

청량리동 19 일대 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

[신속통합기획]

2023. 09.

동대문구

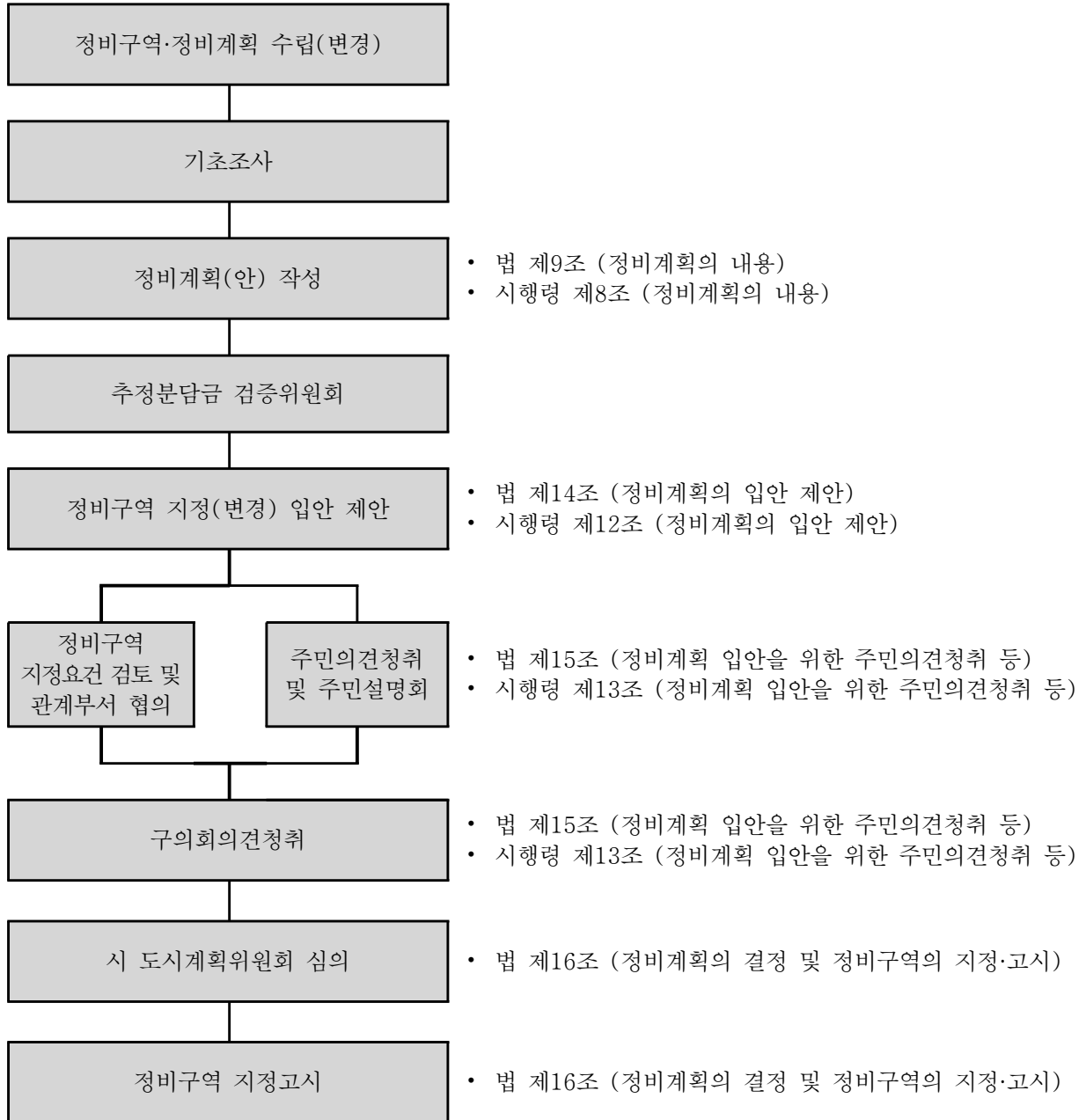
I

정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

- ① 계획의 개요
- ② 현황분석
- ③ 신속통합기획
- ④ 부문별 계획(안)
- ⑤ 건축계획(안)

3. 정비계획의 수립 및 정비구역 지정절차

가. 계획의 수립절차



나. 추진현황

- 2021.12.28. : 신속통합기획 대상지 선정
- 2022.06.28. : 정비계획 용역 착수(동대문구)
- 2022.06. ~ 2022.08. : 신속통합기획 추진
- 2022.09. ~ 2023.03. : 신속통합기획 수립

2 현황분석

1. 토지 및 건축물 현황

도시 관리 계획 사항	용도지역		용도지구			도시계획시설		기타		
	종류	규모	종류	규모	종류	규모	종류	규모		
제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역, 일반상업지역	-			대로	3류	사회복지시설	2,899.0㎡ (91.7㎡)			
				소로	3류					
토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)				비고		
				계	국	서울시	동대문구			
	필지수	248	209	39	12	3	24			
면적(㎡)	28,647.8	26,625.2	2,022.6	634.2	112.5	1,275.9				
건축물 현황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무					비고
					주거용			비주거용		
	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가		
동수	179	167	12	163	153	10	16	14	2	
호수	618	567	51	603	554	49	15	13	2	
거주자 및 관리자 현황	거주가구			거주인구			관리자(토지등소유자)			
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축 소유자	토지소유자	건축물소유자
	618	112	506	1,545	280	1,265	335	311	22	2

※ ()는 구역 내 면적임

2. 대상지 현황종합분석

구분	현황 분석	개선 방향	
상위 관련계획	<ul style="list-style-type: none"> 서울도시기본계획상 동북1권역, 지역중심에 인접함 서울시 생활계획상 청량리지역생활권에 포함 	<ul style="list-style-type: none"> 지역의 위상 및 입지여건에 따라 재개발사업을 통해 양질의 주택 공급 및 커뮤니티시설, 비주거시설과의 복합개발 유도로 지역 활성화 기여 	
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> 제기로(25m), 왕산로(30m)와 인접 대상지 반경 1km내 청량리역(1호선, 경의중앙선, 분당선), 회기역(1호선, 경의중앙선)이 위치하여 광역교통여건 우수함 	<ul style="list-style-type: none"> 도로 확폭 및 신설을 통한 원활한 교통흐름 유도 지하철(1호선, 경의중앙선, 분당선) 및 간선도로 연결 등 우수한 교통접근성 활용 	
토지 이용현황	<ul style="list-style-type: none"> 도시관리계획상 제2종(7층이하)·제2종일반 주거지역 및 일반상업지역 혼재 전체 편입 필지 수 : 248필지 <ul style="list-style-type: none"> - 90㎡ 미만 과소필지 : 105필지 대상지내 토지이용 효율성이 낮고 도로 등 기반시설 여건이 매우 열악함 	<ul style="list-style-type: none"> 합리적인 토지이용계획을 통하여 토지이용 효율성을 높이고 유도하고, 기반시설 정비를 통해 생활환경 개선 	
건축물 현황	<ul style="list-style-type: none"> 구역내 건축물 : 179동 <ul style="list-style-type: none"> - 노후·불량건축물 : 151동 (84.4%) - 주택접도율 : 47동 (26.3%) 	<ul style="list-style-type: none"> 합리적이고 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 용도지역 변경 검토 재개발사업으로 노후주거지의 주거환경을 개선하고, 공공임대주택 도입을 통해 저소득층 및 세입자를 위한 주택공급에 이바지 	
교통여건	<ul style="list-style-type: none"> 연접한 제기로(25m)를 통해 대상지 내부로 진입 내부도로는 대부분 6m 이하의 도로임 	<ul style="list-style-type: none"> 제기로서 진입하는 이외 서측 도로신설을 통해 교통 여건 개선 합리적인 단지계획을 통하여 내부 비상차량 동선 등의 계획적 정비 유도 	
정비 구역 지정 요건	면적	<ul style="list-style-type: none"> 28,647.8㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정 및 정비계획 수립을 통해 공공임대주택 공급 및 지역내 기반시설 확충 등 정비사업으로 인한 공공기여 방안 제시 정비사업을 통해 노후된 주거환경을 개선하고, 토지의 효율적, 합리적 이용을 통해 이용가치 증진 도모
	노후도	<ul style="list-style-type: none"> 노후·불량건축물 60% 이상 - 151동/179동 = 84.4% (적합) 	
	과소 필지	<ul style="list-style-type: none"> 90㎡ 미만 필지 40% 이상 - 105필지/248필지 = 42.3% (적합) 	
	주택 접도율	<ul style="list-style-type: none"> 4m이상 도로 접도율 40% 이상 - 47동/179동 = 26.3% (적합) 	
	호수 밀도	<ul style="list-style-type: none"> 호수밀도 60 이상 - 284호/2.8ha = 101.4 (적합) 	

3] 신속통합기획

1. 추진경위

가. 추진경위

추진 기간	추진 내용
'21.12.28.	• 신속통합기획 대상지 선정
'22.06.28.	• 정비계획 용역 착수(동대문구)
'22.06.~08.	• 신속통합기획 추진 준비 - MP 선정, 신속통합기획 워크숍 진행, 신속통합기획 용역 착수 등 * 「2022년 제2차 신속통합기획 추진계획」(도시계획과-24917)
'22.09.~'23.02.	• 신속통합기획 수립 - 주민, 자치구, 전문가 의견 수렴 과정 거쳐 계획
'23.03.	• 신속통합기획 통보 (서울시 → 동대문구)
'23.04.	• 정비계획(안) 작성 (주민/동대문구)

나. 향후 추진 목표 일정

추진 기간	추진 내용
'23.07.~10.	• 정비계획(안) 입안 및 위원회 결정요청 (동대문구) - 정비계획 열람공고 → 구의회 의견청취 → 서울시 결정요청
'23.10.~12.	• 도시계획위원회(수권분과) 심의 및 정비계획 결정고시 (서울시)
'24.01.~	• 사업계획 심의(통합심의) 및 사업시행인가 추진

