

◎ 서울특별시 동대문구 공고 제2023-507호

**청량리미주아파트 재건축정비사업
정비구역지정 및 정비계획(안) 공람 · 공고**

1. 서울특별시 동대문구 청량리동 235-1번지 일대 청량리미주아파트 주택재건축정비사업과 관련하여 정비계획 입안 후 동대문구 공고 제2018-743호(2018.08.23.) 호로 공람된 사항에 대하여 일부 변경사항[2022년 제14차 서울시 도시계획위원회(2022.12.21.) 심의결과(수정가결)를 반영]이 발생한 바, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 재공람 공고합니다.
2. 관계 도서는 동대문구청 주거정비과에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자(세입자 포함)와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 4월 13일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2023. 04. 13.(목) ~ 2023.05.15.(월) [공고일로부터 30일 이상]

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 동대문구청 주거정비과(☎02-2127-4759)

다. 공람사유 : 청량리미주아파트 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)의 서울시 도시계획위원회(2022.12.21.) 심의결과(수정가결) 반영 등에 대한 주민공람

라. 의견 제출 방법 : 서면 제출

마. 기타사항

본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정비구역 지정 및 변경 절차 이행 과정에서 변경될 수 있으며, 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

□ 공람내용 : 청량리미주아파트 재건축정비사업 정비구역지정 및 정비계획
결정(안)에 관한 사항

① 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(안)(재건축사업부문)

구분	구역 번호	동명	지 번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비 고
기정	5	청량리동	235-1	2.4	210	50	-	1	공동	
	6	청량리동	235-11	3.2	210	50	-	1	공동	
변경	5	청량리동	235-1	2.4	210	50	-	1	공동	서울시 도시계획위원회 (2022.12.21.) 심의결과 반영에 따른 남측 도로 구 역계 편입으로 구역면적 증가
	6	청량리동	235-11	3.3	210	50	-	1	공동	

② 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역지정조서

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	청량리미주아파트 재건축정비구역	청량리동 235-1번지 일대	-	증)56,785.0	56,785.0	-

※ 기본계획상 2개 이상의 정비예정구역을 1개의 정비구역으로 지정

- 당해 단지는 1978년 9월 준공된 하나의 아파트단지로서, 하나의 재건축정비
사업구역으로 지정

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		56,785.0	100.00	-
정비기반 시설	소 계	6,066.0	10.7	순부담면적 : 5,507.0㎡ 순부담비율 : 9.70%
	도 로	1,908.0	3.4	
	공 원	4,158.0	7.3	
공동주택 용지	소 계	50,719.0	89.3	제3종일반주거지역 (일반상업지역 : 660.7㎡ 포함)
	획 지 - 1	29,926.6	52.7	
	획 지 - 2	20,792.4	36.6	

3. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	56,785.0	-	56,785.0	100.0%	
제3종일반주거지역	56,124.3	-	56,124.3	98.8%	청량리동 235-11번지 일대
일반상업지역	660.7	-	660.7	1.2%	

4. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	1	145	20	국지 도로	1,140	제기동 857	왕산로 (대2-2)	일반 도로	-	건고436 (‘72.10.12)	구역외
신설	소로	2	(1)	8	국지 도로	176	청량리동 54-12	청량리동 235-5	일반 도로	-	-	구역 북동측
신설	소로	2	(2)	8	국지 도로	219	청량리동 286-10	약령시로 (중1-145)	일반 도로	-	-	구역 서측
신설	소로	2	(3)	8	국지 도로	70	청량리동 286-1	청량리동 444-7	일반 도로	-	-	구역 남측
신설	소로	3	(1)	6~8	국지 도로	188	약령시로 21길	왕산로43길 (소2-(1))	일반 도로	-	-	구역 북측

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정조서

구 분	도면 표시 번호	공 원 명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	미주5 어린이공원	어린이 공원	청량리동 235-1번지 일원	-	증)2,824.5	2,824.5	-	-
신설	②	미주6 소공원	소공원	청량리동 235-11번지 일원	-	증)1,333.5	1,333.5	-	-

5. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류		위 치	면 적				비 고
				법정면적		계획면적		
공동 이용 시설	관리사무소		서울시 동대문구 청량리동 235-1 번지 일 대	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	75.9㎡이상	250㎡		-
	휴게공간			-	-	2개소		-
	주 민 공 동 시 설	어린이놀이터		[(500+세대당2.0㎡)X 1.25] = 4,050㎡ (서울시 기준)	-	1,200㎡	6,640㎡	-
		주민운동시설			-	1,000㎡		-
		주민공동시설			-	2,400㎡		-
		경로당 (어르신복지센터)			375㎡이상	600㎡		-
		어린이집			580㎡이상	600㎡		-
		작은도서관			203㎡이상	220㎡		-
		다함께돌봄센터			-	120㎡		-
		스터디룸			-	200㎡		-
		체험공방			-	150㎡		-
		공공회의실			-	150㎡		-
	근생			-	-	3,386㎡		-
	유치원			2,000세대 이상	해당없음	-		-

※ 공동이용시설 설치계획은 사업시행인가 시 조정될 수 있음.

