및 장문로의 상·하수도 현황 및 개선방안을 관련부서와 협의, 검토하겠음		추후 반영																													

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획구역 결정도
6. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

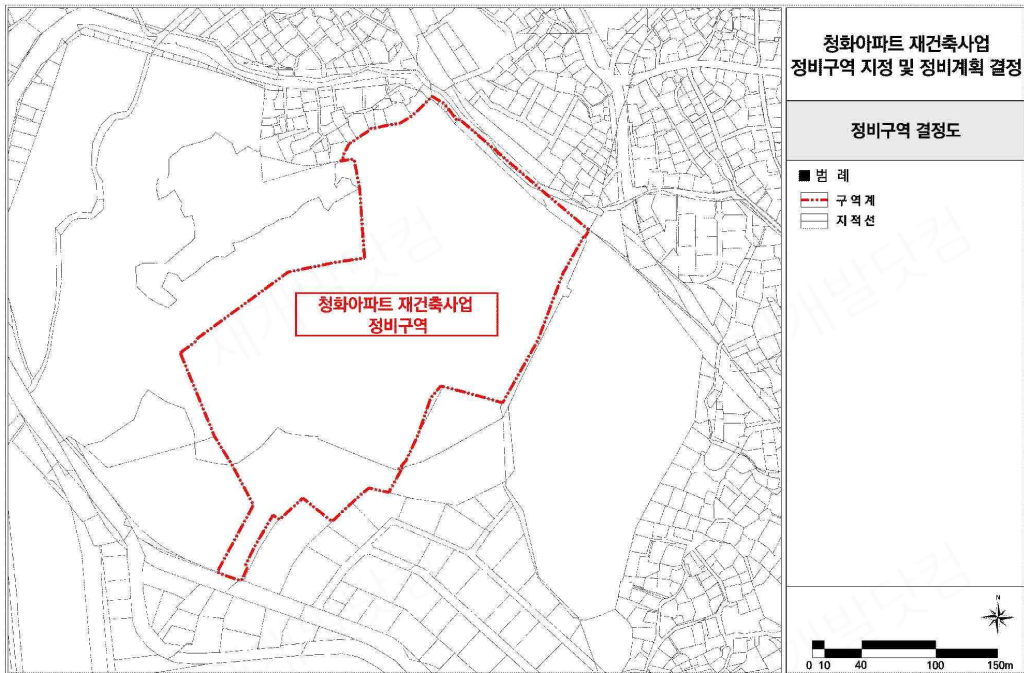
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소

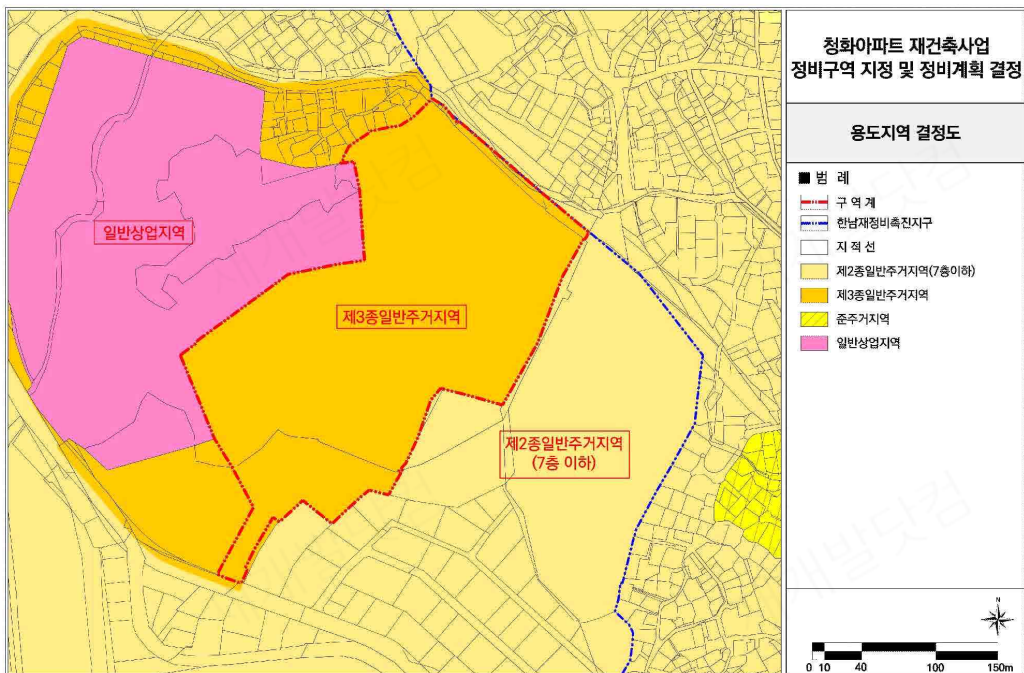
- ※ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7299), 용산구 주택과(☎02-2147-7363)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임1] 청화아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 관계도면

