

◆ 서울특별시고시 제2025-341호

청량리제9구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 동대문구 청량리동 19번지 일대(이하 ‘청량리제9구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2025년 제1차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025. 2. 17.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 6월 26일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	청량리 제9구역 주택정비형 재개발사업	동대문구 청량리동 19번지 일대	-	증) 28,647.8	28,647.8	

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		28,647.80	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	3,123.12	10.9	-
	도 로	2,538.36	8.9	-
	사회복지시설 (노인복지관)	273.41	0.9	동대문구 노인종합복지관
	사회복지시설 (어린이집)	311.35	1.1	어린이집
획 지	소 계	25,524.68	89.1	-
	획 지 1	25,524.68	89.1	공동주택 및 부대복리시설

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		28,647.8	-	28,647.8	100.0	-
주거 지역	소 계	28,646.5	-	28,647.8	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층 이하)	23,808.2	감) 21,811.6	1,996.6	7.0	-
	제2종일반주거지역	4,838.3	감) 4,023.1	815.2	2.8	-
	제3종일반주거지역	-	증) 25,836.0	25,836.0	90.2	-
상업 지역	소 계	1.3	감) 1.3	-	-	-
	일반상업지역	1.3	감) 1.3	-	-	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	청량리동 11-20번지 일대	제2종일반주거지역 (7층)	제3종일반주거지역	21,811.6	•공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-	청량리동 38-2번지 일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	4,023.1	•공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-	청량리동 38-32번지	일반상업지역	제3종일반주거지역	1.3	•구역 내 용도지역 정형화를 위한 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 가. 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	☐ 추정비례율 산정방식: (총수입 - 총 사업비) ÷ 종전자산총액 x 100% ☐ 추정비례율: 111.77% → (7,482.0억 - 4,792.9 억) ÷ 2,405.9억 x 100 = 111.77% - 총수입 추정: 7,482.0억 - 총지출 추정: 4,792.9억 - 종전자산총액 추정: 2,405.9억																
개별 종전자산 추정액	☐ 개별 공시가격: 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인 ☐ 공동주택 : 공동주택 공시가격(2025년) × 보정률(3.20) * 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 ☐ 단독주택, 상가소유자: 토지가액+건물가액 - 토지=토지면적 × 개별공시지가(2025년) × 보정률(2.20) - 건물=건물면적 × 건물 제조달 원가(2024년) × 잔존년수 ÷ 내용년수 * 건물의 경우 원가법에 따르되, 건물의 노후도를 고려하여 관찰감가에 의한 방법으로 산출함																
추정 분담금 산출	☐ 추정분담금 산정방식: 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액 (a) (천원)</th><th>추정권리가액 (b)</th><th>추정분담금 (a-b)</th></tr><tr><td>전용39㎡형 (공급면적:57.04㎡)</td><td>550,032</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (111.77%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 분담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용49㎡형 (공급면적:70.86㎡)</td><td>710,089</td></tr><tr><td>전용59㎡형 (공급면적:85.03㎡)</td><td>887,260</td></tr><tr><td>전용75㎡형 (공급면적:108.02㎡)</td><td>997,679</td></tr><tr><td>전용84㎡형 (공급면적:120.51㎡)</td><td>1,094,156</td></tr></table> *아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 80% 수준으로 결정함.	권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)	전용39㎡형 (공급면적:57.04㎡)	550,032	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (111.77%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 분담 / - : 환급)	전용49㎡형 (공급면적:70.86㎡)	710,089	전용59㎡형 (공급면적:85.03㎡)	887,260	전용75㎡형 (공급면적:108.02㎡)	997,679	전용84㎡형 (공급면적:120.51㎡)	1,094,156
권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)														
전용39㎡형 (공급면적:57.04㎡)	550,032	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (111.77%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 분담 / - : 환급)														
전용49㎡형 (공급면적:70.86㎡)	710,089																
전용59㎡형 (공급면적:85.03㎡)	887,260																
전용75㎡형 (공급면적:108.02㎡)	997,679																
전용84㎡형 (공급면적:120.51㎡)	1,094,156																

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별물건에 대한 종전·종후 자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	9	25~30	보조 간선	1,600	제기동	청량리동	일반 도로	-	1962. 12.8 (건고 503)	-
변경	대로	3	9	25~30 (28)	보조간 선	1,600 (233)	제기동	청량리동	일반 도로	-	-	폭원확장 및 연장확대
신설	소로	2	A	8	국지	157	청량리동 48-9	청량리동 61-78	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지	95	청량리동 48-17	청량리동 61-684	일반 도로	-	1998.10.19 (서고 제78호)	-
폐지	소로	3	-	6	국지	90	청량리동 4-4	청량리동 11-1	일반 도로	-	1998.10.19 (서고 제78호)	-

※ ()는 대상지 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-9	대로3-9	•일부구간 확폭 - B = 3m 확폭 - L = 233m	•정비사업에 따른 차량의 원활한 소통을 위해 대상지로의 완화차로 확보
-	소로2-A	•도로 신설 - B = 8m - L = 157m	•정비사업 및 사회복지시설의 원활한 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실

나. 사회복지시설

1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
변경	①	사회복지시설	노인복지관	청량리동 11-1	2,899.0	증)181.71	3,080.71	동대문구고시제17호 (1997.03.)	-
신설	②	사회복지시설	어린이집	청량리동 48-6	-	증)311.35	311.35 (연면적 : 750㎡)	-	동대문구청장

■ 사회복지시설 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설 (노인복지관)	•면적 증가 - 증 : 181.71㎡ •면적 대토 - 91.7㎡	•정비구역의 정형화를 위해 사회복지시설 일부 증가
②	사회복지시설 (어린이집)	•사회복지시설 신설 - 토지면적 : 311.35㎡ - 연면적 : 750.0㎡	•사회복지시설(어린이집) 결정을 통해 정비계획 결정 후 증가하는 세대수의 필요 시설 충족을 위한 시설

다. 건축물 기부채납에 관한 사항

구 분	용 도	건축물 기부채납	비 고
건축물 (사회복지시설②)	어린이집	•어린이집신설 - 연면적 : 750.0㎡ - 토지환산면적 : 524.43㎡	• 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)」 어린이집 800㎡~1,000㎡ 신축 기준 산정 - ㎡당 공사비 : 4,902천원