※ 사업추진 주체의 추진상황 및 여건변화 등에 따라 추진 일정은 조정될 수 있음

2. 신속통합기획

가. 신속통합기획 가이드라인

청량리동 19 일대 재개발사업 신속통합기획 계획원칙 - 지역사회와 더불어 사는 더 살기 좋은 주거단지

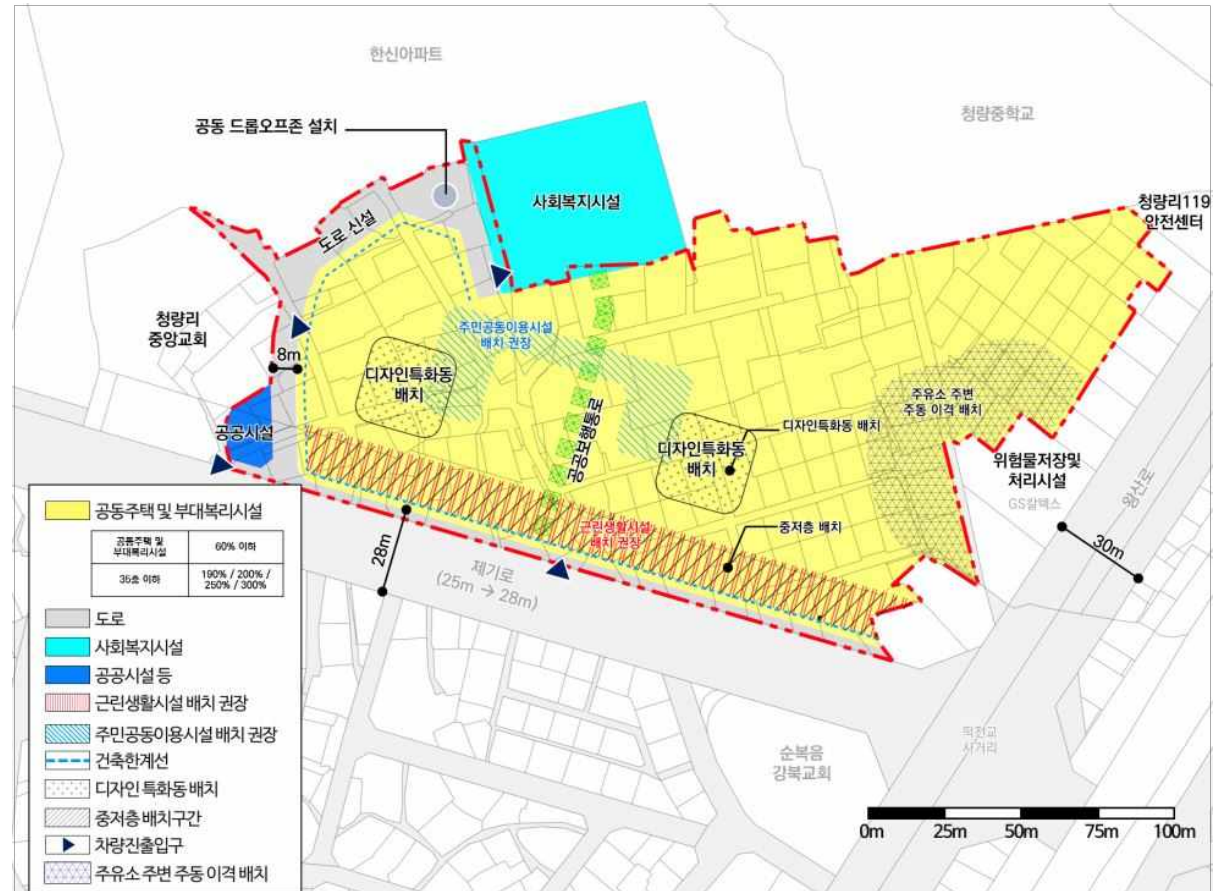
<p>(원칙1) 주변과 소통하는 경계없는 단지 조성</p>	<p>(원칙2) 약자와 함께 더불어 사는 단지 조성</p>
	
	
<p>복잡한 경계부 정형화를 정형화하고 다양한 시설배치로 연계</p>	<p>주변 복지시설 환경개선 및 장애없는 보행동선 연결</p>
<p>(원칙3) 지형의 단차를 극복하는 단지 설계</p>	<p>(원칙4) 주변환경과 조화를 이루는 중첩경관 구현</p>
	
 <p>데크를 활용한 커뮤니티 공간 조성</p>	
<p>지형 단차를 활용한 커뮤니티 공간 및 친환경 용벽 설치</p>	<p>저·중·고층의 다양한 유형의 주동을 입체적으로 배치</p>

나. 정비계획(지구단위계획) 가이드라인

구분	내용	비고
정비구역계	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2022.09 주민제안계획(안)으로 제출된 구역계를 준용하되, 청량리중앙교회, 동대문구 사회복지관 경계부 대토계획을 수립하여 부지 정형화 ※ 정비계획 입안과정에서 이해당사자간 협의를 거쳐 최종 결정 	
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 	
공공시설 등	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도로 <ul style="list-style-type: none"> - 제기로 : 제기로 교통정체 완화를 위해 현황 5차로를 6차로로 확폭 (25m→28m) - 사회복지시설 진입도로 : 제기로에서 사회복지시설로 접근 가능한 도로 신설(8m) ※ 사회복지시설 진입도로와 사회복지시설이 만나는 지점에 회전교차 형태의 드롭오프존을 조성하여 셔틀버스 등이 원활하게 회차 할 수 있게 함 ○ 공공시설(생활SOC 등) <ul style="list-style-type: none"> - 사회복지시설: 부지 내 주차장 및 외부공간 환경개선을 위해 남쪽 요철부분을 대토하여, 신설되는 진입도로와 연결되도록 조정 - 공공시설(어린이집(구청 제안)) : 제기로변에 면하여 배치, 가로활성화 유도 ※ 공공시설의 종류 및 규모는 정비계획 입안과정에서 관계부서 수요조사 결과에 따라 결정 	
순부담률	<ul style="list-style-type: none"> ○ 10% 이상 (용도지역 상향에 따른 의무순부담 기준 적용) 	
용적률	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기준용적률 : 190% ※ 소형주택(60㎡이하) 건설에 따른 기준용적률 20% 추가 상향 가능 ○ 허용용적률 : 200% 이하 ○ 상한용적률(공공시설 등 기부채납 상한용적률 및 「도정법」에 따른 법적상한용적률) <ul style="list-style-type: none"> - 상한용적률 300% 이하 	
주택공급	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획세대수 930세대 내외 ※ 주택공급계획은 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 변경 가능 ※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정 	
층수/높이 및 경관계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 높이계획은 주변지역과 조화를 이루도록 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 최고층수 35층 이하 - 제기로 변 중저층 주동 배치를 통해 제기로 변 위압감 완화 - 다양한 층수 주동을 혼합하여, 다채로운 스카이라인 형성 - 북측 주동은 청량중학교에 미치는 일조영향 등 교육환경영향평가를 고려하여 계획 - 떡전교사거리에서의 상징 경관 고려, 공동주택용지 중심부 디자인특화동 배치 	

구분	내용	비고
건축한계선 및 대지 내 공지	<ul style="list-style-type: none"> 보행 편의성 제고, 개방감 확보 및 가로 활성화를 위해 건축한계선 계획 <ul style="list-style-type: none"> 제기로 변 : 대지경계선으로부터 3m이상 (현행 보도와 함께 일체적으로 조성) 사회복지시설 진입도로변 : 대지경계선으로부터 3m이상 주택건설기준 등에 관한 규정 제9조의2에 따라, 대상지 동측 청량리동 18-46(위험물저장 및 처리시설, 주유소)로부터 25m 이상 이격하여 공동주택 등을 배치 	
보행동선계획	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 북측 사회복지시설에서 제기로변까지 무장애 공공보행통로를 설치, 교통약자를 배려 (공공보행도로 폭원 6m) 	
차량출입구	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 출입구는 제기로변, 사회복지시설 진입도로변(신설) 각 1개소 설치 <ul style="list-style-type: none"> 제기로변 출입구는 덕전교사거리에서 최대한 이격하여 배치 사회복지시설 출입구는 대토계획에 따라 변경 (현재 남측 → 서측) 	
근린생활시설 및 주민공동시설	<ul style="list-style-type: none"> 제기로변 건축물의 현황 용도 고려, 가로활성화 위한 근린생활시설 배치(권장) 공공보행도로 주변 지형 단차를 고려한 주민공동이용시설 조성 배치(권장) 	

