

◆ 서울특별시고시 제2024-519호

청파 2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 용산구 청파동1가 89-18번지 일대(이하 ‘청파2구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2024년 제6차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.7.3.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 10월 31일

서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	청파2구역 주택정비형 재개발사업	용산구 청파동1가 89-18번지 일대	-	증)82,558.4	82,558.4	

2. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계		82,558.4	100.0	-
획지	소 계	64,557.0	78.2	-
	획지1	56,297.0	68.2	-
	획지2	6,509.0	7.9	-
	획지3	1,751.0	2.1	-
정비기반시설 등	소 계	18,001.4	21.8	-
	도 로	8,535.4	10.3	-
	공 원	9,466.0	11.5	-

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		82,558.4	-	82,558.4	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	49,129.5	감) 42,992.7	6,136.8	7.4	
	제2종일반주거지역(7층이하)	32,671.7	감) 21,011.6	11,660.1	14.1	
	제2종일반주거지역	-	증) 64,557.0	64,557.0	78.2	
	제3종일반주거지역	757.2	감) 552.7	204.5	0.3	

○용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	청파동1가 3-5 일대	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	42,992.7	청파동 일대 변화 및 주택정비형 재개발 사업의 실현성을 고려하여 용도지역 변경
	청파동1가 201-1 일대	제2종 일반주거지역 (7층)	제2종 일반주거지역	21,011.6	
	청파동1가 150-2 일대	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	552.7	주택용지의 합리적 관리를 위해 동일한 용도지역으로 조정

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	소계			1,780,120,333
	분양주택	조합원	1,366	1,454,267,681
		일반	132	125,342,956
	임대주택	재개발임대	237	96,610,284
		국민주택규모임대	170	20,139,294
	기타시설	근린생활시설	조합원	41,529,000
			일반	43,260,000
	매출부가세			-1,028,882

구분	항목	금액(천원)
지출	소계	860,417,249
	공사비	618,497,478
	제사업경비	241,919,771
종전자산 추정액		909,030,000
추정비례율	101.17% = [(총수입(1,780,120,333천원) - 총지출(860,417,249천원) ÷ 종전자산(909,030,000천원))	

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	6,640	7,009	7,378	7,747	8,116
분양가	10%	47,310	125.79%	122.34%	118.90%	115.45%	112.00%
	5%	45,159	116.93%	113.48%	110.03%	106.58%	103.13%
	0%(기준)	43,009	108.07%	104.62%	101.17%	97.72%	94.27%
	-5%	40,858	99.20%	95.75%	92.31%	88.85%	85.40%
	-10%	38,708	90.34%	86.89%	83.44%	79.99%	76.54%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	13	25	간선도로	2,300	만리동광장	문배동	일반도로	-	총독부고시 제722호 (1936.12.26.)	청파로
변경	대로	3	13	25~28	간선도로	2,300 (38)	만리동광장	문배동	일반도로	-	-	
기정	중로	3	80	12~14.5	국지도로	600	서계동 264-17	청파동 1-81	일반도로	-	건고제78호 (1972.03.06.)	효창원로
변경	중로	3	80	12~14.5	국지도로	600 (30)	서계동 264-17	청파동 1-81	일반도로	-	-	
신설	중로	3	(1)	12	집산도로	609	청파동1가 148-2	마포구 공덕동 7-247	일반도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	3	(2)	12	국지도로	44	청파동1가 97-49	청파동1가 89-22	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	8	국지도로	-	-	-	-	-	-	-
기정	소로	3	2	6	국지도로	290	청파동1가 147-1	청파동1가 97-8	일반도로	-	건고제560호 (1963.9.19.)	청파로 47나길
변경	소로	2	(1)	8	국지도로	153	청파동1가 62-11	청파동1가 87-1	일반도로	-	-	
기정	소로	3	4	6	국지도로	110	청파동1가 58-20	청파동1가 59-2	일반도로	-	용산구고시 제46호 (1996.9.30.)	청파로 71길
변경	소로	3	4	6	국지도로	65	청파동1가 58-63	청파동1가 59-2	일반도로	-	-	
기정	소로	3	15	4~6	국지도로	141	서계동 260-5	서계동 251-54	일반도로	-	-	효창원로 104길
변경	소로	3	15	4~6	국지도로	238 (142)	서계동 260-5	청파동1가 1-75	일반도로	-	-	

※()는 구역내 연장임

○도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-13	대로3-13	일부구간 확폭 - 폭원 25m→28m / 연장38m	청파로변 원활한 차량 진출입을 위한 구역내 완화차로 3m 확폭
중로3-80	중로3-80	일부구간 확폭 - 폭원 12m→14m / 연장30m	효창원로변 원활한 차량 진출입을 위한 구역내 완화차로 3m 확폭
-	중로3-(1)	신설 - 폭원12m / 연장 609m	동서간 접근성 향상 및 편의성 제고를 위해 연결도로 신설
-	중로3-(2)	신설 - 폭원12m / 연장 44m	남북간 접근성 향상 및 편의성 제고를 위해 연결도로 신설
소로3-	-	폐지	체계적인 토지이용을 위해 도로 폐지
소로3-2	소로2-(1)	확폭 및 선형 변경 - 폭원 6→8m/연장290→153m	원활한 통행을 위해 남북간 도로 확폭 및 선형 변경
소로3-4	소로3-4	연장 축소 - 연장 110→65m	원활한 통행을 위해 남북간 도로 확폭 및 선형 변경
소로3-15	소로3-15	일부구간 확폭 및 연장 확대 - 폭원 4m→6m/연장141→238m	도로 폭원의 연속성 확보 위한 일부구간 도로 확폭

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	청파동1가 58-10	397.7	감)397.7	-	-	

○주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	폐지면적 : 397.7㎡	청파2구역 주택정비형 재개발사업의 추진으로 효용성이 떨어지는 주차장 폐지

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	A	근린공원	청파동1가 89-77	-	증) 9,466	9,466	-	

