

[고 시]

© 서울특별시 동대문구 고시 제2023 - 69호

청량리제8구역 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획(경미한 사항) 변경 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-420호(2010.11.25.)로 정비구역지정 및 지형도면 고시 되고, 서울특별시고시 제2011-13호(2011.01.13.)로 정정고시, 서울특별시고시 제2020-403호(2020.10.05.)로 고시된 서울특별시 동대문구 청량리동 435번지 일대 청량리제8주택재개발정비사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제11조 규정에 따라 다음과 같이 정비계획(경미한 사항)을 결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 06월 22일

서울특별시 동대문구청장

1. 정비구역의 명칭 : 청량리제8구역 주택재개발정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	청량리 제8구역 주택재개발정비 구역	동대문구 청량리동 435번지 일대	28,996.59	감) 16.59	28,980.00	측량결과 반영

※ 정비구역 경계 변경이 없는 측량결과(2022.10.20.) 반영에 따른 면적 정정

3. 정비계획 (변경)

가. 용도지역 결정조서 (변경)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	28,996.59	감) 16.59	28,980.00	100.0	측량결과 반영
제3종일반주거지역	28,996.59	감) 16.59	28,980.00	100.0	

※ 정비구역 경계 변경이 없는 측량결과(2022.10.20.) 반영에 따른 면적 정정

나. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변경	변경후		
합 계		28,996.59	감) 16.59	28,980.00	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	4,468.21	증) 58.89	4,527.10	15.62	-
	도 로	2,368.29	증) 65.21	2,433.50	8.40	-
	공원	2,099.92	감) 6.32	2,093.60	7.22	-
택 지	소 계	24,528.38	감) 75.48	24,452.90	84.38	-
	택 지1	23,199.63	감) 75.03	23,124.60	79.80	공동주택 및 부대복리시설
	택 지2	263.40	증) 1.60	265.00	0.91	독서실 → 도서관
	택 지3	806.68	감) 2.28	804.40	2.78	KT대토부지
	택 지4	258.67	증) 0.23	258.90	0.89	KT대토부지

※ 측량결과(2022.10.20.) 반영에 따른 면적 감소

다. 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

1) 도로 (변경없음)

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		주요 경과지	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3	9	25~30	보조 간선	1,600 (175)	제기동	청량리동	-	일반 도로	건고시177 62.12.8	-
기정	중로	1	223	20~28	집산 도로	1,200 (77)	청량리동 272	청량리동 205-719	-	일반 도로	-	구역내 B=1m 확폭
기정	소로	1	-	10~12	국지 도로	400 (150)	청량리동 341	청량리동 214	-	일반 도로	시고 78-235 78.05.25	남측 가각부 조정
기정	소로	2	1	8	국지 도로	18	청량리동 215-33	청량리동 213	-	일반 도로	시고 95-98 95.04.11	-
기정	중로	3	1	12	국지 도로	56	청량리동 447-20	청량리동 442-1	-	일반 도로	시고 95-98 95.04.11	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	52	청량리동 442-4	청량리동 442-17	-	일반 도로	서고시3012 10.11.25	-

※ ()는 구역내 도로연장임

2) 공원 (변경)

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
	명 칭	세분류		기 정	변 경	변 경 후		
변경	공원	소공원	청량리동 445-35번지 일대	2,099.92	감) 6.32	2,093.60	서고시3012 2010.11.25	

※ 측량결과(2022.10.20.) 반영에 따른 면적 감소

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설의 종류	법 정 (㎡, 개소)	계 획(㎡, 개소)			비고
		기 정	변 경	변경 후	
관리사무실	36.75이상	200.00	증) 17.38	217.38	-
경비실	-	20.00	증) 35.82	55.82	-
경로당	111 이상	225.92	증) 2.37	228.29	-
어린이놀이터	-	1,150.00	증) 13.00	1,163.00	3개소
어린이집	259.54 이상	383.12	증) 64.68	447.80	-
주민운동시설	-	-	증) 2개소	2개소	-
작은도서관	33 이상	290.00	감) 111.56	178.44	열람실, 스터디룸 등
휴게시설	-	-	증) 2개소	2개소	용역원 1인당 5㎡이상
주민공동시설	-	900.00	증) 539.49	1,439.49	휘트니스, 골프연습장 등
근린생활시설	-	930.00	증) 440.40	1,370.40	2개소
다함께돌봄센터	-	-	증) 71.36	71.36	1개소