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의종류	위치	면적(㎡)		계획면적 (㎡)	비 고
			법정			
			기 준	면적(㎡)		
주민 공동 시설	소계				4,211.0	-
	경로당	획지1	필수 주민공동시설 세부면적기준 (500~1,000세대 미만)	330.0	330.0	-
	어린이집			330.0	416.0	공공개방
	작은도서관			158.0	189.6	-
	주민운동시설		$300\text{㎡} + ((\text{세대수} - 500) / 200) \times 150\text{㎡}$	557.25	696.6	-
	어린이놀이터		$200\text{㎡} + \text{세대당 } 1.0\text{㎡}$	1,043.0	1,147.3	-
	다함께돌봄센터		전용면적 최소 66㎡ 이상	66.0	184.0	공공개방
	공동육아나눔터		-	-	500.0	-
	부대시설		-	-	747.5	주민공동시설 (지하면적산입)

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만인 경우 주민공동시설을 세대당 2제곱미터를 더한 면적 $\times 1.25$ 이상 확보 = $\{ (843\text{세대} \times 2㎡) \times 1.25 \} = 2,107.5㎡$ 이상 < 4,211.0㎡

※ 공공개방 : 돌봄시설로 허용용적을 인센티브(용적률 5%) 사항

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주거건설기준 등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	청량리제9구역 주택정비형 재개발사업	28,647.8	동대문구 청량리동 19번지 일대	179	-	-	179	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	용도 지역 구분	건폐율(%)	용적률(%)		최고 층수	비고																																				
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					정비 계획	예정 법적상한																																						
신설	청량리 제9구역 주택정비형 재개발사업	28,647.8	획지1	25,524.7	청량리동 19번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	제3종 일반 주거 지역	50% 이하	271.88%	299.87%이하	120m 이하 (35층 이하)	-																																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율	•주택공급계획: 843세대																																															
	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>843</td><td>100.00</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>536</td><td>63.6</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>307</td><td>36.4</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>			구분	세대수		세대수(세대)	비율(%)	계	843	100.00	60㎡이하	536	63.6	60~85㎡이하	307	36.4	85㎡초과	-	-	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">재개발 의무 임대주택</th></tr><tr><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡이상</th></tr><tr><td>초과용적률 전 세대수</td><td>769</td><td>116</td><td>56</td><td>60</td></tr><tr><td>구성비 (%)</td><td>100.0</td><td>15.08</td><td>7.28</td><td>7.80</td></tr><tr><td>임대주택 구성비(%)</td><td>-</td><td>100.0</td><td>48.3</td><td>51.7</td></tr></table>					구분	건립규모	재개발 의무 임대주택			소계	40㎡이하	40㎡이상	초과용적률 전 세대수	769	116	56	60	구성비 (%)	100.0	15.08	7.28	7.80	임대주택 구성비(%)	-	100.0	48.3	51.7
	구분	세대수																																														
		세대수(세대)	비율(%)																																													
	계	843	100.00																																													
	60㎡이하	536	63.6																																													
	60~85㎡이하	307	36.4																																													
	85㎡초과	-	-																																													
	구분	건립규모	재개발 의무 임대주택																																													
			소계	40㎡이하	40㎡이상																																											
초과용적률 전 세대수	769	116	56	60																																												
구성비 (%)	100.0	15.08	7.28	7.80																																												
임대주택 구성비(%)	-	100.0	48.3	51.7																																												
•85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 100.0%																																																
•임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%] ▶ 계획 세대수의 15.08%																																																
•전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상] ▶ 계획 48.3%, 7.28%																																																
※초과용적률에 따라 공급되는 주택(74세대) 제외																																																
•기부채납 임대주택																																																
<table><tr><th>세대수</th><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>연면적</th></tr><tr><td>10세대</td><td>59.95㎡</td><td>85.03㎡</td><td>850.30㎡</td></tr></table>												세대수	전용면적	공급면적	연면적	10세대	59.95㎡	85.03㎡	850.30㎡																													
세대수	전용면적	공급면적	연면적																																													
10세대	59.95㎡	85.03㎡	850.30㎡																																													
•국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 50.2%																																																
<table><tr><th>상한용적률</th><th>예정법적 상한용적률</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%</th><th>임대주택공급계획 (의무공급면적)</th></tr><tr><td>271.88%</td><td>299.87%</td><td>27.99%</td><td>14.00%</td><td>3,576.21㎡ (3,572.44㎡)</td></tr></table>												상한용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)	271.88%	299.87%	27.99%	14.00%	3,576.21㎡ (3,572.44㎡)																											
상한용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)																																												
271.88%	299.87%	27.99%	14.00%	3,576.21㎡ (3,572.44㎡)																																												
심의완화 사항	•기준용적률 완화 20.0% (소형주택확보 20.0%) •허용용적률(36.58%) : 허용용적률 인센티브 19.15%(공공보행도로 4.15%, 열린단지 5%, 돌봄시설 5%, 방재안전 5%), 사업성 보정계수 1.91 적용 •국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 299.87%(건축심의에서 최종 결정)																																															
건축물의 건축선 등에 관한 계획	•건축한계선 - 제기로변 : 대지경계선으로부터 폭 3m - 사회복지시설 진입도로변 : 대지경계선으로부터 폭 3m																																															
기타 사항에 관한 계획	•공공보행도로 : 제기로변 ~ 사회복지시설 연결, 폭 6m •전면공지 : 제기로변 3m, 사회복지시설 진입도로변 3m																																															