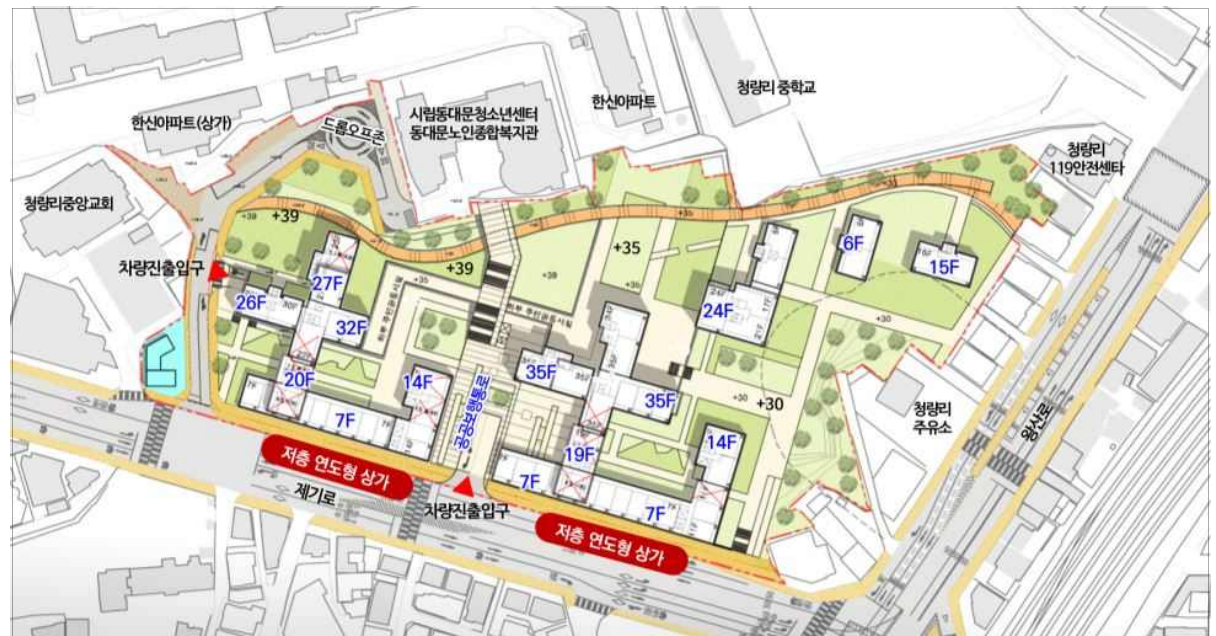
< 정비계획 지침도 >



다. 건축계획 가이드라인

구분	내용	비고
특별건축구역 지정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역을 전제로 계획 ○ 특별건축구역의 완화규정을 적용하되, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리를 산정하고, 남향세대 및 일조만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하 되지 않도록 계획 	
단지배치계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제기로변 중저층 배치구간은 도심기능에 대응 및 가로활성화 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 저층 블록형 연도형 상가시설 배치로 보행친화적 공간조성 ○ 공공보행통로로 연결되는 단지 중앙부는 단지 내 오픈스페이스로 조성하여, 다양한 커뮤니티 활동도모 	
스카이라인 및 경관계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제기로변에서 안쪽으로 높아지는 점층적 스카이라인을 계획해 다양한 높이의 주동을 중첩, 입체적 경관 형성 ○ 북측 주동은 청량중학교에 미치는 일조영향 등 교육환경영향평가를 고려하여 계획 ○ 떡전교사거리에서의 상징 경관 고려, 공동주택용지 중심부 고층타워형의 디자인특화동 배치 	
가로공간 및 동선계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제기로에서 사회복지시설로 연결되는 보행동선 확보 위해, 공공보행통로 조성하며, 단차가 발생하는 구간은 계단 및 엘리베이터 등으로 조성 ○ 공동주택용지 북측 인접대지 경계선을 따라 단지를 순환하는 산책로 계획 ○ 옹벽발생을 최소화하되, 불가피할 경우 화단, 친환경 옹벽 등으로 조성해 위압감을 최소화 	
건축시설계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 동북권 대학교 밀집지역이라는 캠퍼스타운의 입지특성을 고려한 다양한 주거 유형 도입 권장(예: 1인가구 주거, 쉐어하우스, 홈오피스 주거 등) 	
근린생활시설 및 주민공동시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제기로변 상가는 저층 연도형으로 배치하되, 시설의 규모는 주민 수요조사를 반영하여 결정 ○ 단지내 단차를 활용한 주민공동이용시설 배치(권장) 	

< 건축배치안 >

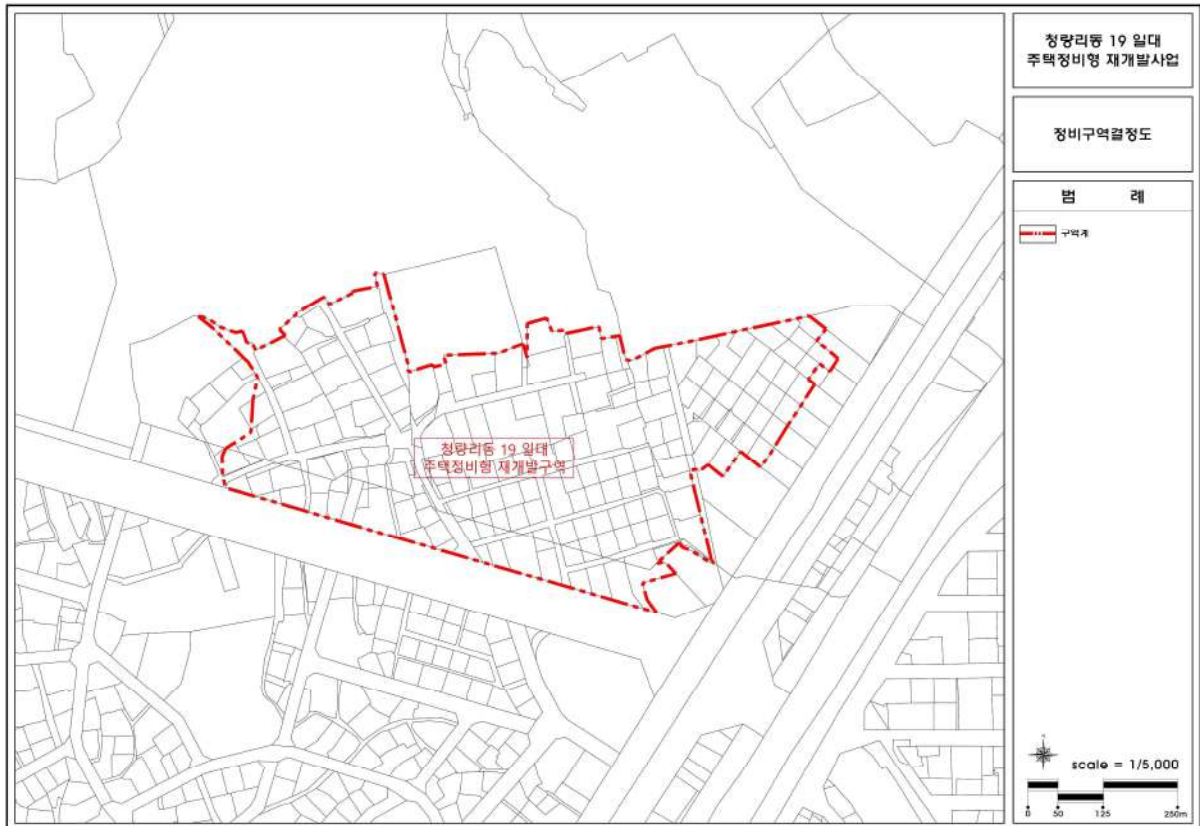


4] 부문별 계획

1. 구역계에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	청량리동 19일대 주택정비형 재개발사업	청량리동 19번지 일대	-	증)28,647.8	28,647.8	
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비 고	
주택정비형 재개발사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	청량리동 19일대 주택정비형 재개발사업 조합(예정)	현황) 195세대 계획) 843세대		증) 648세대	

■ 정비구역 결정도



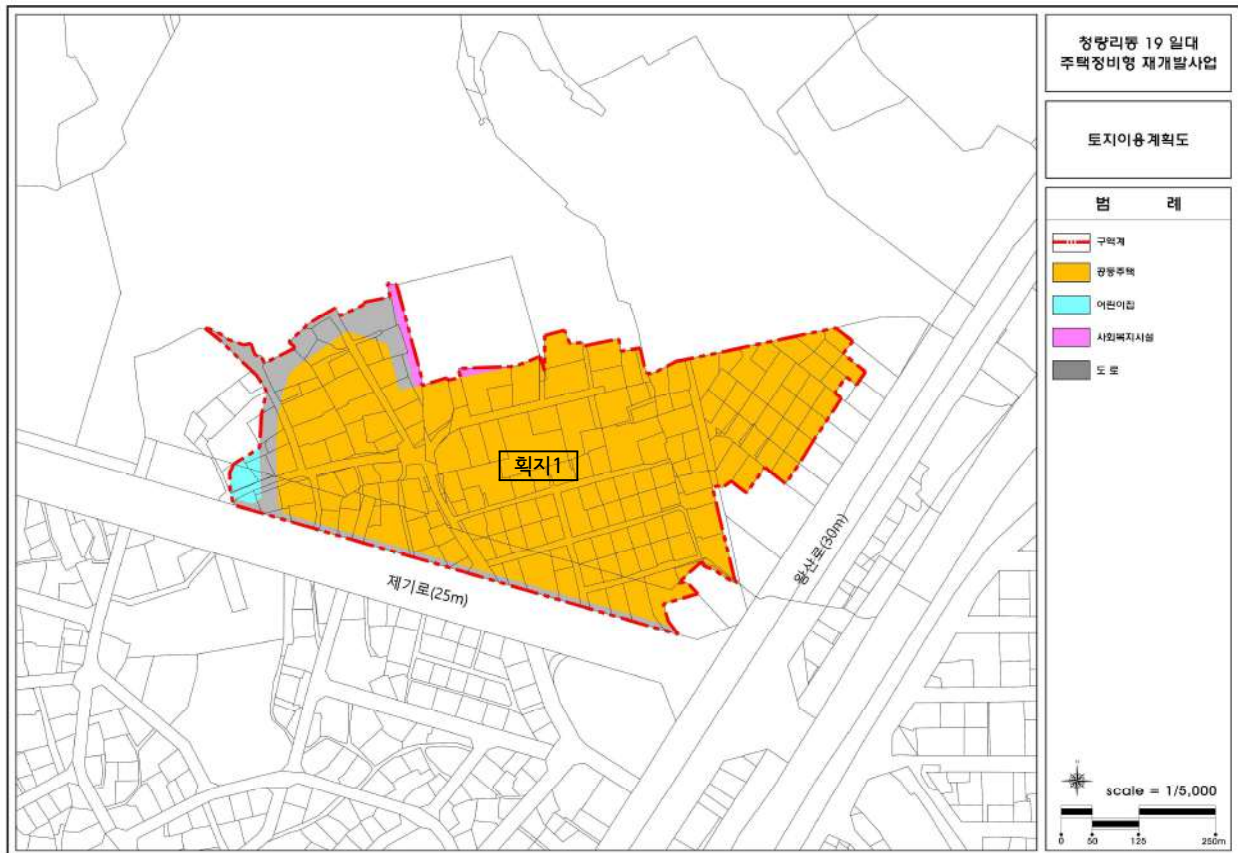
2. 토지이용에 관한 계획

가. 계획의 방향

- 대상지 및 주변여건을 고려한 합리적인 토지이용계획 수립을 통해 쾌적한 주거환경 창출

구 분		면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
합계		28,647.80	100.0	
정비기반 시설등	소 계	3,123.12	10.9	
	도로	2,538.36	8.9	
	사회복지시설(어린이집)	311.35	1.1	어린이집
	사회복지시설(노인복지관)	273.41	0.9	동대문구 노인종합복지관
획지	소 계	25,524.68	89.1	
	획지1	25,524.68	89.1	공동주택 및 부대복리시설

■ 토지이용계획도



3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 계획의 방향

- 상위 및 관련계획과 현재의 토지이용현황 및 지역여건 등을 고려한 합리적인 용도지역 구상
- 도시의 특성과 지형조건을 감안하여 조화롭게 개발할 수 있도록 인구밀도 등을 고려하여 계획
- 대상지 구역은 제3종일반주거지역으로 결정되어 있음