※ 건축심의결과 반영하여 건축배치 변경에 따른 공동이용시설 설치계획 변경

마. 건축물의 정비개량 및 건축시설계획 (변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획 (변경)

결정 구분	구 역 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	청량리제8구역	28,996.59	동대문구 청량리동	188	-	-	188	-	
변경	주택재개발정비구역	28,980.00	435번지 일대						

※ 정비구역 경계 변경이 없는 측량결과(2022.10.20.) 반영에 따른 면적 정정

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	청량리 제8구역 주택재개발 정비구역	28,996.59	택지1	23,199.63	청량리동 425 일대	공동주택 및 부대복리시설	17.50% 이하	247% 이하	72m이하 (24층이하)
			택지2	263.40	청량리동 399	독서실	50% 이하	247% 이하	관계법규에 의함
			택지3	806.68	청량리동 377 일대	KT대토부지			
			택지4	258.67	청량리동 444-1 일대	KT대토부지			
주택의 규모 및 규모별 건설비용 (변경 없음)		○ 총세대수 : 610세대(100%) - 주택건설 85㎡ 이하 : 562세대 (92.13%) 85㎡ 초과 : 48세대 (7.87%) - 임대주택 159세대 (전체세대수의 26.07%) 40㎡ 이하 : 36세대 (임대주택의 22.64%) 40~50㎡ 이하 : 83세대 (임대주택의 52.20%) 50~60㎡ 이하 : 40세대 (임대주택의 25.16%)							
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 건축한계선 - 홍릉로변, 제기로변 도로경계선으로부터 건축한계선 4m							

■ 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
변경	청량리 제8구역 주택재개발 정비구역	28,980.00	택지1	23,124.60	청량리동 425 일대	공동주택 및 부대복리시설	17.50% 이하	247% 이하	72m이하 (24층이하)
			택지2	265.00	청량리동 399	도서관	50% 이하	247% 이하	관계법규에 의함
			택지3	804.40	청량리동 377 일대	KT대토부지			
			택지4	258.90	청량리동 444-1 일대	KT대토부지			
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 총세대수 : 610세대(100%) - 주택건설 85㎡ 이하 : 562세대 (92.13%) 85㎡ 초과 : 48세대 (7.87%) - 임대주택 150세대 (전체세대수의 24.60%) 40㎡ 이하 : 46세대 (임대주택의 30.66%) 40~50㎡ 이하 : 51세대 (임대주택의 34.00%) 50~60㎡ 이하 : 53세대 (임대주택의 35.33%)							
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 건축한계선 - 홍릉로변, 제기로변 도로경계선으로부터 건축한계선 4m							
기타사항에 관한 계획		○ 청량리동 360번지 일대 보차혼용통로 6m							

구 분		산 정 내 용							
공공시설 부담계획	• 공공시설부지제공(기부채납)요건								
	용도지역				최소부담기준		순부담면적	비 고	
	변 경		구 분		비율	면 적(㎡)			
	제2종(7층) → 제3종		용도지역 변경 (2단계 상향)		15%이상	10,521.23㎡×15% = 1,578.19㎡이상			
토지이용 계획	구역면적	택지	계획 정비기반시설 등					계획정비 기반 사실 내 기존 국·공유지	
			소계	토지(지분)			환산부지면적		
				도로	공원	임대주택	독서실	임대주택	
	28,996.59㎡	24,528.38㎡	7,145.64㎡	2,368.29㎡	2,099.92㎡	1,450.91㎡	393.48㎡	833.04㎡	

■ 용적률 계획(변경)