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신 설	청량리 미주아파트 재건축 정비구역	56,785.0	획지1	29,926.6	청량리동 235-11번지 일대	8	-	-	8	-	
			획지2	20,792.4							

7. 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(M) /층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법정 상한	
신설	청량리 미주아파트 재건축 정비구역	56,785.0	획지1	29,926.6	청량리동 235-11 번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250 이하	299.81 이하	105m이하 35층이하
			획지2	20,792.4	청량리동 235-1 번지	공동주택 및 부대복리시설				

주택의 규모 및
규모별 건설비율

- 건립규모 및 비율 기준
 - 전용면적 85㎡이하 : 총 세대수의 60%이상
- 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음

구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)	
		계	소형	분양		
전용60㎡미만	45	100	50	50	7.30	65.80
	59	108	47	61	7.90	
전용60㎡이상 전용85㎡미만	69	168	35	133	12.20	
	79	526	30	496	38.40	
전용85㎡초과	100	138	-	138	10.10	34.20
	111	150	-	150	10.90	
	120	90	-	90	6.60	
	134	90	-	90	6.60	
계		1,370			100.00	

심의완화사항

- 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
 - 정비계획용적률 250.0% → 예정법정상한용적률 299.81%
 - 임대주택용적률 : $(299.81\% - 250\%) \times 0.5 = 24.905\%$

건축물의 건축선에
관한 계획

- 북측도로변 건축한계선 : 4m(건축한계선내 차도부속형 공지2m,
보도부속형 공지 2m)
- 그 외지역 건축한계선 : 3m

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있음

8. 용적률 계획

구 분	산정내용				
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반 시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	56,785.0㎡	50,719.0㎡	6,066.0㎡	559.0㎡	-
공공시설 부지 제공면적	계획 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 용도폐지되는 기반시설내 국공유지 $= 6,066.0\text{㎡} - 559.0 - 0 = 5,507.0\text{㎡}$ (※순부담율 : 9.7%)				
개발가능 용적률 산정	• 기준용적률 = 227% (현황용적률이 기본계획상 210%를 초과하여 현황용적률 적용) • 허용용적률 = 기준용적률(227%) + 인센티브(0%) = 227%(인센티브 미적용) • 개발가능용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 × 1.3 × α) $= 227\% + (227\% \times 1.3 \times 0.10858)$ $= 259.04\%$ ※ α = 공공시설로 제공한 토지면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 $= 5,507.0\text{㎡} / 50,719.0\text{㎡}$ $= 0.10858$ • 정비계획용적률 = 250%이하				
예정법적 상한 용적률	• 299.81%이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법정상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨				

※ 용적률 및 재건축 소형주택 건설계획은 「도시 및 주거환경정비법 제54조」(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설 등)적용

※ 구체적 적용은 사업시행인가 시 측량결과 등에 따라 변동될 수 있음.

9. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

1) 공공주택 건설기준

구 분	산 출 근 거	용적률%, 면적(㎡)	비 고
기준용적률	2025 서울특별시 도시및주거환경정비기본계획	227.0%	(현황용적률)
허용용적률	인센티브 용적률 0%	227.0%	
정비계획용적률 (상한용적률)	기부채납을 통한 용적률 완화 허용용적률+(기준용적률×1.3×α)	250.0%	기부채납
법적상한용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	299.81%	
증가용적률	법적상한용적률 - 정비계획에서 정해진 용적률 299.81% - 250.00%	49.81%	「도시 및 주거환경정비법 제54조」
공공(소형)주택 면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상) 50,719.0 × 24.905%	12,631.57㎡	공공(소형)주택 건설 최소면적

2) 공공주택 건설계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대규모(㎡)			연면적(㎡) (공급면적)	비 고
			전용	세대수	공급		
청량리동 235-11번지 일원	50,719.0	-	계	162	-	12,651.45	계획 : 12,651.45 V 기준 : 12,631.57 ∴ 기준 만족
			45	50	57.62		
			59	47	76.70		
			69	35	89.21		
			79	30	101.44		

10. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

1) 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경

구 분	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	북측도로변(소로3-(1))	• 폭원: 4m (건축한계선 내 차도부속형공지 2m, 보도부속형공지 2m)	도면 참고
	그 외지역	• 폭원: 3m	

2) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분		적용위치	계획내용	비 고
공개공지		• 동측도로(소로2-(1)) 및 공공보행통로 결절부	• 1개소	획지2
전면공지	차도부속형	• 북측도로변(소로3-(1))	• 폭원: 2 m	-
	보도부속형	• 북측도로변(소로3-(1))	• 폭원: 2 m	-
공공보행통로		• 획지1 공동주택사업부지 내	• 폭원: 남북방향 10m, 동서방향 8m	-
		• 획지2 공동주택사업부지 내	• 폭원: 동서방향 10m	-

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비고
재건축 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년이내	청량리미주아파트 재건축 정비사업조합	현황)1,089 변경)1,370 증)281세대	-	

③ 관계도면 및 기타 자세한 내용은 청량리미주아파트 재건축정비사업 정비구역지정 및 정비계획 수립(안) 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)

④ 시민의 열람편의를 위하여 동대문구청 주거정비과(☎02-2127-4759)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

□ 참고도면