나. 용도지역에 관한 계획(안)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		28,647.8	-	28,647.8	100.0	
주거 지역	소 계	28,646.5	-	28,647.8	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	23,808.2	감) 23,808.2	-	-	
	제2종일반주거지역	4,838.3	감) 4,838.3	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증) 28,647.8	28,647.8	100.0	
상업 지역	소 계	1.3	감) 1.3	-	-	
	일반상업지역	1.3	감) 1.3	-	-	

2) 용도지역 변경 사유

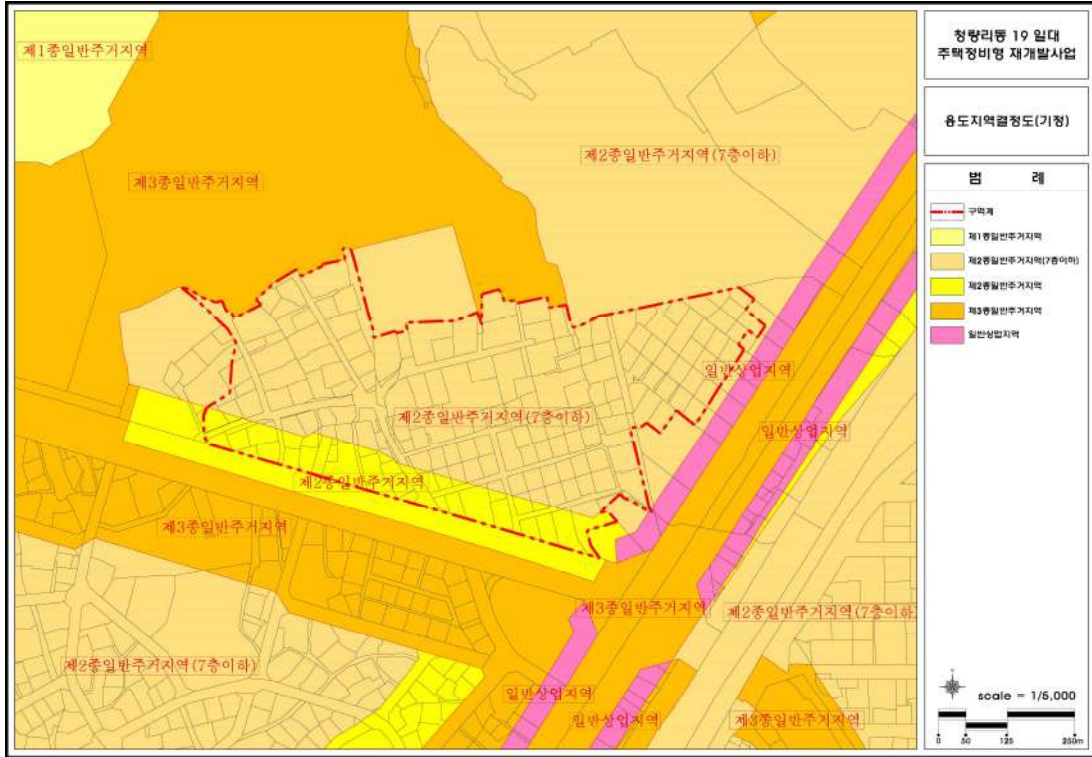
도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (m ²)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	청량리동 11-20번지 일원	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제3종 일반주거지역	23,808.2	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-	청량리동 38-2번지 일원	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	4,838.3	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-	청량리동 38-32	일반상업지역	제3종 일반주거지역	1.3	• 구역 내 용도지역 정형화를 위한 용도지역 변경

다. 용도지구에 관한 계획 : 해당사항 없음

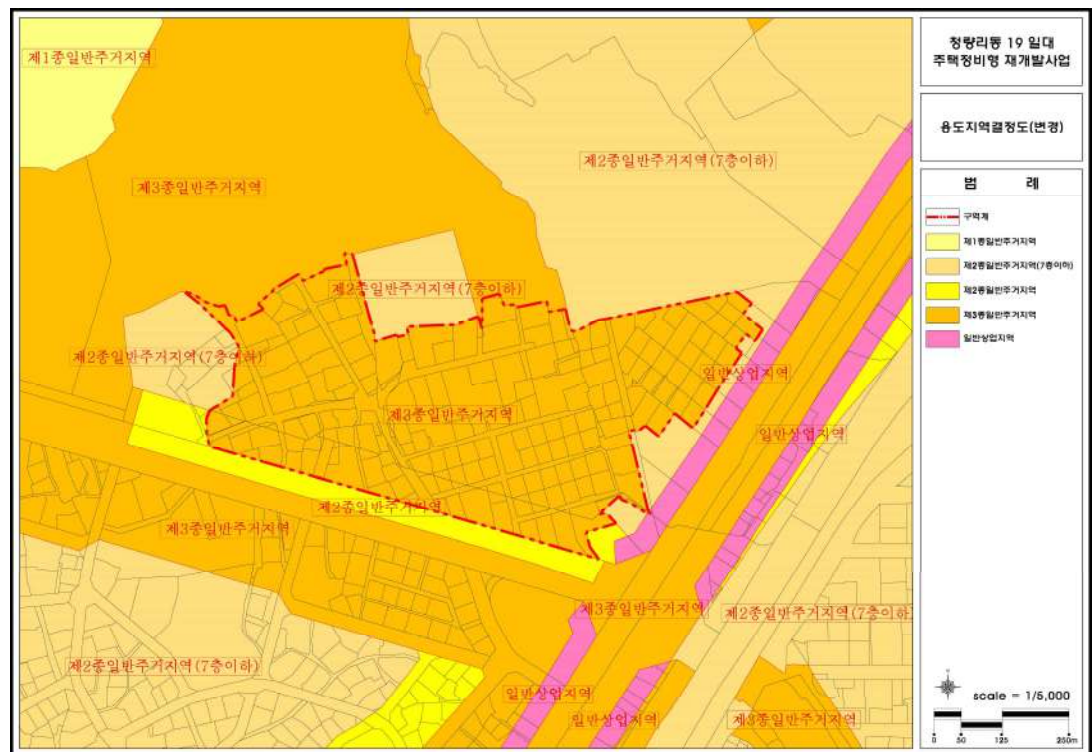
- 대상지내 기존 용도지구 및 정비계획에 따른 용도지구 계획 전무함

■ 용도지역·지구 결정도

[기 정]



[변 경]



4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 계획의 방향

- 기존 제기로(25m)를 대상지 내부로 편입하여 일부 구간 확폭을 통한 인근 지역 원활한 교통흐름 계획
- 이면부 진출입을 위한 도로 신설 및 폭원 계획 수립
- 세대수 증가에 따른 어린이집 신설 계획 수립

나. 도로

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류	별번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	9	25~30	보조간선	1,600	제기동	청량리동	일반 도로	건교세177 (1962.12.08.)	
변경	대로	3	9	25~30 (28)	보조간선	1,600 (233)	제기동	청량리동	일반 도로	-	
신설	소로	2	A	8	국지도로	157	청량리동 48-9	청량리동 61-78	일반 도로	-	
폐지	소로	3	-	6	국지도로	95	청량리동 48-17	청량리동 61-684	일반 도로	서고제78호 (1998.10.19.)	
폐지	소로	3	-	6	국지도로	90	청량리동 4-4	청량리동 11-1	일반 도로	서고제78호 (1998.10.19.)	
폐지	소로	3	-	6	국지도로	48	청량리동 18-46	청량리동 2-7	일반 도로	-	

※ ()는 대상지 내 폭원 및 연장임

2) 도로 변경 사유서

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

다. 사회복지시설

1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변 경	1	사회복지시설	노인복지관	창량리동 11-1	2,899.0	증)181.71	3,080.71	동대문구고사제17호 (1997.03.)	
신 설	2	사회복지시설	어린이집	창량리동 48-6	-	증)311.35	311.35	-	

※ 어린이집(신설) 계획은 동대문구청(보육여성과) 사전협의 진행

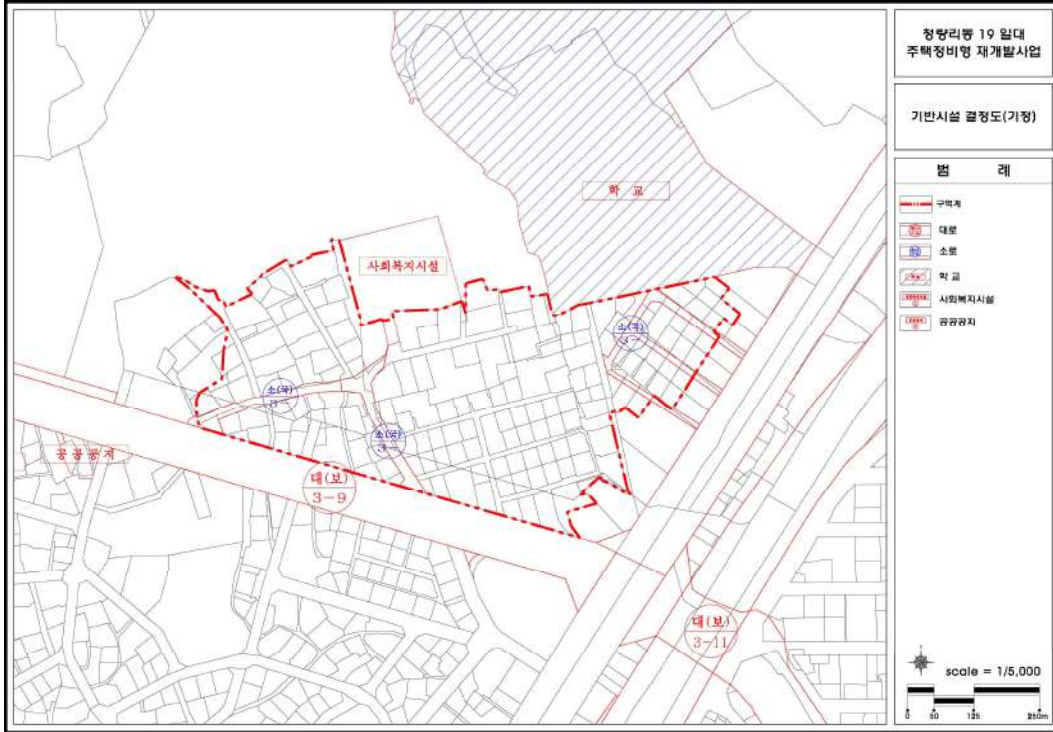
2) 사회복지시설 변경 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설(노인복지관)	• 면적 증가 - 증 : 181.71㎡	• 정비구역의 정형화를 위해 사회복지시설 일부 증가
2	사회복지시설(어린이집)	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 311.35㎡	• 사회복지시설(어린이집) 결정을 통해 정비계획 결정 후 증가하는 세대수의 필요 시설 충족을 위한 신설