구 분	산 정 내 용										
공공시설 부담계획	• 공공시설부지제공(기부채납)요건										
	용도지역					최소부담기준			순부담면적	비 고	
	변 경		구 분		비율	면 적(m²)					
	제2종(7층) → 제3종		용도지역 변경 (2단계 상향)		15%이상	10,521.23㎡×15% = 1,578.19㎡이상		1,849.76㎡	-		
토지이용 계획	구역면적	택지	계획 정비기반시설 등						계획정비 기반 시설 내 기존 국·공유지	용도폐지는 기존 기반시설 내 국·공유지	
			소계	토지(지분)			환산부지면적				
				도로	공원	임대주택	독서실	임대주택			
	28,980.00㎡	24,452.90㎡	7,090.58㎡	2,433.50㎡	2,093.60㎡	1,437.17㎡	463.88㎡	624.56㎡	365.44㎡	4,875.38㎡	
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 계획 정비기반시설 등 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국공유지 - 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지 = 7,090.58㎡ - 365.44㎡ - 4,875.38㎡ = 1,849.76㎡ (구역 면적 대비 6.38%)										
토지 기부채납	• 토지 기부채납 : 5,964.27㎡ - 도로(2,433.50㎡) + 공원(2,093.60㎡) + 기부채납 임대주택 토지지분(1,437.17㎡)										
건축물 기부채납 환산부지	• 임대주택 44형(20세대) : 설치비용 ÷ 부지가액 = 1,249,251,864원 ÷ 5,908,000원 = 211.45㎡(환산부지면적) - 건축비 : 1,173,800원/㎡ (부가세포함) - 설치비용 : 1,249,251,864원 (건축비 1,067,091원/㎡ × 건축연면적 1,170.70㎡) - 부지가액 : 5,908,000원										
	• 임대주택 59형(17세대) : 설치비용 ÷ 부지가액 = 1,401,085,096원 ÷ 5,908,000원 = 237.15㎡(환산부지면적) - 건축비 : 1,139,200원/㎡ (부가세포함) - 설치비용 : 1,401,085,096원 (건축비 1,035,636원/㎡ × 건축연면적 1,352.87㎡) - 부지가액 : 5,908,000원										
	• 임대주택 84형(9세대) : 설치비용 ÷ 부지가액 = 1,039,565,147원 ÷ 5,908,000원 = 175.96㎡(환산부지면적) - 건축비 : 1,138,400원/㎡ (부가세포함) - 설치비용 : 1,039,565,147원 (건축비 1,034,909원/㎡ × 건축연면적 1,004.50㎡) - 부지가액 : 5,908,000원										
	• 도서관 : 설치비용 ÷ 부지가액 = 2,740,650,000원 ÷ 5,908,000원 = 463.88㎡(환산부지면적) - 건축비 : 3,993,000원/㎡ (부가세포함) - 설치비용 : 2,740,650,000원 (건축비 3,630,000원/㎡ × 건축연면적 755.00㎡) - 부지가액 : 5,908,000원										
	※ 임대주택 건축비는 「공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호, '23.02.01.)상의 표준건축비 적용										
	※ 도서관 건축비는 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)」상의 표준건축비 적용										
	※ 건축비 적용 시 부가세를 제외하여 공사비 책정함										
	※ 「공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영 기준 개정」 - 공공시설 등 설치비용 산정에서, 부지가액 가중치 산정 시 참고 가능한 인근 유사 토지 조사를 원칙으로 하되, 참고 가능 사례가 없는 경우 부지가액 가중치 2배적용 → 2022년 개별공시지가 2,954,000원/㎡의 2배										
	개발가능 용적률 산정	• 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 기존 용적률을 완화 210% → 230%이하									
		• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α [토지] + 0.7 × α [건축물]) = 230% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.031432850 + 0.7 × 0.047291135) = 247.01% (정비계획 용적률 247%이하)									
	$\alpha[\text{토지}] = \text{공공시설제공면적(토지)} \div \text{공공시설부지 제공(토지) 후 대지면적}$ $= (2,433.50\text{㎡} + 2,093.60\text{㎡} + 1,437.17\text{㎡} - 365.44\text{㎡} - 4,875.38\text{㎡}) \div \{28,980.00\text{㎡} - (2,433.50\text{㎡} + 2,093.60\text{㎡} + 1,437.17\text{㎡})\} = 0.031432850$ $\alpha[\text{건축물}] = \text{환산부지면적(건축물)} \div \text{공공시설부지 제공(토지) 후 대지면적}$ $= (463.88\text{㎡} + 624.56\text{㎡}) \div \{28,980.00\text{㎡} - (2,433.50\text{㎡} + 2,093.60\text{㎡} + 1,437.17\text{㎡})\}$ $= 0.047291135$										