○공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	결정내용	결정사유
A	공원	근린공원	면적 : 9,466㎡	쾌적한 도시환경을 조성하고 대상지 인근 주민에게 휴식공간을 제공하기 위해 신설

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법정		계획면적 (㎡)	비 고	
			기준	면적(㎡)			
신설	주민 공동 시설	계	-	· 총 설치면적	6,578.1	13,908.83	
		경로당	획지1,2	· 1,500세대 이상	500	623.67	지상
		어린이놀이터	획지1,2	-		4,294.4	옥외
		어린이집	획지1,2	· 1,500세대 이상	725	900.54	지상
		주민운동시설	획지1,2	-		1,200.00	옥외

구분	시설의 종류	위치	법정		계획면적 (㎡)	비 고
			기준	면적(㎡)		
	작은도서관	획지1,2	· 1,500세대 이상	298	340.22	지하
	다함께돌봄센터	획지1,2	-		250.00	지상
	주민공동시설	획지1,2,3	-		6,300.00	지하
	관리사무소	획지1,3	· 10㎡+(총세대수-50세대)×0.05㎡	102.75	325.00	지상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	청파2 주택정비형재개발 사업	82,558.4	획지1	56,297.0	청파동1가 89-18번지 일대	453	-	-	453	-	-
			획지2	6,509.0							
			획지3	1,751.0							

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)																																																									
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적상한																																																										
신설	청파2 주택정비형재개발사업	82,558.4	획지1	56,297.0	청파동1가 89-18번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	212.07 이하	250.00이하	해발150m 이하 (25층이하)																																																									
			획지2	6,509.0						해발120m 이하 (15층이하)																																																									
			획지3	1,751.0																																																															
• 총 세대수: 1,905세대(분양 1,498세대, 임대 407세대) • 건립규모 <table><thead><tr><th colspan="2" rowspan="2">건립규모</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율 (%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>소계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">합계</td><td></td><td>1,905</td><td>1,498</td><td>407</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="5">85㎡ 이하</td><td rowspan="3">60㎡ 이하</td><td>39</td><td>382</td><td>285</td><td>97</td><td>20.1</td><td rowspan="3">72.8%</td></tr><tr><td>49</td><td>694</td><td>484</td><td>210</td><td>36.4</td></tr><tr><td>59</td><td>311</td><td>217</td><td>94</td><td>16.3</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡ 초과 ~85㎡이하</td><td>74</td><td>201</td><td>198</td><td>3</td><td>10.5</td><td rowspan="2">22.2%</td></tr><tr><td>84</td><td>222</td><td>219</td><td>3</td><td>11.7</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>124</td><td>95</td><td>95</td><td>-</td><td>5.0</td><td>5.0%</td></tr></tbody></table> • 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 95.0%											건립규모		전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율 (%)	비고	소계	분양	임대	합계			1,905	1,498	407	100.0	-	85㎡ 이하	60㎡ 이하	39	382	285	97	20.1	72.8%	49	694	484	210	36.4	59	311	217	94	16.3	60㎡ 초과 ~85㎡이하	74	201	198	3	10.5	22.2%	84	222	219	3	11.7	85㎡ 초과		124	95	95	-	5.0	5.0%
건립규모		전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율 (%)	비고																																																												
			소계	분양	임대																																																														
합계			1,905	1,498	407	100.0	-																																																												
85㎡ 이하	60㎡ 이하	39	382	285	97	20.1	72.8%																																																												
		49	694	484	210	36.4																																																													
		59	311	217	94	16.3																																																													
	60㎡ 초과 ~85㎡이하	74	201	198	3	10.5	22.2%																																																												
		84	222	219	3	11.7																																																													
85㎡ 초과		124	95	95	-	5.0	5.0%																																																												

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적상한	
			- 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음							
건축물의 건축선에 관한 계획			- 건축한계선 지정 - 획지 경계로부터 3m를 원칙으로 하되, 효창원로변 8m, 청파로변은 동측으로 10m, 남측으로 8~30m 적용 - 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지(3m)는 보행공간으로 우선 조성하되, 보행공간 외 부분은 휴게공간 조성 - 벽면한계선 지정 - 획지 내 건축한계선에서 2m 이상 (보행공간 조성 부분에 한해 적용) ※도면 참조							
기타사항에 관한 계획			- 남북간 공공보행통로 2개소 (폭원 6m이상) - 획지3 북측변 보차혼용통로 조성(폭원 4m) - 동서간 통경축 확보(최소 10m 이상) - 중저층배치구간: 15층 이하							
심의완화사항			- 용도지역 상향 - 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역 - 허용용적률 인센티브: 16.66% - 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 건축계획용적률 249.88%(법적상한 용적률 250.00%) - 상한용적률(212.07%) = 37.93%의 50%인 18.965% 이상 국민주택규모주택 건설							

나. 용적률 계획

구분	산정내용					
토지이용계획	구역면적	대지면적	신설 정비기반시설 면적	건축물 기부채납 환산부지면적	신설 기반시설 내 국·공유지	용도폐지 되는 기존기반시설 내 국·공유지
	82,558㎡	64,557㎡	18,001㎡	-	2,011㎡	7,256㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	●8,734㎡ = 신설기반시설 - 신설기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는기존기반시설 내 국공유지 = 18,001㎡ - 2,011㎡ - 7,256㎡ = 8,734㎡					
신설 정비기반시설	●토지기부채납 면적: 18,001㎡ - 도로 8,535㎡ - 공원 9,466㎡					
계획용적률	기준용적률	●163.36% (가중평균 적용)				

구 분	산 정 내 용	
	허용용적률	• 180.02% (가중평균 적용) - 허용용적률인센티브 16.66% 적용
정비계획 (상한)용적률	• 212.07% $= \text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ $= 180.02\% \times (1 + 1.3 \times 1.0122 \times 0.1353 + 0.7 \times 0.0000)$	▶ 가중치 : 공공시설부지 용적률 $\div$ 사업부지 용적률 $= 182.2\% \div 180.0\%$ $= 1.0122$ ▶ α토지 : 공공시설등부지(토지)로 제공한 면적 $\div$ 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 $= 8,734\text{m}^2 \div 64,557\text{m}^2$ $= 0.1353$
법정상한 용적률	• 250.0% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설	향후 서울특별시 건축 심의에서 최종 확정