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용						
토지이용계획 (㎡)	사업면적	획지1 (공동주택)	새로 설치하는 기반시설	건축물(임대주택) 기부채납		건축물(어린이집) 기부채납	신설 기반시설내 국·공유지	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
				대지 지분	환산부지면 적	환산부지면적		
	28,647.80	25,524.68	3,031.42	283.57	346.61	524.43	383.99	1,002.71
공공시설 제공면적	토지	•계획정비기반시설 : 도로 2,538.36㎡, 사회복지시설(노인복지시설) 181.71㎡(대토면적 91.7㎡ 제외), 공공시설(어린이집) 311.35㎡, 기부채납 임대주택 토지지분 283.57㎡ •신설 기반시설 + 건축물(임대주택)기부채납 대지지분 - 신설 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 3,031.42㎡ + 283.57㎡ - 383.99㎡ - 1,002.71㎡ = 1,928.29㎡						
	건축물	•임대주택 환산부지면적 : 346.61㎡ •어린이집 환산부지면적 : 524.43㎡ •총 환산부지 면적 = 임대주택 환산부지면적 + 어린이집 환산부지면적 = 871.04㎡						
	합계	•순부담 면적 = 1,928.29㎡ + 871.04㎡ = 2,799.33㎡ (종상향 면적 25,834.7㎡ 대비 10.84%)						
	기준용적률	•210.0% 이하 (소형주택건설에 따른 기준용적률 20% 상향)						
허용용적률	•246.58% = 기준용적률 + 기준용적률 완화 + (허용용적률 × 사업성보정계수) = 190% + 20% + 36.58%(19.15% × 1.91) ※ 허용용적률 인센티브(총 19.15%) : 공공보행통로 4.15%, 열린단지 5%, 돌봄시설 5%, 방재안전 5% ※ 사업성보정계수 = 서울시 평균 공시지가÷대상지 평균 공시지가 = 5,861,129원/㎡÷3,068,654원/㎡ = 1.91							
정비계획 (상한) 용적률	•271.88%=(기준용적률+기준용적률 완화+(허용용적률×사업성보정계수) +허용용적률×{(1.3×가중치×α토지)+(0.7×α건축물)+(1.0×α건축물(임대))} =246.58%+209.15×{(1.3×0.9334×0.0764)+(0.7×0.0208)+(1.0×0.0137)} ※ 허용용적률 = 190% + 19.15% = 209.15%							
	가중치	= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 196.01% / 210.0% = 0.9334						
	α 토지	= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 1,928.29㎡ / (25,524.68㎡ - 283.57㎡) = 0.0764						
	α 건축물	= 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 어린이집 = 524.43㎡ / (25,524.68㎡ - 283.57㎡) = 0.0208 임대주택 = 346.61㎡ / (25,524.68㎡ - 283.57㎡) = 0.0137						
※상한용적률 산식은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 적용								
법적 상한용적률	•299.87%이하 (건축심의에서 최종 결정)							

※ 토지 정비기반시설 등 면적 3,031.42㎡ 중 사회복지시설(노인복지관) 91.7㎡(대토) 제외된 면적임

1) 가중치 산출근거

■ 사업부지(획지)

구분	2종7층 → 3종	2종 → 3종	일반상업 → 3종	합계
허용용적률	210%	210%	210%	-
면적	21,811.6	4,023.1	1.3	25,836.0 (A)
허용용적률×면적	45,804.4	8,448.5	2.7	54,255.6 (B)
사업부지의 허용용적률	B / A = 210.0%			

■ 공공시설 등 제공부지

구분	2종7층	2종	2종7층, 2종 → 3종	합 계
허용용적률	190%	210%	210%	-
계획기반시설	1,904.9	815.2	311.3	3,031.4
국공유지면적	755.0	631.7	-	1,386.7
계획기반시설 - 국공유지면적 (순부담면적)	1,149.9	183.5	311.3	1,644.7 (A)
허용용적률×면적	2,184.8	385.4	653.7	3,223.9 (B)
공공시설 등 제공부지의 허용용적률	B / A = 196.01%			

※ 계획기반시설 면적 3,031.4㎡는 사회복지시설(노인복지관) 91.7㎡(대토) 제외된 면적임

■ 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지(획지)의 허용용적률
 = 196.01% / 210.0% = 0.9334

2) 기준용적률 완화

■ 소형주택 확보

항 목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - 57.04㎡(39㎡ 공급) × 49세대 / 25,524.68㎡(대지) = 10.9%	최대 10%
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - 85.03㎡(59㎡ 공급) × 197세대 / 25,524.68㎡(대지) = 65.6%	최대 10%
	합 계	20% 적용	

3) 허용용적률 산출근거

구 분		내 용	인센티브
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로	□ 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a=1이하 = 190% × (558㎡ / 25,524.68㎡) × 1 = 4.15%	4.15%
	열린단지	□ 단지 외곽 개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성	5%
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	-	-
	돌봄시설	□ 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설의무면적 × a ※ a = 0.1이하 = 190% × ((1,100㎡ - 330㎡ - 66㎡) / 2,634.38㎡) × 0.1 = 5.08%	5%
	고령서비스시설	-	-
	충간소음해소	-	-
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경건축물	-	-
	우수디자인+ 장수명주택	-	-
	수변친화공간조성	-	-
	방재안전	□ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%
기타	역사문화보전	-	-
	지역특화	-	-
합 계		최대 20% 이내, 보정계수(1.91) 적용 시 최대 36.58% 적용	20% 중 19.15% 적용

4) 공공시설 부담기준(제3종일반주거지역으로 상향)

구 분	총상향 면적(㎡)	공공시설 부담기준	공공시설 확보면적(㎡)
제2종(7층)→ 제3종	21,811.6	2단계 상향시 (10% 이상)	21,811.6 × 0.10 = 2,181.16
제2종 → 제3종	4,023.1	1단계 상향시 (10% 이상)	4,023.1 × 0.10 = 402.31
합 계	25,834.7	-	2,583.47㎡(10.0%) 이상 공공시설을 확보해야함 총상향 면적(25,834.7㎡) 대비

5) 공공시설 부담률 산정

구 분	공공시설 확보면적	비 고
정비기반시설 및 임대주택 토지 (도로, 어린이집, 사회복지시설, 임대주택)	1,928.29㎡	순부담 면적 (도로 2,538.36㎡, 사회복지시설 273.41㎡, 어린이집 835.78㎡, 임대주택 630.18㎡ 중 국공유지면적 1,386.7㎡, 사회복지시설 대토면적 91.7㎡ 제외)
임대주택 환산부지면적	346.61㎡	
어린이집 환산부지면적	524.43㎡	
합계	2,799.33㎡	2,583.47㎡ 이상 확보

6) 임대주택 기부채납에 관한 사항

구분		지상	지하	비고
환산 부지	분양가상한제 기본건축비	2,256,333원/㎡	1,024,000원/㎡	「주택법」 분양가상한제 기본형건축비
	기부채납 연면적	850.30㎡	499.38㎡	기부채납 전체 연면적(지상, 지하 포함)
	설치비용	1,744,145,677원	464,877,382원	연면적 × 분양가상한제 기본형건축비
	공시지가	3,186,563원/㎡		2025년 공시지가 반영
	부지가액	6,373,126원/㎡		공시지가 2배 적용
	환산부지면적	273.67㎡	72.94㎡	-
지분	부지면적	25,524.68㎡	-	-
	기부채납 연면적	850.30㎡	-	-
	대지지분산정 연면적	76,538.52㎡	-	-
	지분면적	283.57㎡	-	-
총 기부채납 면적		630.18㎡		-