바. 정비사업 시행계획 (변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가하는 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
관리처분방식	구역지정고시일로부터 4년 이내	청량리제8구역 주택재개발정비사업조합	증) 392세대	해당없음	

4. 변경사유

- 기 결정된 정비구역에 대한 측량결과 및 정비기반시설 선형변경 반영에 따른 면적변경으로 정비계획 변경(경미한 변경)

5. 지형도면의 작성

- 서울특별시 동대문구 주거정비과에 비치한 도면과 같음

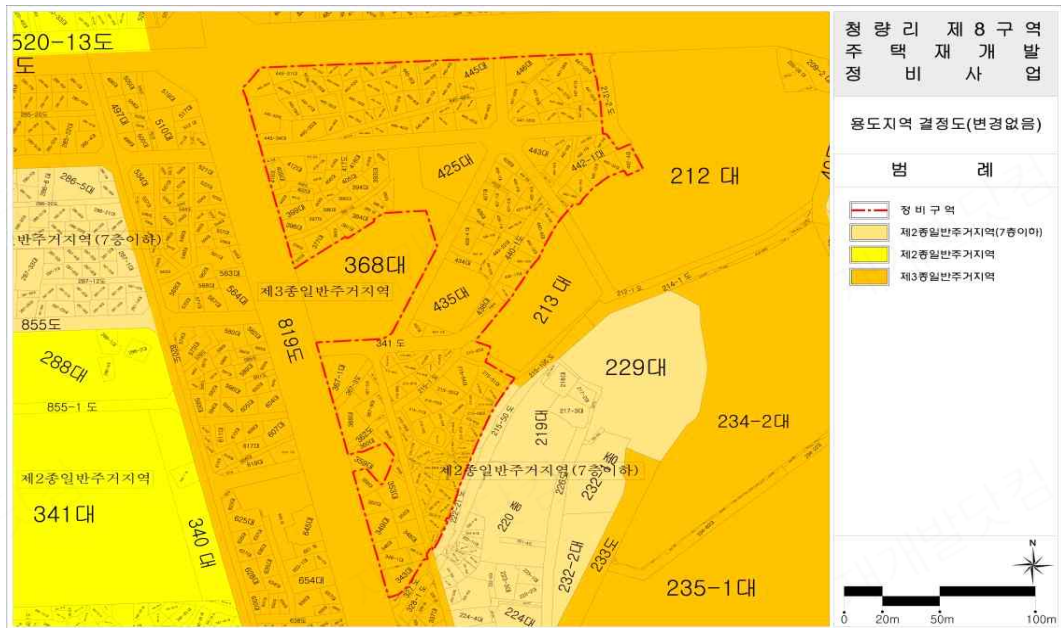
6. 관련서류

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 동대문구 주거정비과(☎02-2127-4671) 및 청량리제8구역주택재개발정비사업조합(☎02-965-0464)에 관련 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