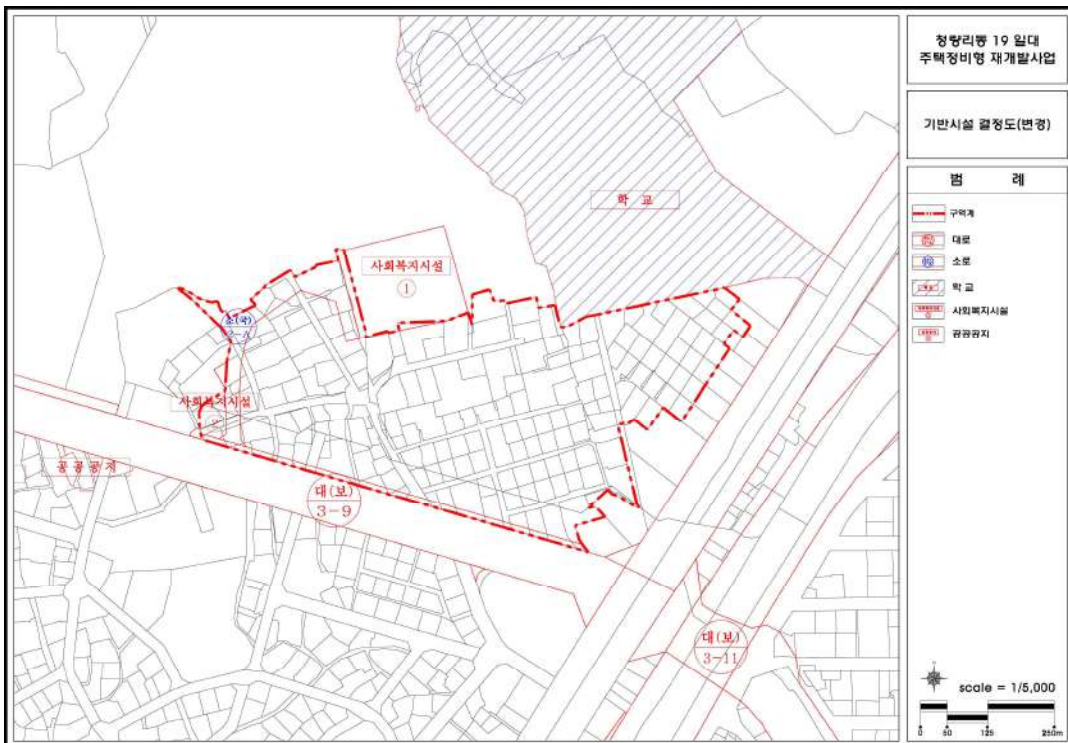
라. 현금 납부에 관한 사항 : 해당사항 없음

■ 도시계획시설 결정도

[기 정]



[변 경]



5. 공동이용시설 설치계획

가. 기본방향

- 계획 세대수 및 수용인구를 고려하여 필요한 시설의 종류와 규모 산정
- 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 규정에 적합한 규모로 공동이용시설 설치
- 이용대상자의 편의성과 접근성 및 주민들의 커뮤니티 활성화 도모를 위한 배치

나. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	법정설치기준		면적(㎡)			비 고
			기준	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	소계			2,961.2		증)3,631.0	3,631.0	
	경로당	획지1	필수 주민공동시설 세부면적기준 (500~1,000세대 미만)	225.0	-	증)270.0	270.0	용적률완화 3.8%
	어린이집			330.0	-	증)396.0	396.0	
	작은도서관			158.0	-	증)189.6	189.6	
	주민운동시설			$300\text{m}^2 + ((\text{세대수} - 500) / 200) \times 150\text{m}^2$	557.3	-	증)696.6	696.6
	어린이놀이터		$200\text{m}^2 + \text{세대당 } 1.0\text{m}^2$	1,043.0	-	증)1,147.3	1,147.3	-
	다함께 돌봄센터		전용면적 최소 66㎡ 이상	92.4	-	증)115.5	115.5	-
	부대시설		-	-	-	증)816.0	816.0	주민공동시설 (자취면적산입)

주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

가. 기본방향

- 정비사업 시행으로 기존 건축물 철거 후 신축을 기본으로 함

나. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	구역명	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	청량리동 19일대 주택정비형 재개발사업	28,647.8	-	-	동대문구 청량리동 19번지 일원	179	-	-	179	-	-

7. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) (최고층수)																							
	명칭	면적(㎡)	기준	면적(㎡)																												
신설	청량리동 19일대 주택정비형 재개발사업	28,647.8	획지1	25,524.7	청량리동 19번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	299.87% 이하	120m 이하 (35층 이하)																							
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 총 세대수 : 공동주택 843세대 (의무임대 86세대, 기부채납 임대 15세대, 국민주택규모(임대) 87세대, 일반분양 655세대) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분 (전용면적)</th> <th>계</th> <th>분양</th> <th>의무임대</th> <th>임대 (기부채납)</th> <th>국민주택규모 (임대)주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>843</td> <td>655</td> <td>86</td> <td>15</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡ 이하</td> <td>60㎡ 이하</td> <td>536</td> <td>417</td> <td>86</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과 ~85㎡ 이하</td> <td>307</td> <td>238</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>									구분 (전용면적)	계	분양	의무임대	임대 (기부채납)	국민주택규모 (임대)주택	계	843	655	86	15	87	85㎡ 이하	60㎡ 이하	536	417	86	15	60㎡ 초과 ~85㎡ 이하	307	238	-	-
구분 (전용면적)	계	분양	의무임대	임대 (기부채납)	국민주택규모 (임대)주택																											
계	843	655	86	15	87																											
85㎡ 이하	60㎡ 이하	536	417	86	15																											
	60㎡ 초과 ~85㎡ 이하	307	238	-	-																											
건축물의 건축선 등에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 제기로변 : 대지경계선으로부터 폭 3m 이상 - 사회복지시설 진입도로변 : 대지경계선으로부터 폭 3m 이상 																															
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> • 제기로변 ~ 사회복지시설 연결, 폭 6m 이상 																															

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

■ 허용용적률 산정

구분	내용	인센티브
공공보행통로	□ 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 = 190% × (558㎡ / 25,524.68㎡) × 1 = 4.15%	4.15%
열린단지	□ 개방공간 열린단지 조성 준수	5%
공개공지	-	
돌봄시설	□ 법정 : 2,961.2㎡ × 1/5 = 592.24㎡ 이상 계획 : 511.5㎡(어린이집 396㎡, 다함께돌봄센터 115.5㎡)	5%
방재안전	-	
지역기반시설정비	-	
지역특화	-	
합계	최대 10%p 이내	14.15% 중 10% 적용

■ 용적률 계획

구분	산정내용								
	합계	획지1 (공동주택)	신설 기반시설 면적	건축물(임대주택) 기부채납		건축물(어린이집) 기부채납		신설 기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설·국공유지
토지이용계획 (㎡)	28,647.80	25,524.68	3,123.12	410.14	219.20	593.37	383.99	1,094.41	
공공 시설 제공 면적	토지	• 계획정비기반시설 : 도로 2,538.36㎡, 사회복지시설(노인복지시설) 273.41㎡, 공공시설(어린이집) 311.35㎡ 기부채납 임대주택 토지지분 410.14㎡							
	건축물	• 신설 기반시설 + 건축물(임대주택)기부채납 대지지분 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 3,123.12㎡ + 410.14㎡ - 383.99㎡ - 1,094.41㎡ = 2,054.86㎡							
	합계	• 임대주택 환산부지면적 : 219.20㎡ • 어린이집 환산부지면적 : 593.37㎡							
용 적 률	기준	• 190.0%							
	허용	• 200% ※ 소형주택(60㎡이하) 건설에 따른 기준용적률 20% 추가 상향 가능							
	정비 계획 (상한)	• 225.80% 이하 • 허용용적률 × {(1+1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × α현금·건축물)} = 200% × {(1+1.3 × 0.0818) + (0.7×0.0323)} = 225.80% • 허용용적률 × {(1+1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × α현금·건축물)}							
	법적 상한	※ 상한용적률은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개정(‘21.11)」 적용							
		α토지		= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 2,054.86㎡ / 25,114.54㎡ = 0.0818		α현금·건축물		= 공공시설 등 부지(현금·건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 812.57㎡ / 25,114.54㎡ = 0.0323	
		• 299.87%(건축계획 용적률 적용)							

■ 공공시설 부담기준(제3종일반주거지역으로 상향)

구분	총상향 면적(㎡)	공공시설 부담기준	공공시설 확보면적(㎡)
제2종(7층) → 제3종	23,808.2	2단계 상향시 (10% 이상)	$23,808.2 \times 0.10 = 2,380.82$
제2종 → 제3종	4,838.3	1단계 상향시 (10% 이상)	$4,838.3 \times 0.10 = 483.83$
합계	28,646.5	-	2,864.65㎡ 이상(10.0%) 이상 공공시설을 확보해야 함 - 총상향 면적(28,646.5㎡) 대비

■ 공공시설 부담률 산정

구분	공공시설 확보면적	비고
정비기반시설 (도로, 어린이집, 사회복지시설)	3,123.12㎡	순부담 면적 (도로 3,123.12㎡, 사회복지시설 273.41㎡, 어린이집 311.35㎡, 임대주택 410.14㎡ 중 국공유지면적 1,478,40㎡ 제외)
임대주택 기부채납	629.34㎡	
어린이집 환산부지면적	593.37㎡	
합계	2,867.43㎡	2,864.65㎡ 이상 확보

1) 순부담이란 사유토지(국공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상양여된 경우는 제외한다)를 공공시설부지로 기부채납 하는 것을 의미함