※ 국공유지 무상양도 등에 따른 순부담면적 등은 향후 사업시행계획인가 등 후속 절차 이행시 변경될 수 있음

1) 계획용적률(허용 용적률 인센티브)에 관한 사항

① 기준용적률	항목		인센티브	적용여부	②허용용적률 (①+②)
163.36%	공공보행통로 (보차혼용통로)	- 주변 가로망 연계를 위한 공공 보행통로등 조성(지역권 설정)	10% 이내	5%	180.02%
	열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지조성	5%	5%	
	공개공지	- 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치	5%	-	
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)	5%	5%	
	방재안전	- 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%	5%	
	기반시설 등 정비	- 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로등 주택단지와 직접 관련된 시설)	5% 이내	-	
	지역특화 인센티브	- 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능	10% 이내	-	
인센티브 적용 계			20% (16.66% 적용)		최대 16.66% 이내

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 임대주택 건설 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% - 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		
산출근거	- 전체세대수 : 1,576세대 - 재개발임대주택 건설계획 : 237세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수(1,576세대)의 15%이상 $1,576\text{세대} \times 15\% = 236.4\text{세대} \therefore 237\text{세대 계획} > 236.4\text{세대}$ - 전체 임대주택 세대수 30% 이상 40㎡이하 규모의 주택 건설 - $237\text{세대} \times 30\% = 71\text{세대} \therefore 71\text{세대 계획} = 71\text{세대}$		
건립규모	세대수	전체비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	237	12.4	100.0
전용 39.95㎡	71	3.7	30.0
전용 49.95㎡	134	7.0	57.0
전용 59.95㎡	30	1.6	13.0
전용 74.95㎡	1	0.1	0.0
전용 84.95㎡	1	0.1	0.0

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택 건설에 관한 계획

계획기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% - 국민주택규모 주택은 공공임대주택으로 활용				
법적상한용적률		250.0%				
상한용적률 (정비계획용적률)		212.07%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률증가분	$250.0\% - 212.07\% = 37.93\%$				
	증가된 용적률의50%	$37.93\% \times 0.5 = 18.97\%$ $64,557 \times 0.18965 = 12,243.24\text{m}^2$				
	의무 연면적	12,243.24㎡이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		39.95㎡	54.73㎡	26	1,423㎡	확지
		49.95㎡	68.42㎡	76	5,200㎡	
		59.95㎡	82.12㎡	64	5,256㎡	
		74.95㎡	102.67㎡	2	205㎡	
		84.95㎡	116.37㎡	2	233㎡	
		합계		170	12,317㎡	≥12,243.24

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 반영 - 주변지역 및 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적 증가, 구역내 공원 조성 및 오픈스페이스 확보 - 생활환경: 환경을 고려한 수종 식재 및 녹지공간 확보를 통한 포장면적 축소 - 공사 시 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한을 통한 안전성 확보 - 저소음, 저진동의 공사장비를 투입하여 주변지역에 영향 최소화	
재난방지	- 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 과도한 절성토를 규제함 - 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립함 - 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대함(우수의 침투 및 보수효과) - 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수함 - 재해시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지내 동선체계를 구축함	

나. 환경성 검토 결과

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
자연 환경	비오름	-	○	- 비오름유형평가 5등급 - 개별비오름 평가제외지역	- 비오름 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오름 현상을 보이고 있음 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모	-
	생태 네트워크	녹지 연결성 확보	○	시가화지역으로 산림식생 등 미분포	사업대상지 내 자연지반 및 인공지반 녹지 계획을 통한 녹지 공간 확보	-
	동식물상	동식물상 보호	×	해당 사항 없음	-	-
	자연환경자산	자연환경보전	×	주변 보호지역 없음	-	-
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 및 용도지역 조사	종합적인 토지이용계획 수립	-
	토양	토양오염 최소화	○	- 토양측정망 기준 만족 - 특정토양오염관리대상시설 없음 - 공사장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	- 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 - 토양오염발생시 신고 및 적법처리 계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	- 경사 10° ~15° 미만 30.1% - 표고 50m~60m 미만 26.1% 60~70m 미만 17.6%	- 공사시 과도한 정지계획 지양 - 토사 외부유출 방지를 위한 침사지, 가배수로 설치	-
생활 환경	수질, 물순환, 수리·수문	수질오염 최소화, 생태면적률 30%	○	- 수질현황 BOD Ia~II등급 - 생태면적률 계획 확인	- 생태면적률 30% 이상 계획 - 침사지 및 가배수로 설치로 토사 및 우수유출 최소화	-
	바람	바람길 확보	○	기상현황 분석	바람길을 고려한 배치계획 수립	-
	열	열환경 최소화	○	계획대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	열섬효과 최소화하는 배치계획 수립	-
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염물질 발생 - 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	- 공사시 비산먼지 발생 저감대책 수립 - 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립	-
	온실가스	온실가스 저감	○	공사시 및 운영시 에너지 사용에 따른 온실가스 발생 예상	- 공사시 저감방안 수립 - 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획	-

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지 사용량 추정	• 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료 (LNG) 사용 계획	-
	친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 용산구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	소음·진동	소음·진동영향	○	• 공사시 소음·진동 영향 발생	• 가설방음판넬 설치 • 저소음, 저진동 장비사용	-
	경관	조망권 확보	○	• 건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	• 주변지역과 연계된 조화롭고 통일감 있는 계획 수립	-
	휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	• 휴식 및 여가공간 부족	• 사업대상지 내에 도서관 및 공원을 계획하여 휴식 및 여가공간 조성	-
	일조	일조침해 최소화	○	• 대상지 북서측~북측 주거지역에 대한 일조영향 예상	• 일조시간 확보를 위한 관련법 준수를 통해 일조영향 최소화	-
	보행 친화공간	공공보행통로 계획수립	○	• 사업대상지 내 보행로 없음	• 행 및 차량 통행로 개선	-
사 회 경 제 환 경	인구	인구 고려한 계획 수립	○	• 서울시 인구 현황 조사	-	-
	주거	주거 고려한 계획 수립	○	• 서울시 주거 현황 조사	-	-