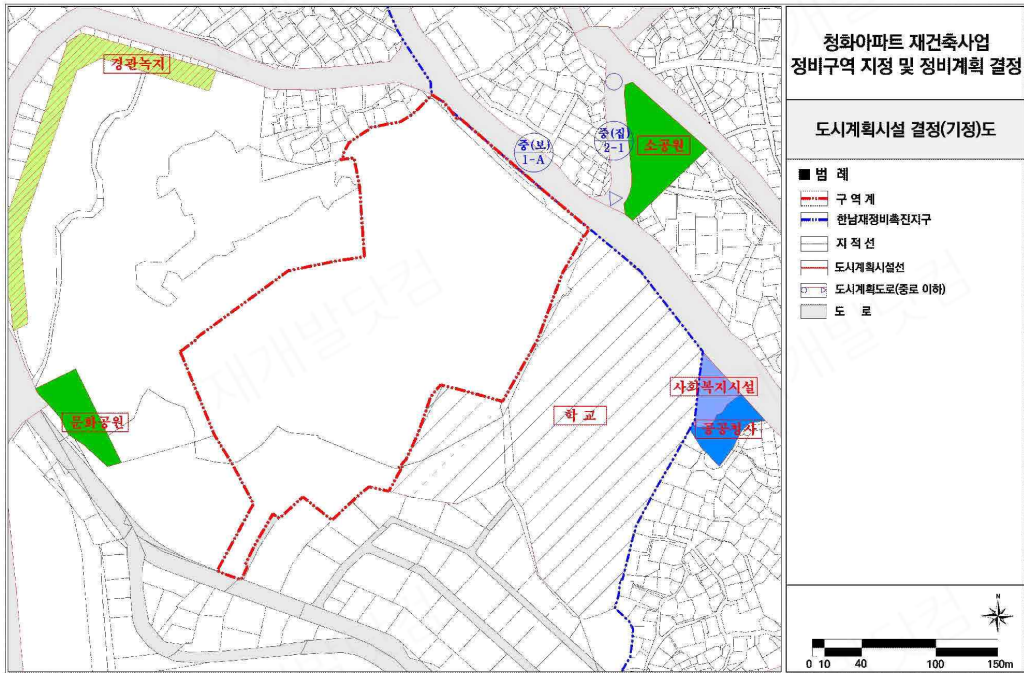
[정비구역 결정도]



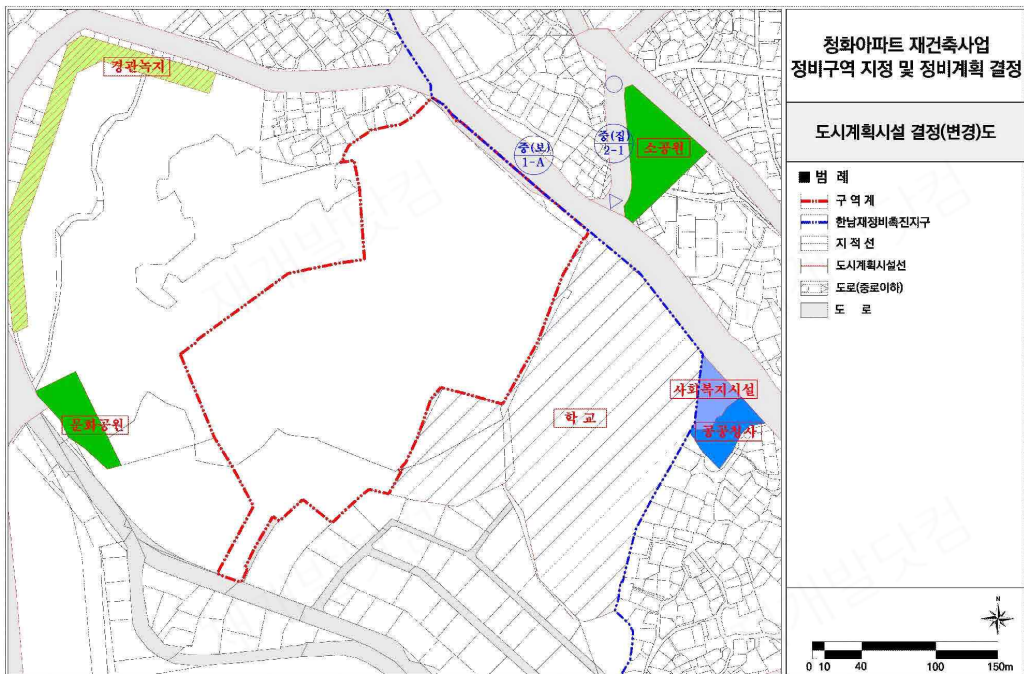
[용도지역 결정도]