■ 임대주택 기부채납에 관한 사항

구분	계획내용	비고
연면적	1,275.48㎡	전용면적 59.95㎡, 15세대
표준건축비	1,035,636원/㎡	1,139,200원 / 1.1
설치비용	1,320,933,469.1원	연면적 × 건축비
부지가액	6,026,024원	개별공시지가 2배
환산부지면적	219.20㎡	설치비용 / 부지가액
대지지분	410.14㎡	1세대 당 27.34㎡
제공면적	629.34㎡	환산부지 면적 + 대지지분

■ 어린이집 기부채납에 관한 사항

구분	계획내용	비고
연면적	750.00㎡	
표준건축비	3,944,545원/㎡	4,339,000원 / 1.1
설치비용	2,958,408,750원	연면적 × 건축비
부지가액	4,985,818원	개별공시지가 2배
환산부지면적	593.365㎡	설치비용 / 부지가액

※ 어린이집(신설) 계획은 동대문구청(보육여성과) 사전협의 진행

8. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안	시행시기	시행주체	비용부담
주변가로 및 교차로	① ② ③	<ul style="list-style-type: none"> 「청량리역 전면부 지구단위계획 교통영향평가, 2023.4.」개선안 반영 「청량리 제7구역 주택재개발아파트 교통영향평가, 2022.6.」개선안 반영 「청량리 제8구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2021.5.」개선안 반영 	사업완료시	사업시행자	사업시행사
	-	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시(3개소) 	협의후시행	관할관청	-
진출입동선	④ -	<ul style="list-style-type: none"> 제기로 사업지측 3m set-back 및 차로이용계획 재수립 <ul style="list-style-type: none"> - B=24.5m → 27.5m, L=185.0m 사업지 진출입동선체계 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 주출입구 : 우회전진입 우회전진출 - 부출입구 : 비신호교차로 운영(무통제) 	사업완료시	사업시행자	사업시행사
대중교통, 자전거,보행	-	<ul style="list-style-type: none"> 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 6개소 	사업완료시	사업시행자	사업시행사
주차	-	<ul style="list-style-type: none"> 계획주차대수 : 1,068대 법정주차대수 : 719대 주차수요대수 : 966대 <ul style="list-style-type: none"> - 법정주차의 148.5% - 주차수요의 110.6% 	사업완료시	사업시행자	사업시행사
교통안전 및 기타	-	<ul style="list-style-type: none"> 교통안전시설물 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 교통안전표지판 설치 - 차량경고등 : 2개소 - 노면표시 설치 	사업완료시	사업시행자	사업시행사

※ 주 : 지점은 교통처리계획도 참조

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	산정내용	
환경보전	자연환경	• 대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모
	생활환경	• 대기, 수질, 폐기물, 소음진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업시행
	사회·경제 환경	• 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화
재난방지	화재	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리
	수해	• 우수유역을 검토하여 지구주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립
	교통	• 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 단지 내 도로의 노상 주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획
	범죄예방	• 취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보

7. 정비사업 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가. 정비구역 주변 학교 현황

- 대상지 주변 삼육초등학교, 청량중학교, 청량고등학교 총3개소로 지정되어 있으며, 정비구역 경계로부터 200m이내에 포함되어 있음

학교명	학생수 (명)	교사수 (명)	교사인당 학생수 (명)	학급수 (개소)	학급당 학생수 (명)
삼육초등학교	711	34	28.4	24	29.6
청량중학교	375	41	11	19	19.7
청량고등학교	836	82	13.3	33	25.3

정비구역 경계 200m 이내



나. 교육환경 보호에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정
- 공사시 발생하는 교육환경 저해요소에 대해서는 인근 교육시설에 대한 지장이 최대한 없도록 계획

7. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

- 해당사항 없음

8. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역 주택밀실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
179	163	16	179	167	12

2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	618	112	506	1,545	280	1,265	
단독주택	480	87	393	1,200	217	983	
공동주택	83	15	68	207	38	169	
기타	55	10	45	138	25	113	

- ※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성
- ※ 대상지내 세대당 인구수는 2030 서울특별시 도시기본계획 인가지표 2.5인/세대를 기준으로 산정함
- ※ 단독주택 중 다중주택, 공간 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분	계	단독주택			공동주택			기타
		소계	단독	다가구	소계	아파트	다세대	소계
합계	618	529	209	320	89	-	89	
60 m ² 이하	소계	274	235	93	142	39	-	39
	30m ² 이하	51	44	17	27	7	-	7
	30m ² 초과~50m ² 이하	84	72	28	43	12	-	12
	50m ² 초과~60m ² 이하	139	119	47	72	20	-	20
60m ² 초과~85m ² 이하	181	155	61	94	26	-	26	
85 m ² 초과	소계	163	140	55	84	23	-	23
	85m ² 초과~135m ² 이하	93	80	31	48	13	-	13
	135m ² 초과	70	60	24	36	10	-	10

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공간 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	전체 세대수	분양 (조합원 분양 포함)	임대주택			비율	
			의무임대	임대 (기부채납)	국민주택규모 (임대)주택		
합계	843	655	86	15	87	100%	
60m ² 이하	소계	536	417	86	15	18	64%
	30m ² 이하	-	-	-	-	-	-
	30m ² 초과~50m ² 이하	297	211	86	-	-	36%
	50m ² 초과~60m ² 이하	239	206	-	15	18	28%
60m ² 초과~85m ² 이하	307	238	-	-	69	36%	

9. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정화 도모
- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름
- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	내용
안전 및 범죄예방	<ul style="list-style-type: none"> • 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 설치하여 안전한 보행로 조성

11. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	면적(m ²)	획지		비고	
			위치	면적(m ²)		
신설	①	25,524.7	획지1	청량리동 19번지 일대	25,524.7	공동주택 및 부대복리시설

12. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택(재개발임대주택 및 공공임대주택) 확보계획

구분		세대규모(전용면적(㎡))	세대수(세대)	비고
총 건립세대수		53,130.85	843	
소유주 및 일반분양		41,834.25	655	
임대주택	소계	11,296.60	188	
	의무임대주택	3,735.70	86	
	기부채납 임대주택	899.25	15	
	국민주택규모(임대)주택	6,661.65	87	

나. 재개발 의무 임대주택 건설계획

계획기준	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하 		
산출근거	<ul style="list-style-type: none"> 전체 세대수(법적상한 증가분 제외) : 843세대 - 275세대 = 568세대 재개발 임대주택 건설계획 <ul style="list-style-type: none"> 세대수의 15%이상 : $568 \times 15\% = 85.2$세대 이상 39.95㎡ 56세대 + 49.95㎡ 30세대, 총86세대 계획 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 <ul style="list-style-type: none"> $86\text{세대} \times 30\% = 25.8\text{세대}$, $568\text{세대} \times 5\% = 28.4\text{세대}$ 전체 세대수의 5% 이상인 56세대 계획 		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
합 계	86	15.14	100.0
전용 39.95㎡	56	9.86	65.12
전용 49.95㎡	30	5.28	34.88

다. 기부채납 임대주택 건설계획

건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모(전용면적㎡)	비고
획지1	25,524.7	-	15	59.95	1,275.48 (공급면적㎡)
합 계			15	899.25	

라. 재개발사업 국민주택규모 주택 (도시정비법 제54조)

구 분		산정내용					비고
국민주택 규모(임대) 주택 의무면적	용적률 증가분	• 74.07%(299.87% - 225.80%)					
	증가 연면적	• 74.07% × 25,524.68㎡(대지면적) = 18,905.43㎡					
	의무면적	• 18,905.43㎡의 1/2 이상 = 9,452.72㎡ 이상 • 국민주택규모(임대)주택 공급면적 = 9,458.36㎡ > 9,452.72㎡					기준이상
재개발 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		건립위치	부지면적	세대수	세대규모 (전용면적㎡)	연면적(㎡)	
		획지1	25,524.68㎡	18	59.95	1530.57	
				31	75.95	3348.47	
				38	84.95	4579.32	
		합 계		87	6,661.65	9,458.36	

- 이 하 여 백 -

13. 환경성 검토 결과

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 • 녹지면적II, 녹지모양III, 내부연결성I, 외부연결성II	• 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
비오름	3등급	○	• 비오름유형평가 4,5등급	• 전반적인 녹지정책을 활용 및 추진하여 충분한 비오름 확보	
생활 환경	일조	-	○	• Sanalyst를 이용하여 일조 시간 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 동선 체계 구축	• 단지내 공공보행로 확보	
추가	먼지		• 공사 시 비산먼지에 의한 영향 예상	• 공사 시 자동식 세륜·세차 시설, 살수 실시, 가설방진망, 속도제한 등 실시	
	물순환		• 운영 시 오수발생	• 기존의 주변 하수관로에 연계 처리	
	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 소음진동관리지침 준수 • 복층유리, 녹지공간 조성	

14. 기존수목의 현황 및 활용계획

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형 재활용 방법등에 관한 계획을 수반하겠음

15. 인구 및 주택의 수용계획

구분	현황	계획	증감	비고
인구수	488	2,108	증) 1,620	• 2030 서울특별시 도시기본계획 인구조표 적용 - 세대당 2.5인
세대수	195	843	증) 648	

13. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

- 해당 사항 없음

14. 정비계획 결정(변경)도

- 1) 정비구역결정(안)도
- 2) 용도지역·용도지구 결정(안)도(기정/변경)
- 3) 기반시설 결정(안)도(기정/변경)
- 4) 토지이용계획(안)도
- 5) 가구 및 획지의 규모 결정(안)도
- 6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(안)도
- 7) 건축물의 건축선 결정(안)도
- 8) 정비계획결정(안)도

수 건축계획(안)

1. 건축개요


구 분	내 용	비 고
대지면적	25,524.68㎡	
건축면적	8,121,650㎡	
연면적	지상	77,475.6㎡
	지하	44,857.5㎡
	합계	122,333.1㎡
건폐율	31.82%	50%이하
용적률	299.86%	법적상한용적률 299.87%
높 이	지하3층, 지상35층	
세대수	843세대	
주차대수	1,068대 (세대당 1.25대)	법정주차대수 719대 이상
비주거시설	연면적 2,100.0㎡ (지상 : 1,050.0㎡, 지하 : 1,050.0㎡)	연도형상가