※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 적용

7) 어린이집 기부채납에 관한 사항

구분		내용	비고
환산 부지	어린이집 공사비	4,902,000원/㎡	「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 어린이집 공사비
	기부채납 연면적	750.00㎡	기부채납 전체 연면적
	설치비용	3,342,272,727원	-
	공시지가	3,186,563원/㎡	2025년 공시지가 반영
	부지가액	6,373,126원/㎡	공시지가 2배 적용
	환산부지면적	524.43㎡	-
부지면적		311.35㎡	토지 311.35㎡ 기부채납
총 기부채납 면적		835.78㎡	-

※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 적용

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택(재개발임대주택 및 공공임대주택) 확보계획

구 분		세대규모(공급면적(㎡))	세대수(세대)	비고
총 건립세대수		75,438.52	843	-
소유주 및 일반분양		63,240.16	680	-
임대주택	소계	12,198.36	163	-
	의무임대주택	7,771.75	116	-
	기부채납 임대주택	850.30	10	-
	국민주택규모(임대)주택	3,576.31	37	-

2) 재개발 의무 임대주택 건설규모

계획기준	- 임대주택 건설 비율 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% ▶ 계획 세대수의 15.08% - 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대 30%이상 또는 전체의 5%이상 ▶ 계획 48.3%, 7.28% - 임대주택 건설 비율과 전용면적 40㎡이하 임대주택 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 제외 ▶ 초과용적률에 따라 공급되는 주택 (74세대) 제외		
구 분	세대수 (세대)	비율 (%)	비 고
총 세대수	769	-	전체 세대수(843세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(74세대) 제외
의무 공공임대주택 세대수	116	100.0	전체 세대수(법제54조적용제외)의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 (법제54조의1항적용제외)를 임대주택으로 건설 $769 \times 15\% = 115.35 \leq 116$ 세대
40㎡ 이하	56	48.3	임대주택의 30% 이상 ($116 \times 30\% = 34.8$ 세대) 총 세대수의 5% 이상 ($769 \times 5\% = 38.5$ 세대) = 전체 세대수의 5% 이상인 56세대 계획
40㎡ 이상	60	51.7	-

3) 기부채납 임대주택 건설계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모 (전용면적㎡)	비고
획지1	25,524.7	-	10	59.95	850.30 (공급면적㎡)
합 계			10	599.5	

4) 재개발사업 국민주택규모 주택 (도시정비법 제54조)

구 분		계 획			
계획기준		국민주택규모 임대주택 건설 비율 : 초과용적률의 50%이상			
부지면적		25,524.7㎡			
정비사업으로 증가된 용적률		299.87%			
정비계획 용적률		271.88%			
확보 의무면적	용적률 증가분	$299.87\% - 271.88\% = 27.99\%$			
	증가된 용적률의 50%	$27.99\% \times 50\% = 13.996\%$			
	의무면적	$25,524.7\text{㎡} \times 13.996\% = 3,572.44\text{㎡}$ 이상 국민주택규모(임대)주택 공급면적 = $3,576.21\text{㎡} > 3,572.44\text{㎡}$			
국민주택 규모 임대주택 면적		전용	공급면적	세대수	연면적
		49.95㎡	66.95㎡	9세대	637.71㎡
		59.95㎡	84.95㎡	7세대	595.22㎡
		75.95㎡	97.95㎡	15세대	1,620.23㎡
		84.95㎡	109.95㎡	6세대	723.05㎡
		계		37세대	3,576.21㎡

※ 공공주택 및 소형·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비고
환경 보전	자연환경	• 절·성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도 • 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난 방지	수재해	• 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소화하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립	
	산사태	• 해당없음	
	화재	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 환경	생태 면적률	30%	○	• 생태면적률 30%이상 확보	• 자연지반녹지, 인공지반녹지	
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	• 녹지평가지표 I • 녹지면적 II, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 II	• 경계부에 사면녹지를 계획함으로써 주변 에 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도 록 계획	
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	• 약간 경사진 지형	• 지형변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함 (현지형이용)	
		지형변동비율 30% 미만	○	• 지형 변화 최소화	• 지형에 순응한 부지정지 계획 수립	
	비오름	3등급	○	• 비오름유형평가 4.5등급	• 전반적인 녹지정책을 활용 및 추진하여 충분한 비오름 확보	
생활 환경	일조	-	○	• Sanalyst를 이용하여 일조시간 및 일영 범위 해석	• 학교 및 주변주거지의 일조를 고려한 건 축계획	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 평균 풍속 17m/s	• 바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 에너지사용량 및 온실가스 발생 추정	• 에너지절약성 설계기법 도입 검토	
	경관	Skyline 보전	○	• 배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	• 주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이 설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립	
		조망권 확보	○	• 주변 학교 및 주거지역의 조망권 보호	• 시뮬레이션을 통해 주변 학교 및 주거지 를 고려한 조망권 확보	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 주민을 위한 휴식, 여가공간 최대 확보	• 공동이용시설 및 커뮤니티시설 설치	
	보행 친화공간	보행자 전용도로 계획수립	○	• 내부 차량동선은 보행자와 차량분리, 보 행우주의 동선체계 구축	• 단지내 공공보행로 확보	
추가	먼지			• 공사 시 비산먼지에 의한 영향 예상	• 공사 시 자동식 세륜·세차시설, 살수 실 시, 가설방진망, 속도제한 등 실시	
	물순환			• 운영 시 오수발생	• 기존의 주변 하수관로에 연계처리	
	폐기물			• 공사 시 및 운영 시 건설· 생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용 • 구 처리체계와 연계처리	
	소음·진동			• 공사 시 공사장비 소음 발생 • 운영 시 도로 교통소음 발생	• 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동 관리지침 준수 • 복층유리, 녹지공간 조성	

10. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신 규	주택재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	청량리 제9구역 주택재개발정비사업 조합(예정)	225세대 (현황:618세대, 계획:843세대)	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
삼육초등학교 청량중학교 청량고등학교	「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 에 해당하여 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 - 공사시 발생하는 교육환경 저해요소에 대해서는 인근 교육시설에 대한 지장이 최대한 없도록 계획	200m 이내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	내 용	비고
안전 및 범죄예방	- 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계 - 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 - 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치 하여 안전한 보행 로 조성	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	청량리제9구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	동대문구 청량리동 19번지 일대	-	증) 28,647.8	28,647.8	