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				현 황	증 · 감	계 획
신규	주택정비형 재개발사업	구역 지정 고시가 있는 날부터 10년 이내	-	1,408세대	증) 497세대	1,905세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	계획내용	비고
청파초교, 배문중교교 (정비구역 경계 200m 이내 지역)	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업 시행인까지 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 • 교육환경보호에 관한 법률에서 규정하고 있는 교육환경보호구역 내 금지행위 불허 • 공사 시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사 시 안전 대책마련	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	내용	비고
-	• 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축디자인을 통한 범죄예방기법 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 적용 • 「서울특별시 범죄예방을 위한 도시환경디자인 조례」의 기본방향에 따름 - 개방된 시야의 확보를 통해 자연적 감시가 가능하도록 건축물 및 도시 공간을 배치하고, 조경 또는 조명 등의 부족한 부분을 보완 - 건축물 및 도시공간의 출입구, 울타리, 조경 및 조명 등을 적절히 배치하여 접근통제가 가능하도록 함 - 도시공간의 영역성을 강화하여 시민이 자유롭게 사용하거나 점유할 수 있도록 함 - 쾌적한 환경을 조성하기 위해 시민의 교류 증대와 활동성 강화에 유용한 시설을 유치 또는 배치하고 지속적으로 유지·관리 • 「건축법」 제53조의2, 「건축법 시행령」 제61조의3에 따라 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 고려하여 계획	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	서계동 지구단위계획구역	용산구 서계동 244번지 일원	216,230	감)17,056	199,174	
신설	청파2 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	용산구 청파동1가 89-18번지 일대	-	증)82,558.4	82,558.4	

○지구단위계획구역 변경 사유서

구역명	위치	변경내용	변경사유
서계동 지구단위계획구역	용산구 서계동 244번지 일원	- 지구단위계획구역 변경 - 면적: 216,230㎡→199,174㎡ (감 17,056㎡)	청파2 주택정비형 재개발구역 지정에 따라 구역내 서계동 지구단위 계획 구역을 제척하고 청파2 주택정비형 재개발 지구단위계획 구역을 신설하고자 함
청파2 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	용산구 청파동1가 89-18번지 일대	- 지구단위계획구역 신설 - 면적: 82,558.4㎡	청파2 주택정비형 재개발구역 지정에 따라 「도시 및 주거환경 정비법」 제17조에 의해 지구단위 계획구역 및 지구단위계획을 결정함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		82,558.4	-	82,558.4	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	49,129.5	감)42,992.7	6,136.8	7.4	
	제2종일반주거지역(7층이하)	32,671.7	감)21,011.6	11,660.1	14.1	
	제2종일반주거지역	-	증)64,557.0	64,557.0	78.2	
	제3종일반주거지역	757.2	감)552.7	204.5	0.3	

○용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	청파동1가 3-5 일대	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	42,992.7	청파동 일대 변화 및 주택정비형 재개발 사업의 실현성을 고려하여 용도지역 변경
	청파동1가 201-1 일대	제2종 일반주거지역(7층)	제2종 일반주거지역	21,011.6	
	청파동1가 150-2 일대	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	552.7	주택용지의 합리적 관리를 위해 동일한 용도지역으로 조정

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)									
기정	대로	3	13	25	간선도로	2,300	만리동광장	문배동	일반도로	-	-	총독부고시 제722호 (1936.12.26.)	청파로
변경	대로	3	13	25~28	간선도로	2,300 (38)	만리동광장	문배동	일반도로	-	-	-	
기정	중로	3	80	12~14.5	국지도로	600	서계동 264-17	청파동 1-81	일반도로	-	-	건고제78호 (1972.03.06.)	효창 원로
변경	중로	3	80	12~14.5	국지도로	600 (30)	서계동 264-17	청파동 1-81	일반도로	-	-	-	
신설	중로	3	(1)	12	집산도로	609	청파동1가 148-2	마포구 공덕동 7-247	일반도로	-	-	-	-
신설	중로	3	(2)	12	국지 도로	44	청파동1가 97-49	청파동1가 89-22	일반도로	-	-	-	-
폐지	소로	3	-	8	국지도로	-	-	-	-	-	-	-	-
기정	소로	3	2	6	국지도로	290	청파동1가 147-1	청파동1가 97-8	일반도로	-	-	건고제560호 (1963.9.19.)	청파로 47나길
변경	소로	2	(1)	8	국지도로	153	청파동1가 62-11	청파동1가 87-1	일반도로	-	-	-	
기정	소로	3	4	6	국지도로	110	청파동1가 58-20	청파동1가 59-2	일반도로	-	-	용산구고시 제46호 (1996.9.30.)	청파로 71길
변경	소로	3	4	6	국지도로	65	청파동1가 58-63	청파동1가 59-2	일반도로	-	-	-	
기정	소로	3	15	4~6	국지 도로	141	서계동 260-5	서계동 251-54	일반도로	-	-	-	효창원로 104길
변경	소로	3	15	4~6	국지 도로	238 (142)	서계동 260-5	청파동1가 1-75	일반도로	-	-	-	