2. 건축계획(안) : 첨부

청량리동 19 일대
주택정비형 재개발사업

정비구역결정도

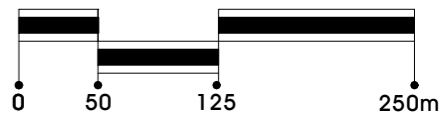
범 레

 구역계

청량리동 19 일대
주택정비형 재개발구역



scale = 1/5,000



청량리동 19 일대
주택정비형 재개발사업

용도지역결정도(기정)

범 레

-  구역계
-  제1종일반주거지역
-  제2종일반주거지역(7층이하)
-  제2종일반주거지역
-  제3종일반주거지역
-  일반상업지역

제1종일반주거지역

제3종일반주거지역

제2종일반주거지역(7층이하)

제2종일반주거지역(7층이하)

일반상업지역

제2종일반주거지역

일반상업지역

제3종일반주거지역

제3종일반주거지역

제2종일반주거지역(7층이하)

제2종일반주거지역(7층이하)

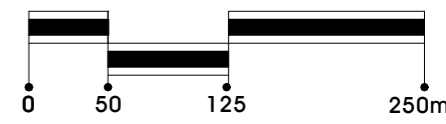
일반상업지역

일반상업지역

제3종일반주거지역



scale = 1/5,000

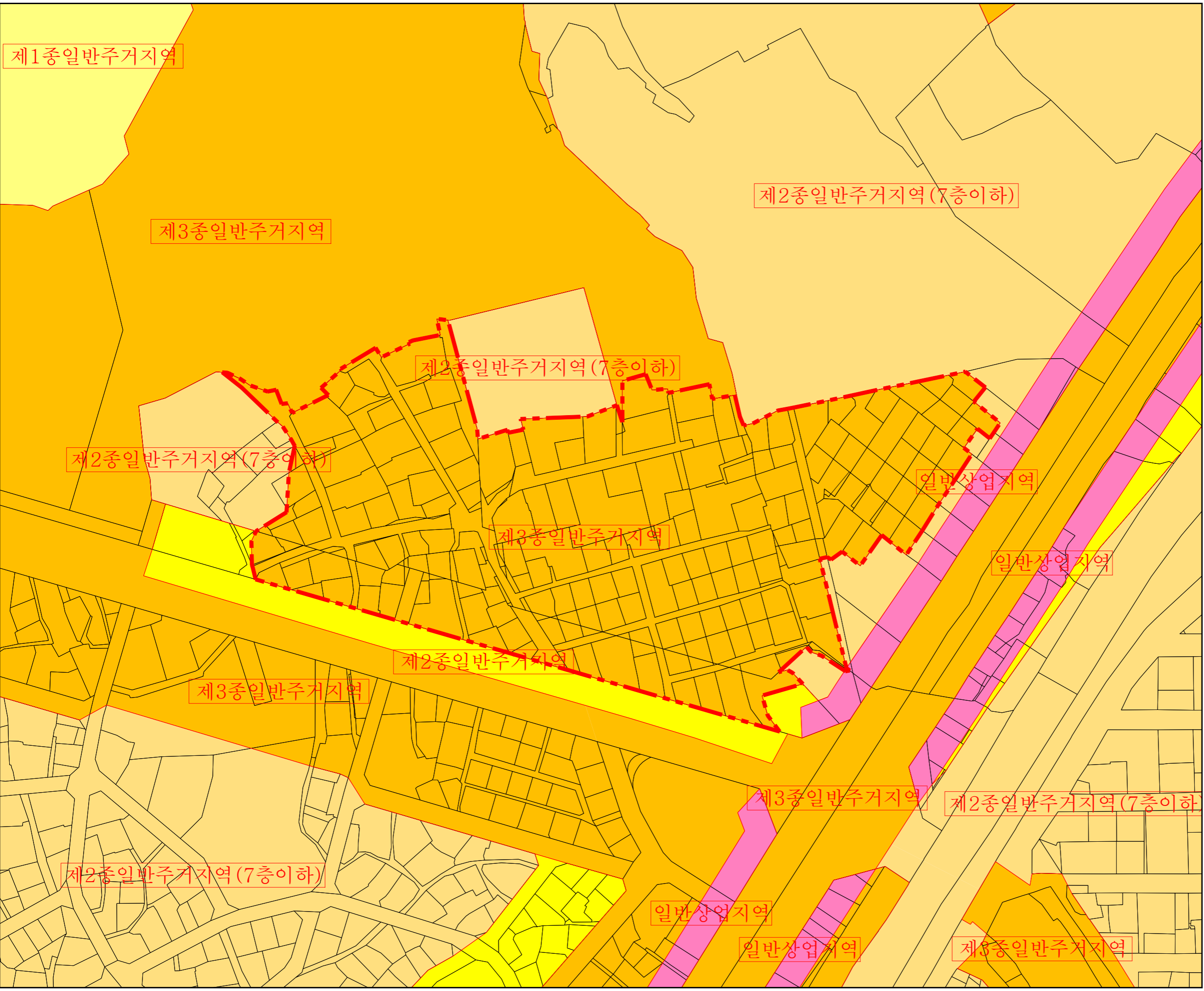
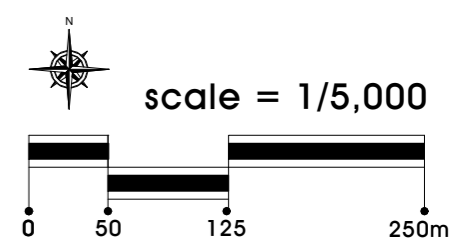


청량리동 19 일대
주택정비형 재개발사업

용도지역결정도(변경)

범례







-  구역계
-  제1종일반주거지역
-  제2종일반주거지역(7층이하)
-  제2종일반주거지역
-  제3종일반주거지역
-  일반상업지역

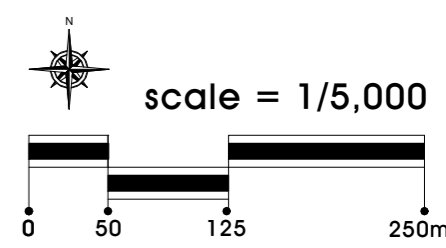
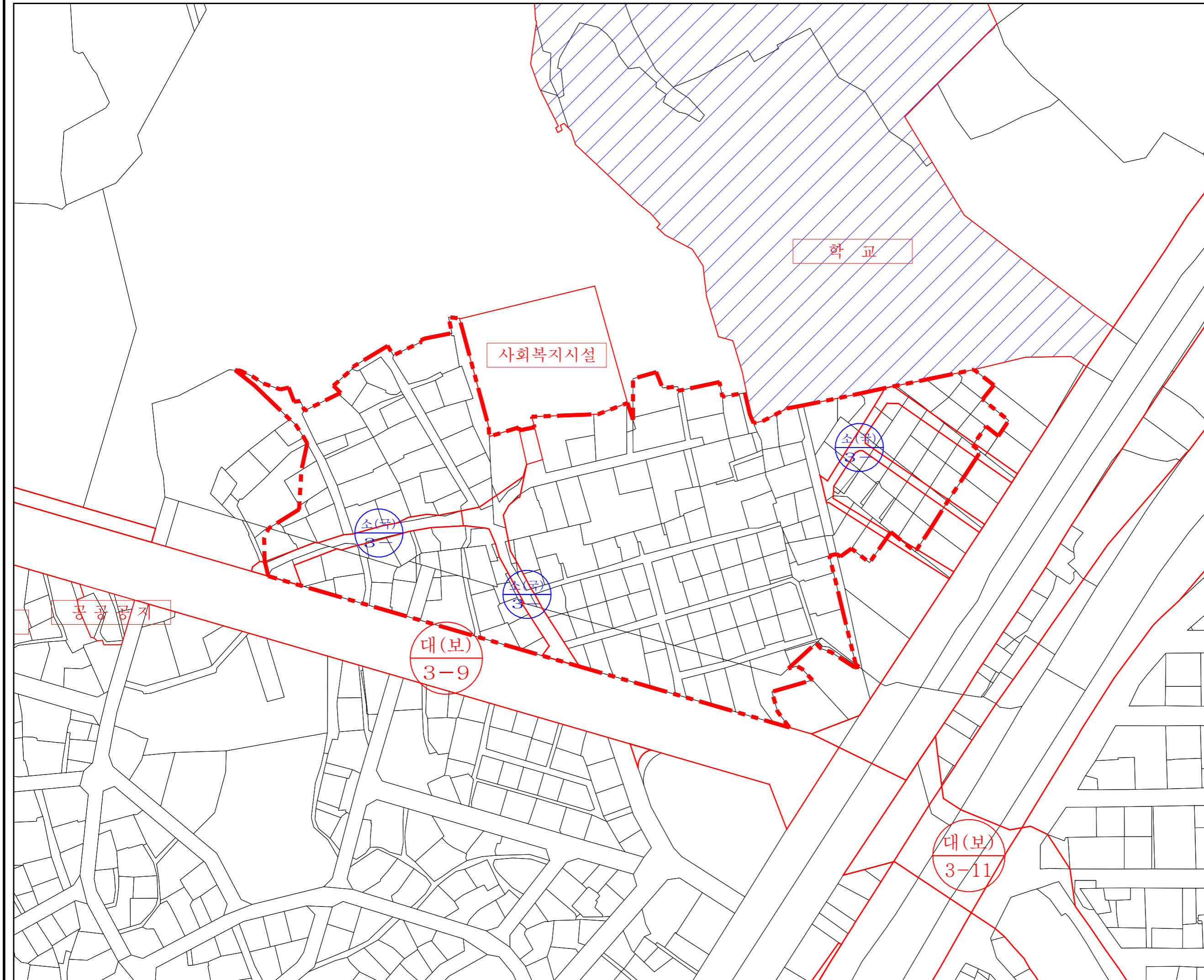


청량리동 19 일대
주택정비형 재개발사업

기반시설 결정도(기정)