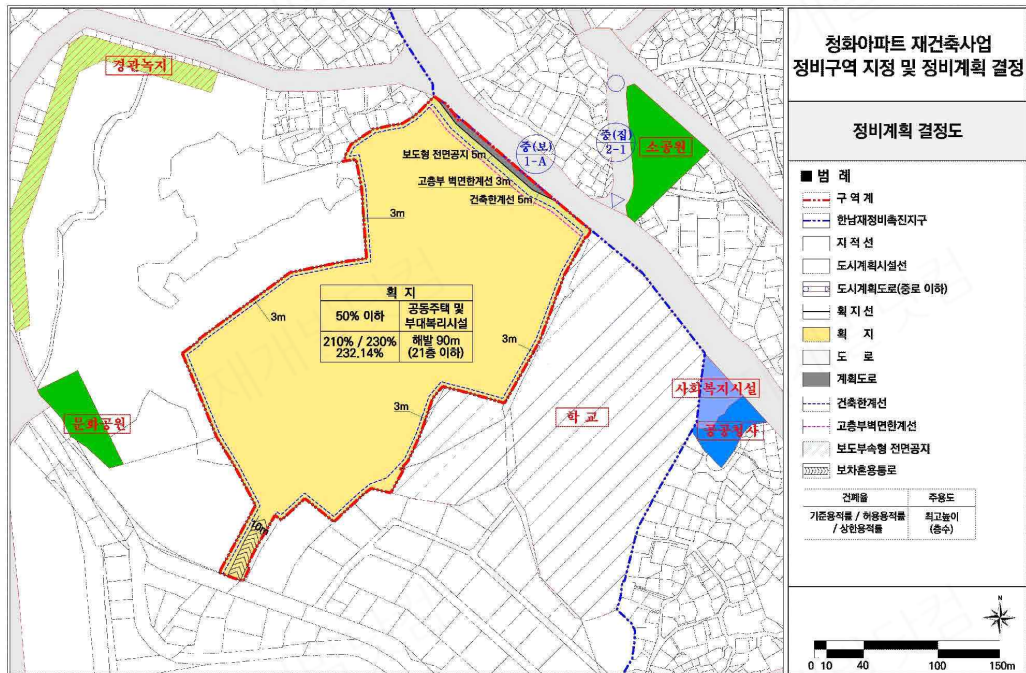
[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]

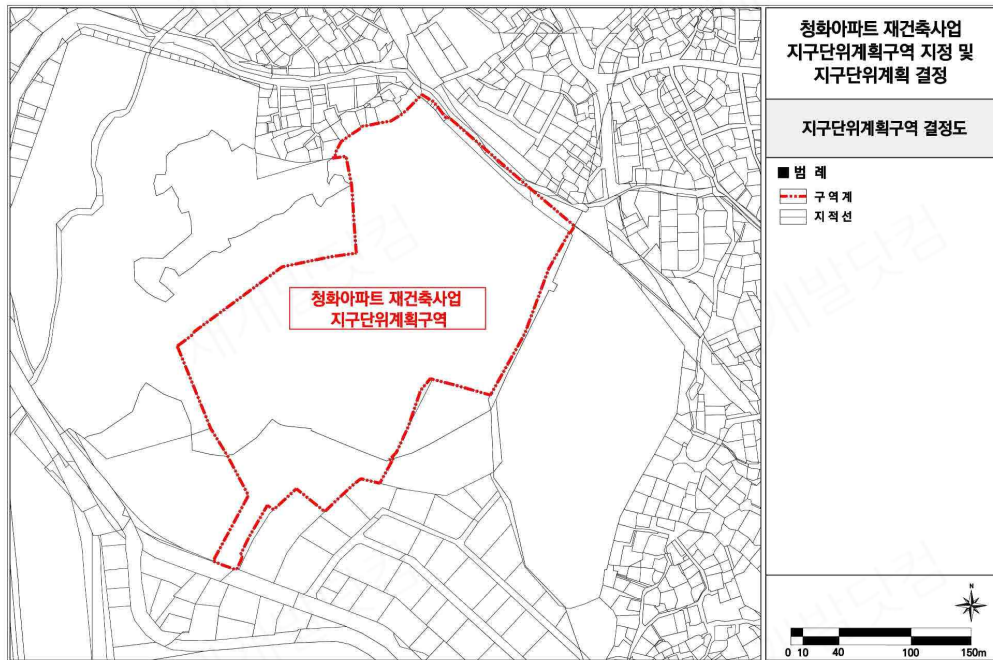


[정비계획 결정도]



<붙임2> 청화아파트 재건축사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 관련도면

[지구단위계획구역 결정도]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정도]