※ ()는 구역내 연장임

○도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-13	대로3-13	• 일부구간 확폭 - 폭원 25m→28m / 연장38m	• 청파로변 원활한 차량 진출입을 위한 구역내 완화차로 3m 확폭
중로3-80	중로3-80	• 일부구간 확폭 - 폭원 12m→14m / 연장30m	• 효창원로변 원활한 차량 진출입을 위한 구역내 완화차로 3m 확폭
-	중로3-(1)	• 신설 - 폭원12m / 연장 609m	• 동서간 접근성 향상 및 편의성 제고를 위해 연결도로 신설
-	중로3-(2)	• 신설 - 폭원12m / 연장 44m	• 남북간 접근성 향상 및 편의성 제고를 위해 연결도로 신설
소로3-	-	• 폐지	• 체계적인 토지이용을 위해 도로 폐지
소로3-2	소로2-(1)	• 확폭 및 선형 변경 - 폭원 6→8m/연장290→153m	• 원활한 통행을 위해 남북간 도로 확폭 및 선형 변경
소로3-4	소로3-4	• 연장 축소 - 연장 110→65m	• 원활한 통행을 위해 남북간 도로 확폭 및 선형 변경
소로3-15	소로3-15	• 일부구간 확폭 및 연장 확대 - 폭원 4m→6m/연장141→238m	• 도로 폭원의 연속성 확보 위한 일부구간 도로 확폭

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	청파동1가 58-10	397.7	감)397.7	-	-	

○주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	• 폐지면적 : 397.7㎡	• 청파2구역 주택정비형 재개발사업의 추진으로 효용성이 떨어지는 주차장 폐지

3) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	A	근린공원	청파동1가 89-77	-	증) 9,466	9,466	-	

○공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	결정내용	결정사유
A	공원	근린공원	• 면적 : 9,466㎡	• 쾌적한 도시환경을 조성하고 대상지 인근 주민에게 휴식공간을 제공하기 위해 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	면적	획지		비고
		획지번호	위치	
획지1	56,297	1	청파동1가 89-7번지 일대	공동주택 및 부대복리시설
획지2	6,509	2	청파동1가 132-14번지 일대	
획지3	1,751	3	청파동1가 74-1번지 일대	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
신설	획지1	「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조의 제13호, 제14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설	-
	획지2		
	획지3		

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	60%이하	-
	획지2		-
	획지3		-

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률(%)				비고	
		기준	허용	상한용적률			
				상한	법정상한		
신설	획지1	163.36% 이하	180.02% 이하	212.07% 이하	250.0% 이하	정비 계획	허용용적률 180.02%
	획지2						상한용적률 212.07%
	획지3						법정상한용적률 250.0%

○허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브				비고
	공공보행통로	열린단지	돌봄시설	방재안전	
신설	5%	5%	5%	5%	최대 20% 이내 (기준 16.66%)

○상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	32.05%	37.93%	69.98%

다) 높이 계획

구분		지역	높이기준	비고
신설	획지1	2종일반주거지역	25층 이하 / 해발고도 150m이하	-
	획지2			
	획지3	2종일반주거지역	15층 이하 / 해발고도 120m 이하	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

위치	구분	계획내용	비고
신설	공공보행통로	- 남북간 공공보행통로 2개소 - 청파초 ~ 배문중고 연결 (폭원 6m) - 서울로 7017 ~ 신설 문화공원 연결 (폭원 6m) (효창원로86라길 ~ 청파로71가길 연결)	지역권 설정
	건축한계선 등	[건축한계선] • 획지경계로부터 3m • 효창원로변 - 획지경계로부터 8m [벽면한계선] • 획지 내 건축한계선으로부터 2m (보행공간 조성부분에 한해 적용, 배문중고변, 청파로 남측변 제외)	
	통경축	• 동서간 폭원 10m의 통경축 확보	

위치		구분	계획내용	비고
	획지2	건축한계선 등	[건축한계선] • 획지경계로부터 3m • 청파로변 - 동측: 획지경계로부터 10m - 남측: 획지경계로부터 8~30m [벽면한계선] • 획지 내 건축한계선으로부터 2m (보행공간 조성부분에 한해 적용, 배문중고변, 청파로 남측변 제외)	
		통경축	• 동서간 폭원 10m의 통경축 확보	
	획지3	보차혼용통로	• 동서간 보차혼용통로 1개소 - 폭원 4m	
		건축한계선	• 획지경계로부터 3m	

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축물의 방향성	획지1, 2, 3	• 주변 지역과 연계하여 각 영역의 성격에 맞는 공간 조성 - 남측 공원 변 : 공원으로 열린 주동을 배치 - 단지 중앙 : 랜드마크 타워형 주동 배치하고, 통경축 주변 개방감 고려 - 공공보행통로변 : 안전한 등학교를 위한 자연감시가 가능한 주동배치고려	
대지 조성계획		• 지형에 순응하여 원지형 및 주변 레벨을 고려해 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 합리적인 데크계획 수립 • 데크의 단차를 활용하여 테라스하우스, 근린생활시설, 커뮤니티시설 및 지하주차장 등 배치	
스카이라인 및 경관계획		• 구릉지와 조화로운 경관을 조성하고 대상지 주변을 고려한 지형 순응형 스카이라인 계획 - 대상지 경계에서 중앙으로 텐트형(△) 스카이라인 형성 • 주변과 연계 및 조화로운 도시경관 창출을 위한 통경축 계획 - 효창원로~청파로로 연결되는 통경축 구간 설정	
중저층 배치구간		• 청파로 및 효창원로변 중저층배치구간 설정 (폭원 50m) - 15층 이하	

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 환경관리계획

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
자연 환경	비오름	-	○	- 비오름유형평가 5등급 - 개별비오름 평가제외지역	- 비오름 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오름 현황을 보이고 있음 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모	-
	생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	시가화지역으로 산림식생 등 미분포	사업대상지 내 자연지반 및 인공지반 녹지 계획을 통한 녹지 공간 확보	-
	동식물상	동식물상 보호	×	해당 사항 없음	-	-
	자연환경자산	자연환경보전	×	주변 보호지역 없음	-	-
생 활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 및 용도지역 조사	종합적인 토지이용계획 수립	-
	토양	토양오염 최소화	○	- 토양측정망 기준 만족 - 특정토양오염관리대상시설 없음 - 공사장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염 발생 우려	- 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 - 토양오염발생시 신고 및 적법처리 계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	- 경사 10° ~15° 미만 30.1% - 표고 50m~60m 미만 26.1% 60~70m 미만 17.6%	- 공사시 과도한 정지계획 지양 - 토사 외부유출 방지를 위한 침사지, 가배수로 설치	-
	수질, 물순환, 수리·수문	수질오염 최소화, 생태면적률 30%	○	- 수질현황 BOD Ia~II등급 - 생태면적률 계획 확인	- 생태면적률 30% 이상 계획 - 침사지 및 가배수로 설치로 토사 및 우수 유출 최소화	-
	바람	바람길 확보	○	기상현황 분석	바람길을 고려한 배치계획 수립	-
	열	열환경 최소화	○	계획대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	열섬효과 최소화하는 배치계획 수립	-
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염물질 발생 - 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	- 공사시 비산먼지 발생 저감대책 수립 - 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립	-