【 청량리 제8주택재개발정비구역 정비구역결정도 (변경없음) 】



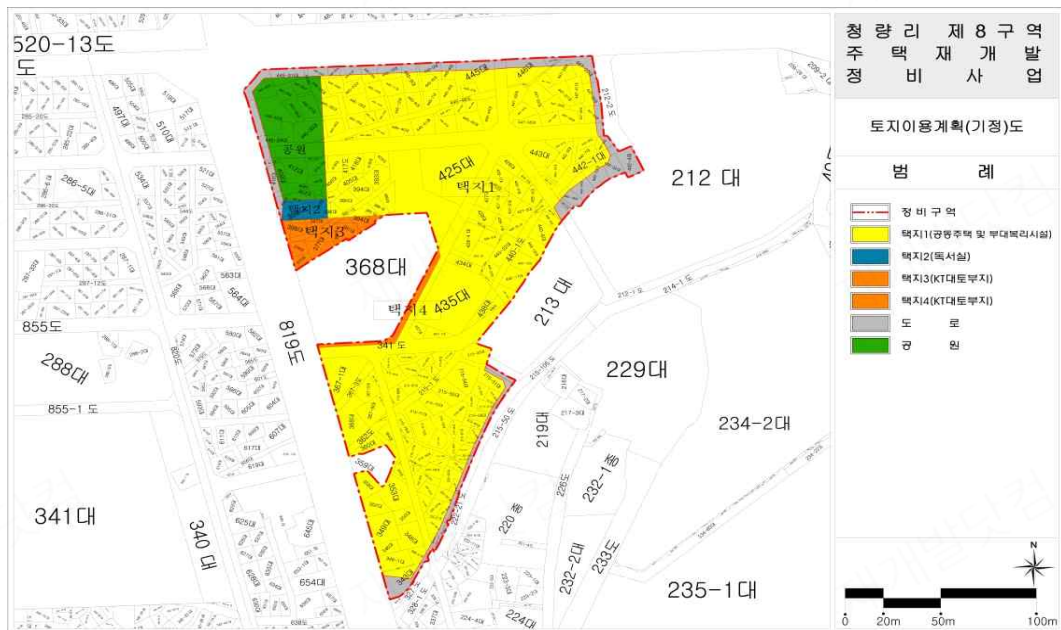
【 청량리 제8주택재개발정비구역 용도지역결정도 (변경없음) 】



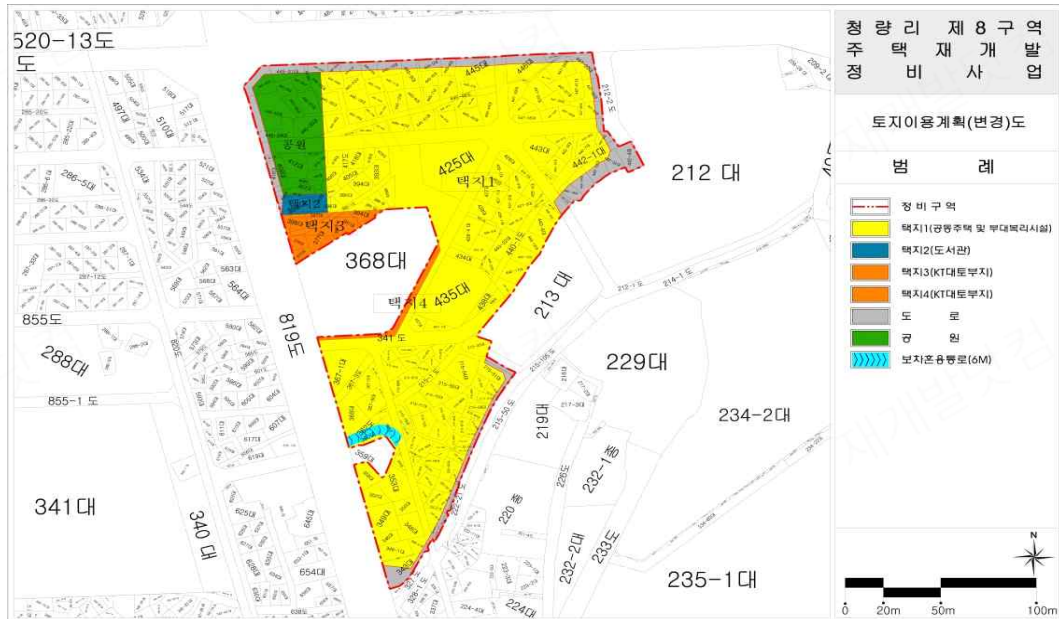
【 청량리 제8주택재개발정비구역 정비기반시설 결정도 (변경없음) 】



【 청량리 제8주택재개발정비구역 토지이용계획결정도 (기정) 】



【 청량리 제8주택재개발정비구역 토지이용계획결정도 (변경) 】



【 청량리 제8주택재개발정비구역 정비계획결정도 (기정) 】