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 규	청량리제9구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	동대문구 청량리동 19번지 일대	28,647.8	도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시기본계획의 계획방향을 수용하고, 동대문구의 도시발전전략에 부합하는 도시정비 및 기반시설 확충을 위해 지구단위계획구역으로 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		28,647.8	-	28,647.8	100.0	-
주거 지역	소 계	28,646.5	-	28,647.8	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층 이하)	23,808.2	감) 21,811.6	1,996.6	7.0	-
	제2종일반주거지역	4,838.3	감) 4,023.1	815.2	2.8	-
	제3종일반주거지역	-	증) 25,836.0	25,836.0	90.2	-
상업 지역	소 계	1.3	감) 1.3	-	-	-
	일반상업지역	1.3	감) 1.3	-	-	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	청량리동 11-20번지 일대	제2종일반주거지역 (7층)	제3종일반주거지역	21,811.6	•공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-	청량리동 38-2번지 일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	4,023.1	•공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-	청량리동 38-32번지	일반상업지역	제3종일반주거지역	1.3	•구역 내 용도지역 정형화를 위한 용도지역 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	9	25~30	보조 간선	1,600	제기동	청량리동	일반 도로	-	1962. 12.8 (건고 503)	-
변경	대로	3	9	25~30 (28)	보조간 선	1,600 (233)	제기동	청량리동	일반 도로	-	-	폭원확장 및 연장확대
신설	소로	2	A	8	국지	157	청량리동 48-9	청량리동 61-78	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지	95	청량리동 48-17	청량리동 61-684	일반 도로	-	1998.10.19 (서고 제78호)	-
폐지	소로	3	-	6	국지	90	청량리동 4-4	청량리동 11-1	일반 도로	-	1998.10.19 (서고 제78호)	-

※ ()는 구역 내 연장

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-9	대로3-9	•일부구간 확폭 - B = 3m 확폭 - L = 233m	•정비사업에 따른 차량의 원활한 소통을 위해 대상지로의 완화차로 확보
-	소로2-A	•도로 신설 - B = 8m - L = 157m	•정비사업 및 사회복지시설의 원활한 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실

다. 사회복지시설

1) 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	사회복지시설	노인복지관	청량리동 11-1	2,899.0	증)181.71	3,080.71	동대문구고시제17호 (1997.03.)	-
신설	②	사회복지시설	어린이집	청량리동 48-6	-	증)311.35	311.35 (연면적 : 750㎡)	-	동대문구청장

■ 사회복지시설 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설 (노인복지관)	•면적 증가 - 증 : 181.71㎡ •면적 대토 - 91.7㎡	•정비구역의 정형화를 위해 사회복지시설 일부 증가
②	사회복지시설 (어린이집)	•사회복지시설 신설 - 토지면적 : 311.35㎡ - 연면적 : 750.0㎡	•사회복지시설(어린이집) 결정을 통해 정비계획 결정 후 증가하는 세대수의 필요 시설 충족을 위한 시설

라. 건축물 기부채납에 관한 사항

구 분	용 도	건축물 기부채납	비 고
건축물 (사회복지시설②)	어린이집	•어린이집신설 - 연면적 : 750.0㎡ - 토지환산면적 : 524.43㎡	•「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)」 어린이집 800㎡~1,000㎡ 신축 기준 산정 - ㎡당 공사비 : 4,902천원

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면적(㎡)	획지		비 고
			위치	면적(㎡)	
신 설	획 지1	25,524.7	동대문구 청량리동 19번지 일대	25,524.7	공동주택 및 부대복리시설 등

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	명칭	건축물 용도
신설	획지1	허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1 - 제2호 공동주택 중 가목 아파트 및 제2호 공동주택의 형태를 갖춘 부대복리시설 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(단, 총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소 제외) - 제7호 판매시설 - 제14호 업무시설
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	용도지역	건폐율	비 고
신 설	획지1	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	획 지	용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	비고
신 설	획지1	제3종일반주거지역	210.00%	246.58%	271.88%	299.87%	-

■ 기준용적률 완화

항 목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - $57.04\text{㎡} (39\text{㎡ 공급}) \times 49\text{세대} / 25,524.68\text{㎡}(\text{대지}) = 10.9\%$	최대 10%
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - $85.03\text{㎡} (59\text{㎡ 공급}) \times 197\text{세대} / 25,524.68\text{㎡}(\text{대지}) = 65.6\%$	최대 10%
	합 계	20% 적용	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		내용	인센티브
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로	□ 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$ ※ $a=1$ 이하 = $190\% \times (558\text{㎡} / 25,524.68\text{㎡}) \times 1 = 4.15\%$	4.15%
	열린단지	□ 단지 외곽 개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성	5%
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	-	-
	돌봄시설	□ 기준용적률 $\times$ (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설의무면적 $\times a$ ※ $a = 0.1$ 이하 - $190\% \times ((1,100\text{㎡} - 330\text{㎡} - 66\text{㎡}) / 2,634.38\text{㎡}) \times 0.1 = 5.08\%$	5%
	고령서비스시설	-	-
	충간소음해소	-	-
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경건축물	-	-
	우수디자인+ 장수명주택	-	-
	수변친화공간조성	-	-
	방재안전	□ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%
기타	역사문화보전	-	-
	지역특화	-	-
합 계		최대 20% 이내, 보정계수(1.91) 적용 시 최대 36.58% 적용	20% 중 19.15% 적용

다) 높이계획

구 분	획 지	용도지역	높 이	비 고
신 설	획지1	제3종일반주거지역	120m이하 (35층 이하)	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	구 분	적용위치	계획내용	비 고
신 설	건축한계선	제기로변	• 대지경계선으로부터 3m	보도형전면공지
		사회복지시설 진입도로변	• 대지경계선으로부터 3m	보도형전면공지

라. 건축계획에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 배치	획지1	•확일적 주동 디자인을 지양, 창의적 건축디자인을 통해 인근 주거지역 및 자연경관과 조화될 수 있는 건축물 배치 및 높이계획 수립
건축물 외부형태		•건축물의 형태 및 외관은 주변 경관자원의 변화 예상을 고려해 특색 있는 경관이 조성되도록 함 •옥상설비 등의 시각적인 노출을 지양하고 건축물 부속 구조물이나 설비 등은 건축물 디자인과 조화를 이루도록 계획
저층부 외관		•필로티 계획을 통해 개방적인 입면 형성 •주동 기반부 분절로 고층 건축물의 수직적 위압감 완화 및 휴먼스케일의 가로경관 형성
재료/색채		•주변 환경색채분석을 통해 자연경관 및 건축물과 조화하며, 지역이미지 형성을 위하여 ‘서울색 정립 및 체계화(2008)’에 준하여 색채계획 수립 •부드럽고 편안한 내추럴 색상을 공동주택 색채의 기본으로 하며 다양한 경관적 요소를 포용할 수 있도록 색채 구성 •자연과 동화되는 색채 적용을 위해 색상조화를 우선 적용하며, 서울의 자연환경이 중저채도에 주로 분포하므로 중저채도의 색상을 적용 •인접 저층 건축물의 위화감을 저하할 수 있는 건축물 배치 및 색채계획
진입구 처리		•접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획 •접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