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
생 활 환경	온실가스	온실가스 저감	○	• 공사시 및 운영시 에너지 사용에 따른 온실가스 발생 예상	• 공사시 저감방안 수립 • 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료 (LNG) 사용 계획	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지 사용량 추정	• 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료 (LNG) 사용 계획	-
	친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 용산구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	소음·진동	소음·진동 영향	○	• 공사시 소음·진동 영향 발생	• 가설방음판넬 설치 • 저소음, 저진동 장비사용	-
	경관	조망권 확보	○	• 건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	• 주변지역과 연계된 조화롭고 통일감 있는 계획 수립	-
	휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	• 휴식 및 여가공간 부족	• 사업대상지 내에 도서관 및 공원을 계획 하여 휴식 및 여가공간 조성	-
	일조	일조침해 최소화	○	• 대상지 북서측~북측 주거지역에 대한 일조영향 예상	• 일조시간 확보를 위한 관련법 준수를 통해 일조영향 최소화	-
	보행 친화공간	공공보행통로 계획수립	○	• 사업대상지 내 보행로 없음	• 보행 및 차량 통행로 개선	-
사 회 경제 환경	인구	인구 고려한 계획 수립	○	• 서울시 인구 현황 조사	-	-
	주거	주거 고려한 계획 수립	○	• 서울시 주거 현황 조사	-	-

2) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 해야한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관,마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·

동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립 규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합계	1,905	100.0	407	237	170	21.4	100.0	41.8
전용39	382	20.1	97	71	26	5.1	23.9	6.4
전용49	694	36.4	210	134	76	11	51.6	18.7
전용59	311	16.3	94	30	64	4.9	23.1	15.7
전용74	201	10.5	3	1	2	0.2	0.7	0.5
전용84	222	11.7	3	1	2	0.2	0.7	0.5
전용124	95	5.0	-	-	-	-	-	-

III. 2024년 제6차('24.07.03) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의
결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제6차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과 위원회	수정 가결	<조건사항> · 공공보행통로는 지역권 설정 등을 통해 일반 시민들에게 상시개발될 수 있도록 정비사업 통합심의 전까지 정비계획 변경(안)에 반영할 것	· 공공보행통로는 지역권 설정 등을 통해 일반 시민들에게 상시개발될 수 있도록 정비사업 통합심의 전까지 정비계획 변경(안)에 반영토록 하겠음	-
		· 향후 건축위원회 심의시 다음 사항을 검토할 것 - 각 획지별 건축계획 용적률은 정비계획상 용적률(250%) 이내를 유지토록 할 것 - 획지2 건축배치계획은 청파로변 개방감이 유지될 수 있도록 동서방향 통경축(폭원 10M) 연결부의 건축계획이 과도하지 않도록 계획할 것	· 향후 건축심의 시 다음 사항을 검토하여 반영토록 하겠음 - 각 획지별 건축계획 용적률은 정비계획상 용적률(250%) 이내 유지 - 획지 2 건축배치계획은 청파로변 개방감이 유지될 수 있도록 동서방향 통경축(폭원10m) 연결부의 건축계획이 과도하지 않도록 계획	-
		<권고사항> · 북측에 연결한 청파동 역세권 장기전세주택 정비사업 추진 시 대상지의 통경축이 훼손되지 않도록 주관부서에서 조치할 것	-	-

※ 향후 통합심의 등 후속 절차 이행시 신속통합기획 가이드라인(정비계획(지구단위계획), 건축계획) 준수할 것

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 정비계획 결정도
3. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
5. 지구단위계획 결정도

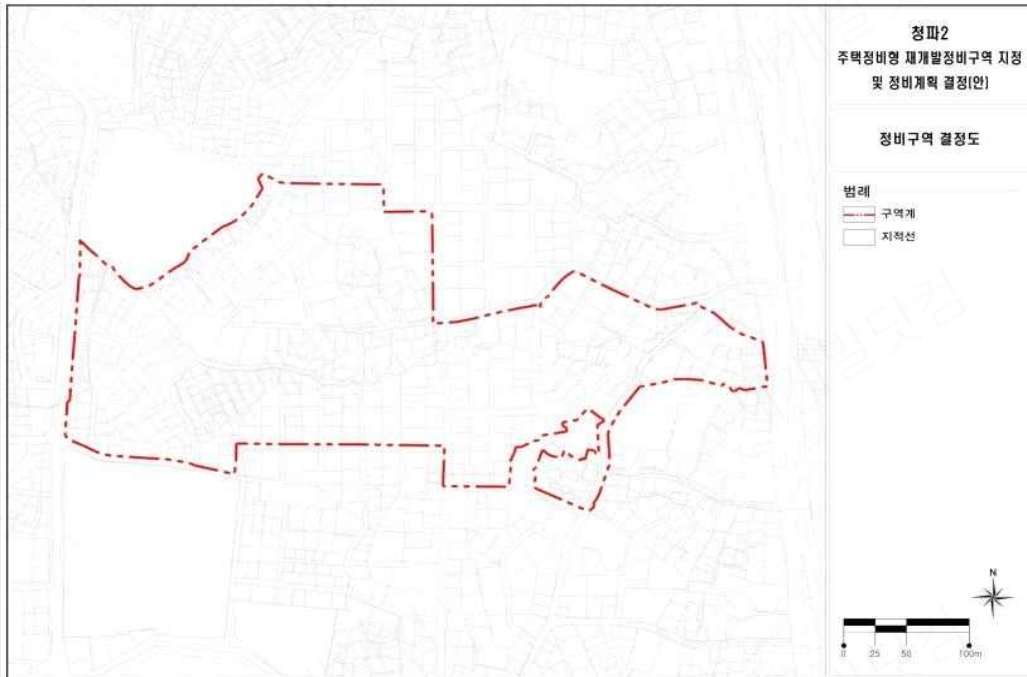
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖에 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

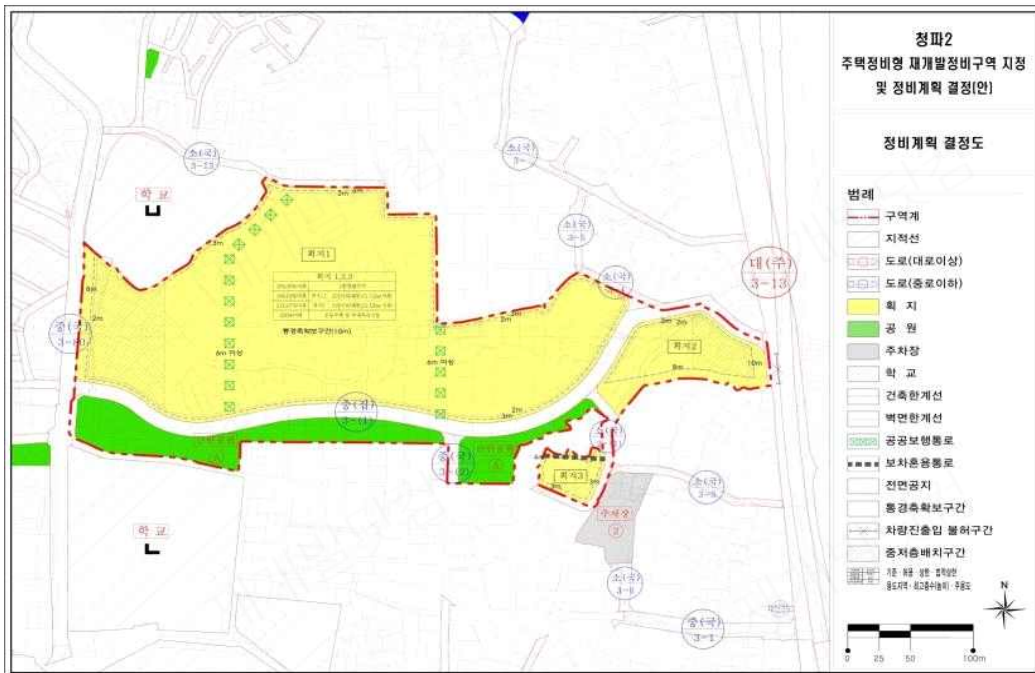
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7187), 용산구 재정비사업과(☎02-2199-7465)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