2) 경관에 관한 계획

구분	항 목	위 치	계획내용
신설	개방감	획지1	• 주출입구에서 어린이공원으로 연결되는 통경축 확보
	조명계획		• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치
	스카이라인		• 주변부 공동주택과 연계되는 자연스러운 텐트형 스카이라인 형성 및 주변경관의 흐름에 순응하는 스카이라인

마. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지내 공지 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	획지1	• 대상지 북측 사회복지시설(노인복지관)에서 제기로변까지 무장애 공공보행통로 설치, 교통약자를 배려(공공보행통로 폭원 6m)
공공보행통로		• 건축한계선으로 조성되는 공지부분은 보도형 전면공지로 조성

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	생태 면적률	30%	○	• 생태면적률 30%이상 확보	• 자연지반녹지, 인공지반녹지	
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	• 녹지평가지표 I • 녹지면적 II, 녹지모양III, 내부연결성 I, 외부연결성 II	• 경계부에 사면녹지를 계획함으로써 주변에 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 계획	
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	• 약간 경사진 지형	• 지형변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함 (현지형이용)	
		지형변동비율 30% 미만	○	• 지형 변화 최소화	• 지형에 순응한 부지정지 계획 수립	
	비오톱	3등급	○	• 비오톱유형평가 4,5등급	• 전반적인 녹지정책을 활용 및 추진하여 충분한 비오톱 확보	
생활 환경	일조	-	○	• Sanalyst를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	• 학교 및 주변주거지의 일조를 고려한 건축계획	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 평균 풍속 17m/s	• 바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 에너지사용량 및 온실가스 발생 추정	• 에너지절약성 설계기법 도입 검토	
	경관	Skyline 보전	○	• 배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	• 주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립	
		조망권 확보	○	• 주변 학교 및 주거지역의 조망권 보호	• 시뮬레이션을 통해 주변 학교 및 주거지를 고려한 조망권 확보	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 주민을 위한 휴식, 여가공간 최대 확보	• 공동이용시설 및 커뮤니티시설 설치	
	보행 친화공간	보행자 전용도로 계획수립	○	• 내부 차량동선은 보행자와 차량분리, 보행위주의 동선체계 구축	• 단지내 공공보행로 확보	
추가	먼지			• 공사 시 비산먼지에 의한 영향 예상	• 공사 시 자동식 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설방진망, 속도제한 등 실시	
	물순환			• 운영 시 오수발생	• 기존의 주변 하수관로에 연계처리	
	폐기물			• 공사 시 및 운영 시 건설·생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용 • 구 처리체계와 연계처리	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	소음·진동		- 공사 시 공사장비 소음 발생 - 운영 시 도로 교통소음 발생	- 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리 지침 준수 - 복층유리, 녹지공간 조성	

Ⅲ. 2025년 제1차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회('25. 02. 17.) 심의결과 : 수정가결

심의결과	심 의 의 건	조 치 계 획	비고
수정가결	○ 용적률 허용용적률 인센티브, 순부담면적, 세대수 계획은 구청장 및 주관부서 요청사항 반영	○ 용적률, 허용용적률 인센티브, 순부담면적, 세대수 계획은 추후 구청장 및 주관부서 요청사항 반영하여 변경토록 하겠음	추후 반영
	○ 임대주택(기부채납 임대주택, 법적상한 국민임대)은 전용면적 40㎡이상 공급될 수 있도록 계획하고, 사업시행계획 수립 시 공급 유형 및 공급 비율을 협의 할 것	○ 임대주택 계획은 추후 사업시행계획 수립 시 공급 유형 및 공급 비율을 담당부서와 협의하여 반영하겠음	추후 반영
	○ 향후, 대상지 동측 주유소 철거 현황을 고려하여 건축물 형태 및 배치 계획, 대지조성 계획 등 검토	○ 향후, 건축심의시 주유소 철거 현황을 고려하여 건축물 형태 및 배치 계획, 대지조성계획 등 검토하겠음	추후 반영
	○ 대상지를 포함한 남측 제기로 일대 교통체계에 대해 중장기적 개선방안 검토	○ 향후, 교통영향평가시 남측 제기로 일대 교통체계에 대해 중장기적 개선방안 검토하겠음	추후 반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

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

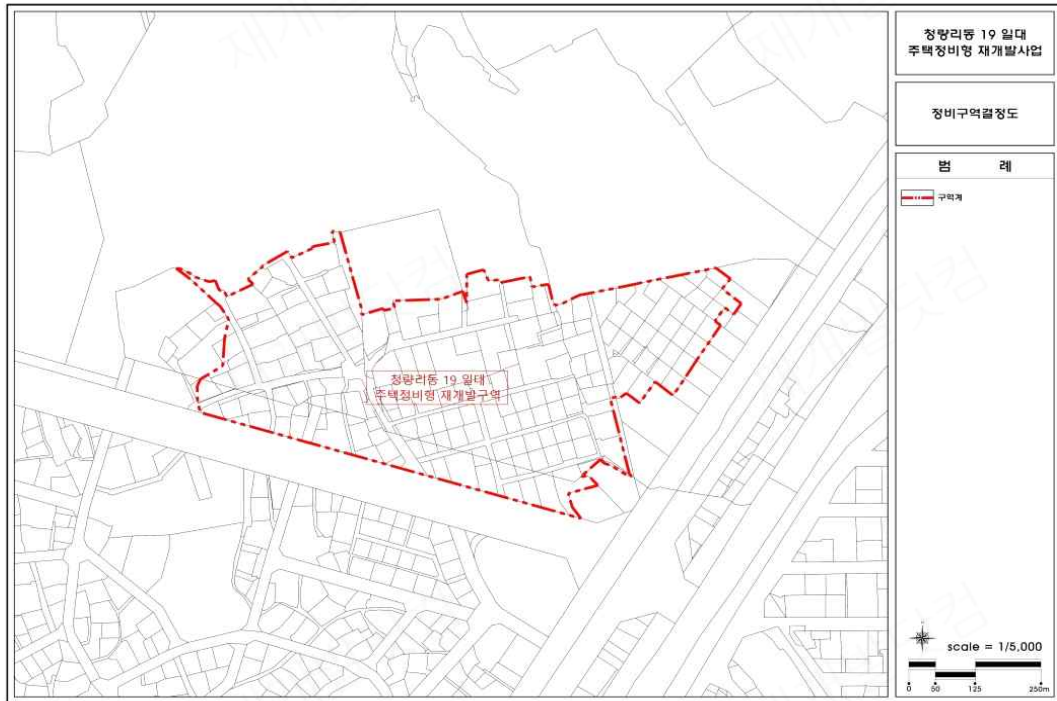
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7189), 동대문구 주거정비과(☎02-2127-4671)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