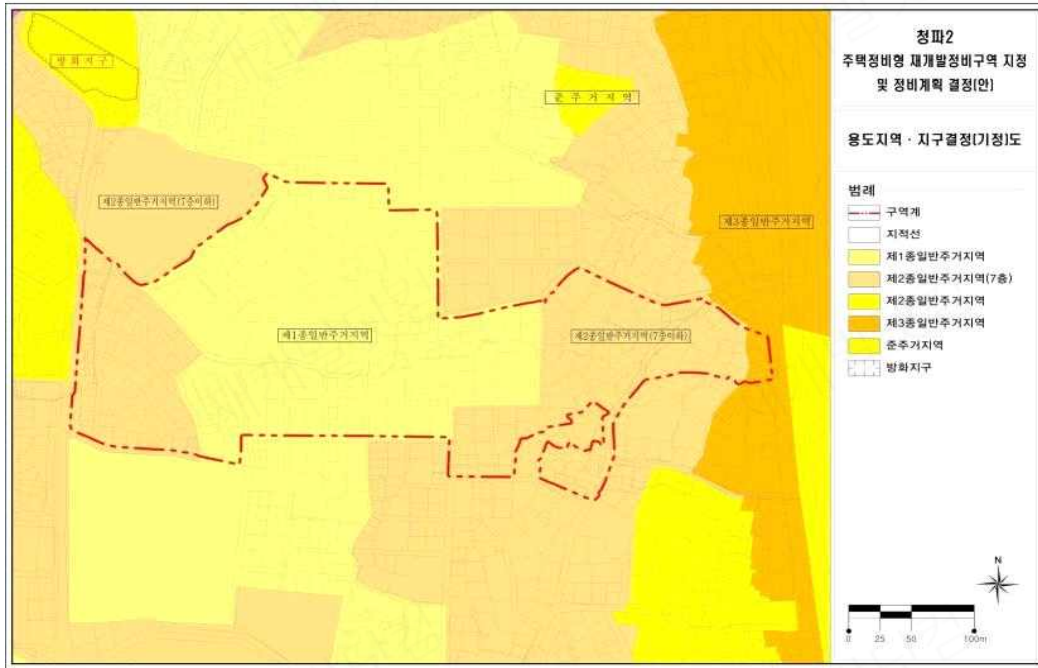
■ 정비구역 결정도



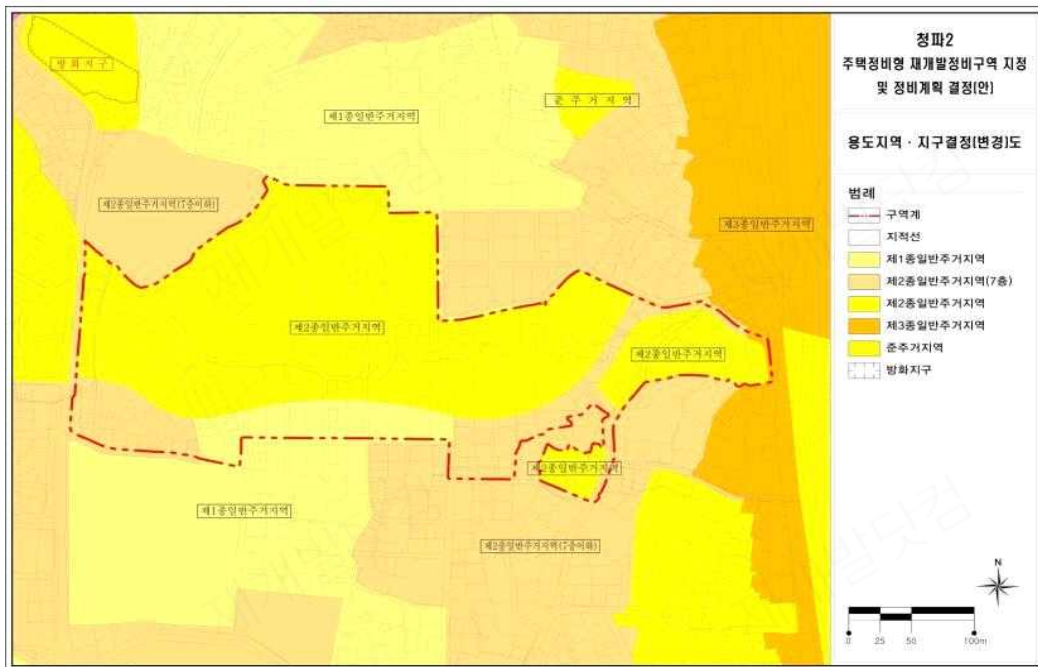
■ 정비계획 결정도



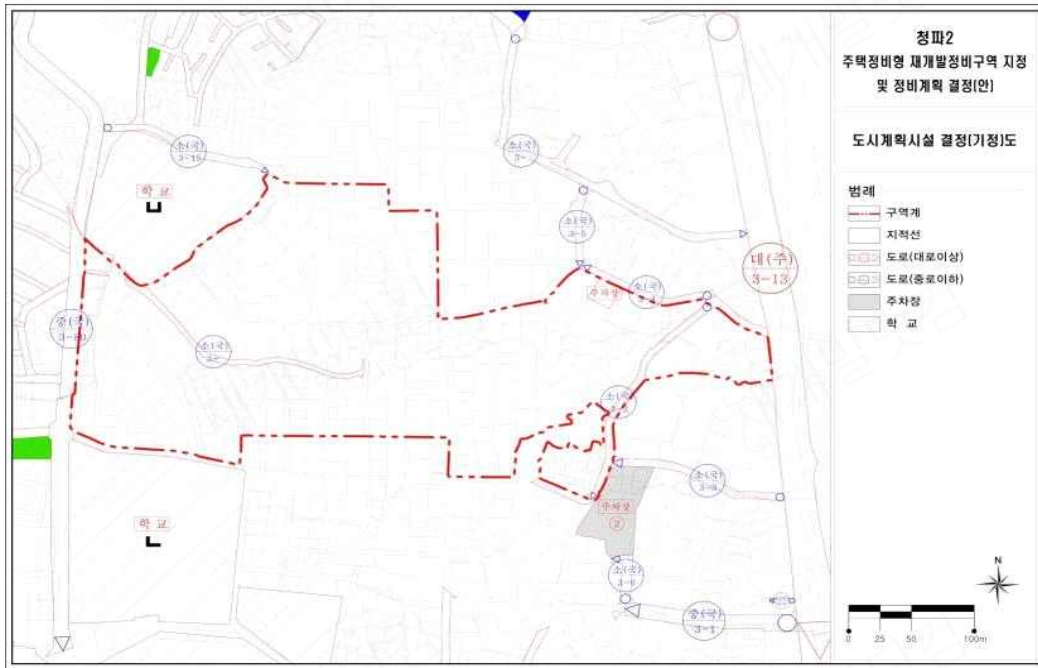
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



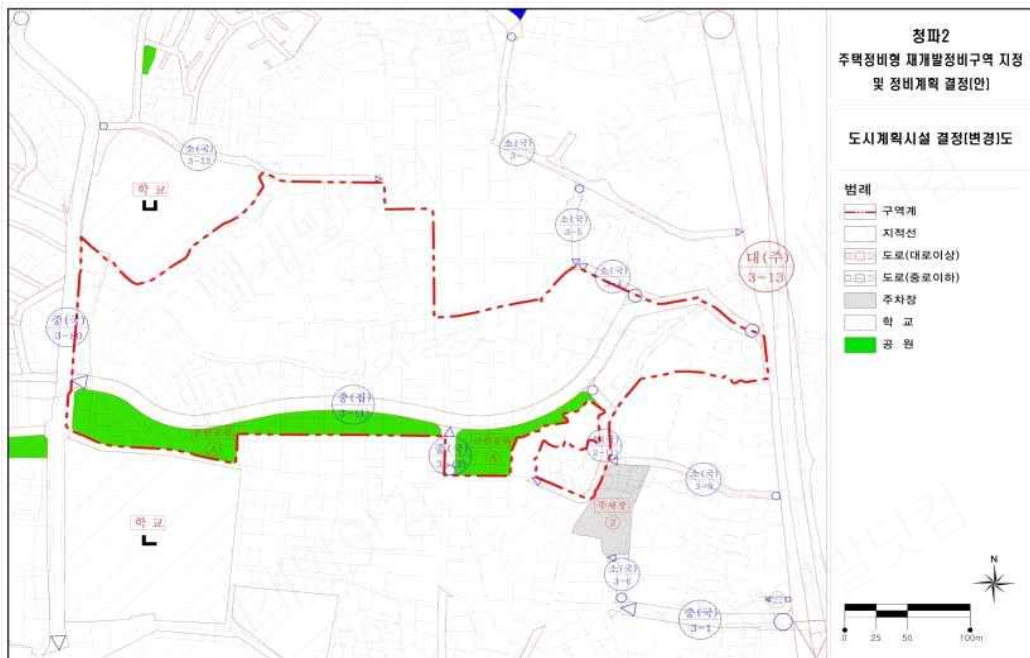
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 지구단위계획 결정도