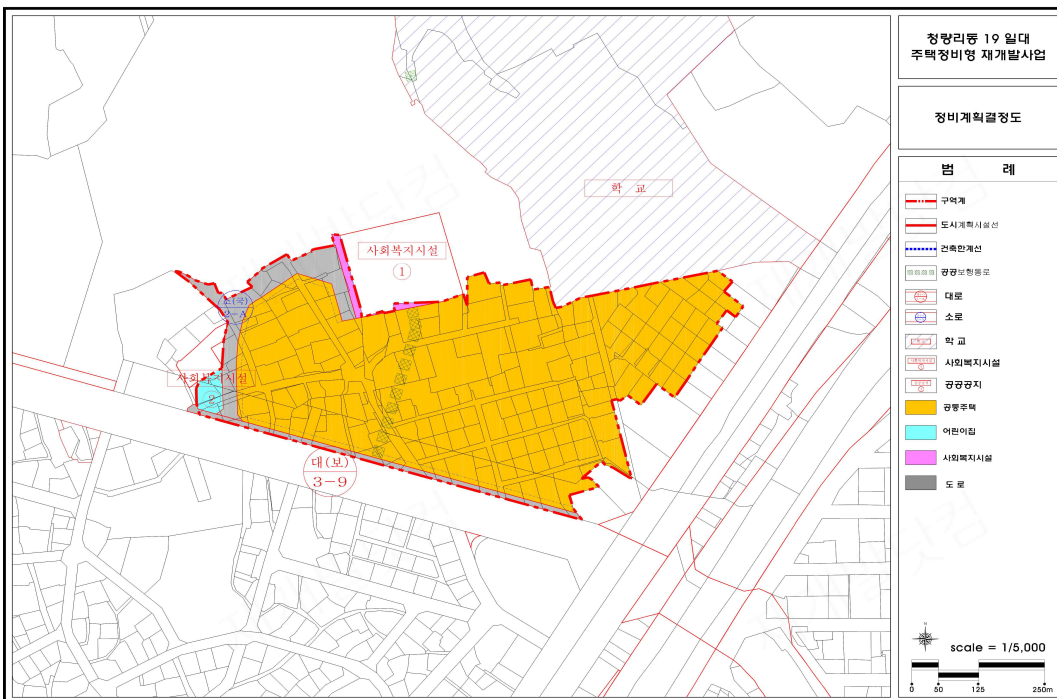
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

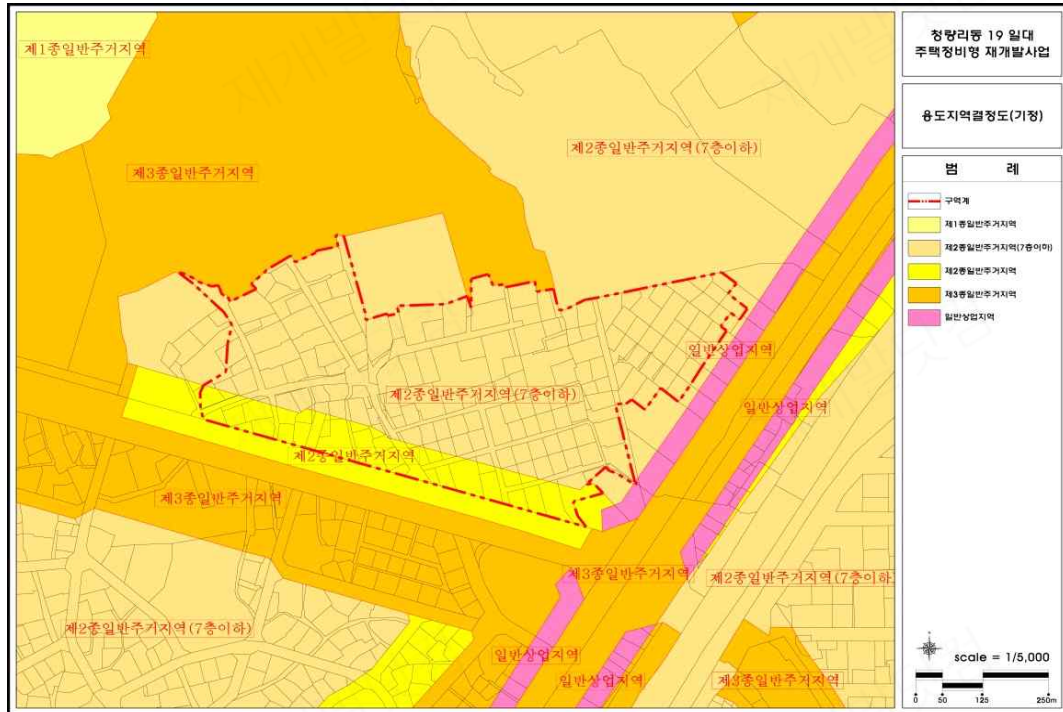
□정비구역 결정도(신설)



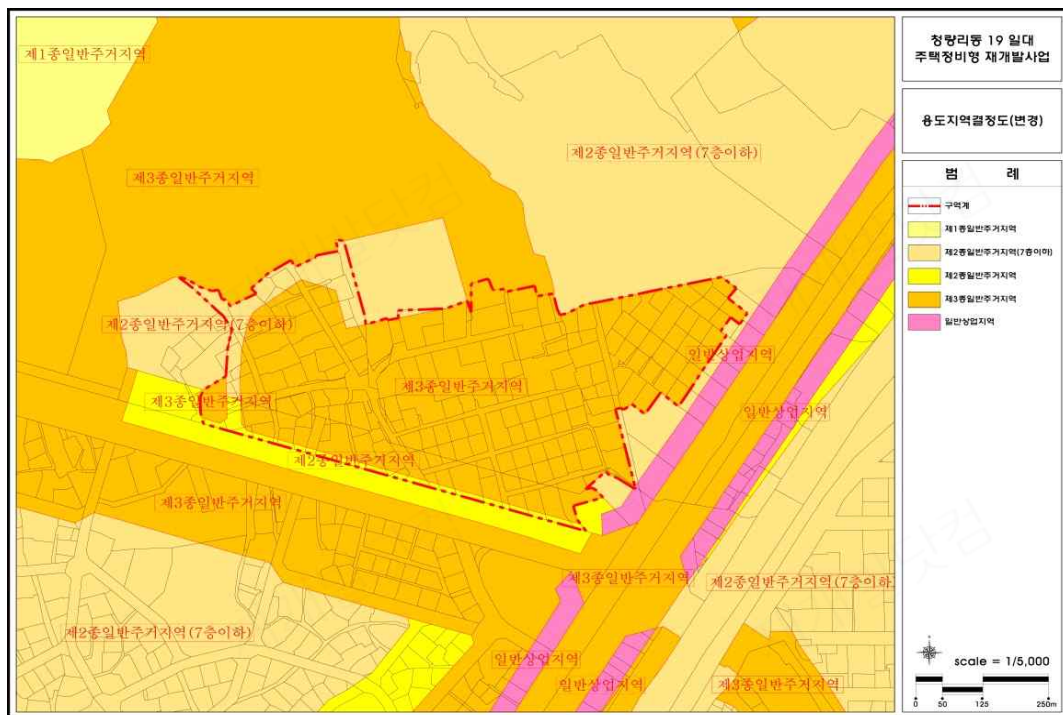
□정비계획 결정도(신설)



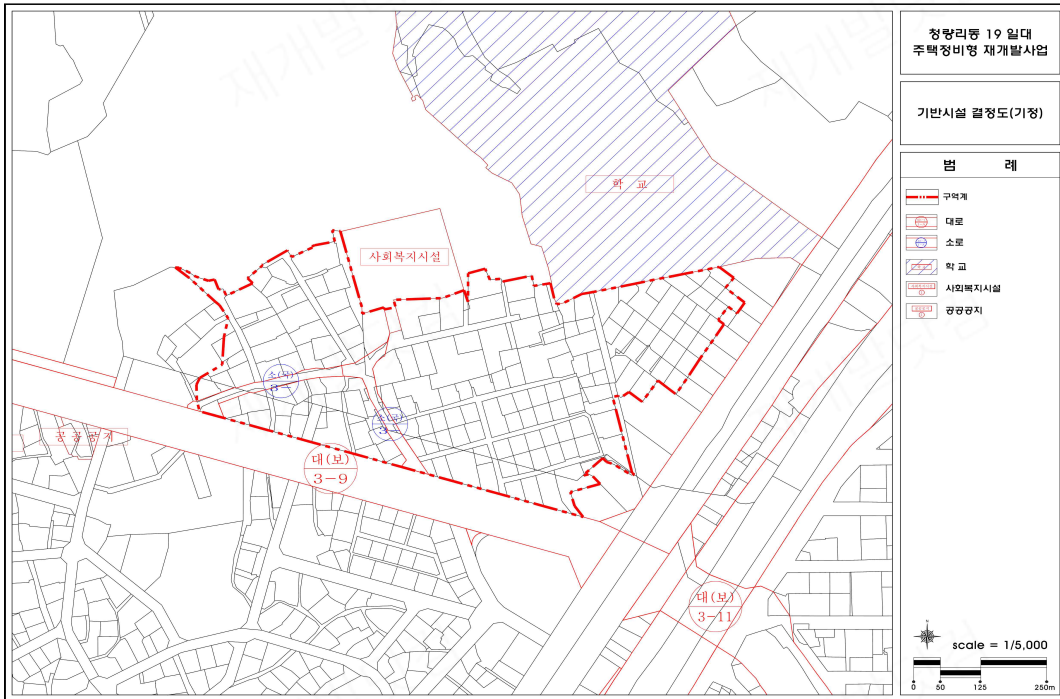
□용도지역 결정도(기정)



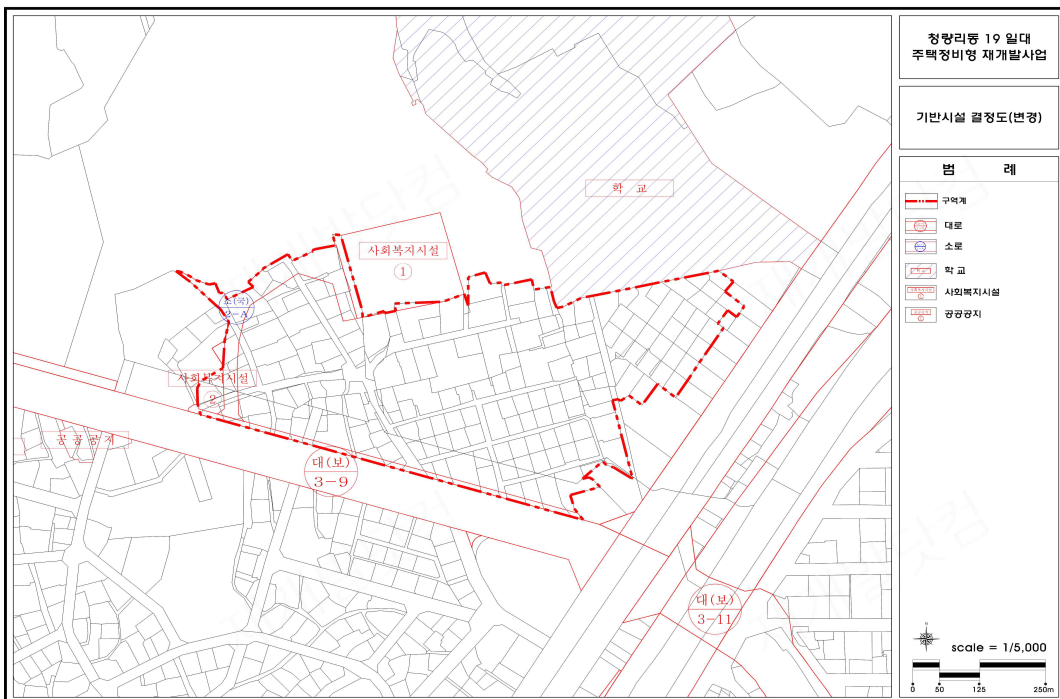
□용도지역 결정도(변경)



□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획구역 결정도(신설)



□지구단위계획 결정도(신설)