범례






-  구역계
-  대로
-  소로
-  학교
-  사회복지시설
-  공공공지

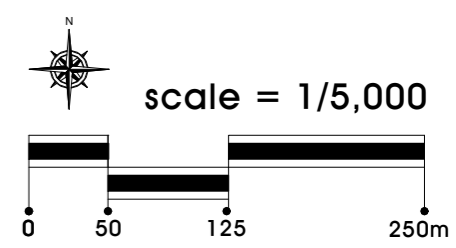
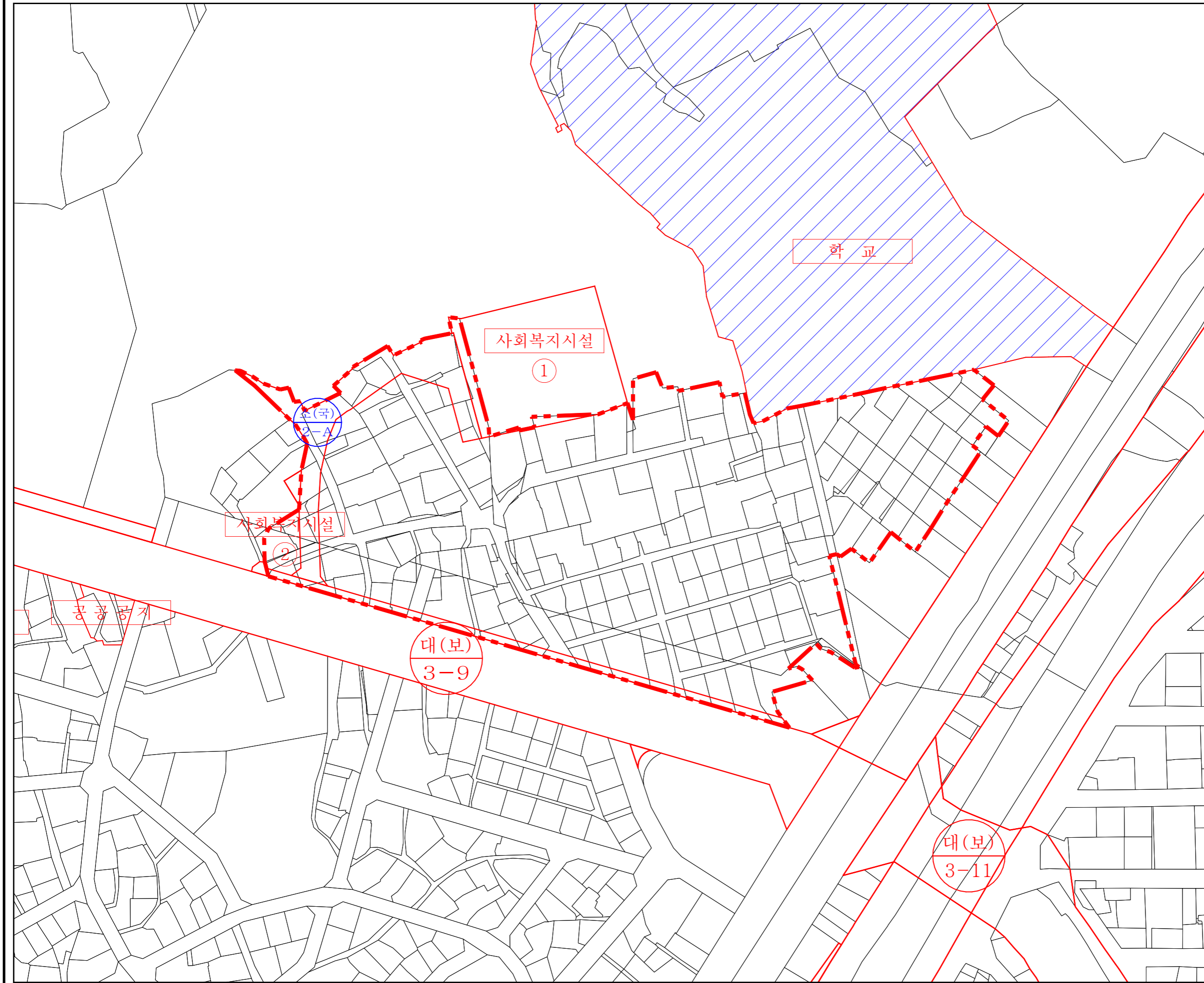


청량리동 19 일대
주택정비형 재개발사업

기반시설 결정도(변경)

범 레

-  구역계
-  대로
-  소로
-  학교
-  사회복지시설
-  공공공지





청량리동 19 일대
주택정비형 재개발사업

토지이용계획도

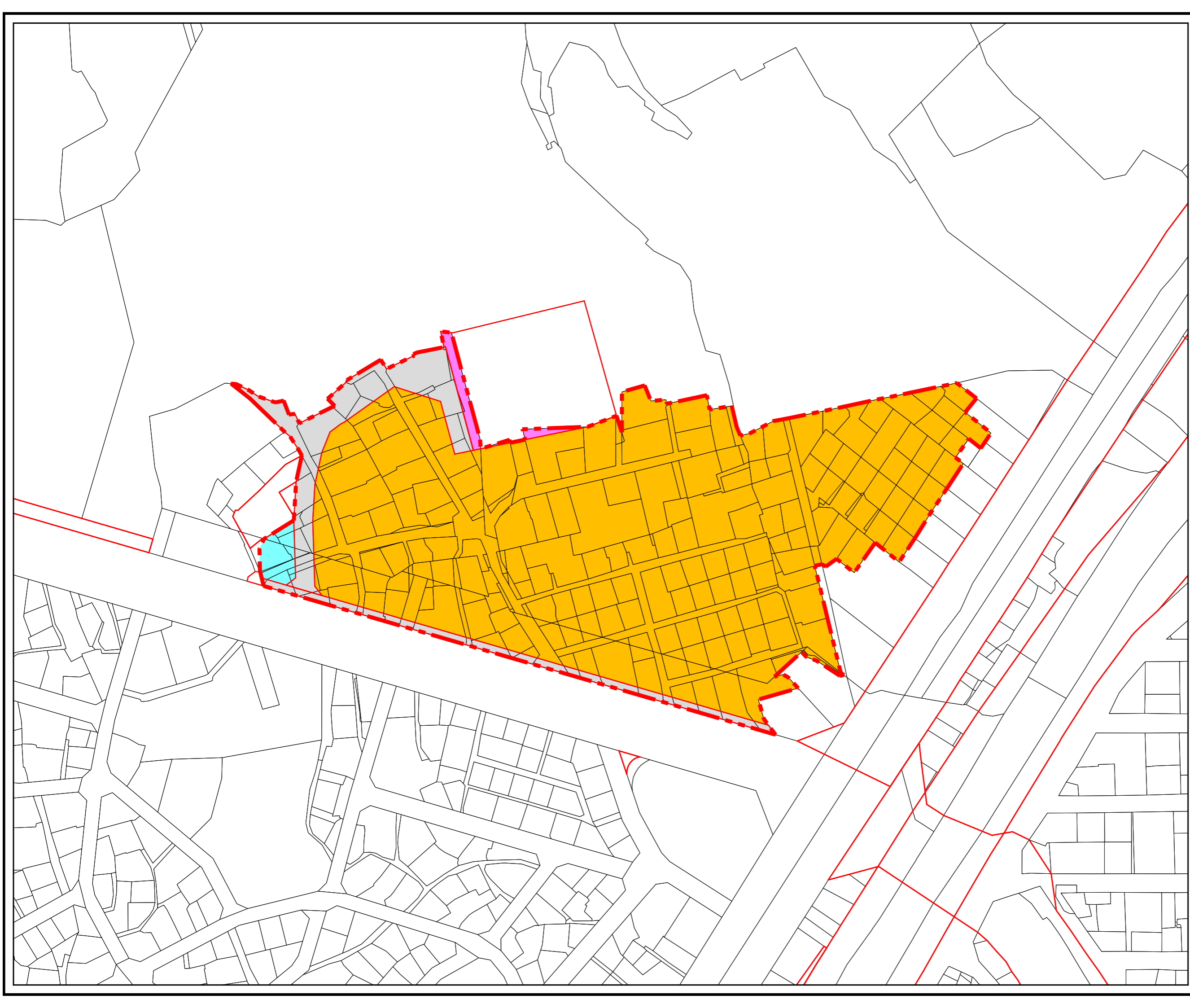
범 레

-  구역계
-  공동주택
-  어린이집
-  사회복지시설
-  도로

 scale = 1/5,000



0 50 125 250m



청량리동 19 일대
주택정비형 재개발사업

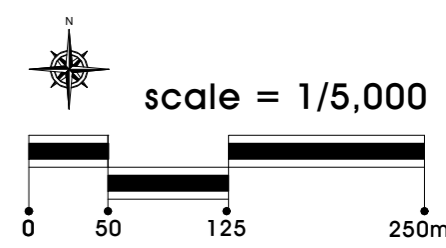
가구 및 획지의
규모 결정도

범 레

-  구역계
-  도시계획시설선
-  건축안계선
-  공공보행통로
-  공동주택
-  어린이집
-  사회복지시설
-  도로

용 적률	높 이
건 폐율	주 용도

획지(공동주택)
190.0%/200.0% 120m 이하
/300.0% (35층 이하)
60% 공동주택 및
부대복리시설



청량리동 19 일대
주택정비형 재개발사업

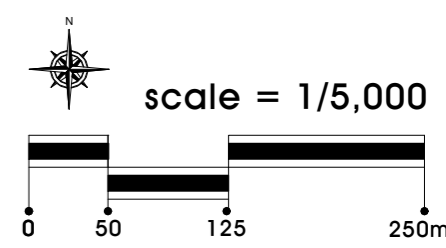
건축물의 주용도
건폐율 높이 결정도

범 레

-  구역계
-  도시계획시설
-  획지(공동주택)
-  획지(어린이집)
-  획지(사회복지시설)
-  획지(도로)

용 적 륜	높 이
건 폐 율	주 용 도

획지(공동주택)
190.0%/200.0% 120m 이하
/300.0% (35층 이하)
60% 공동주택 및
부대복리시설



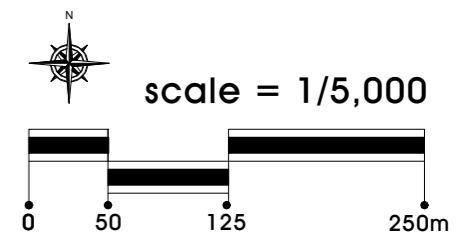
청량리동 19 일대
주택정비형 재개발사업

건축선에 관한 계획도

범 레

- 구역계
- 건축한계선


획지(공동주택)

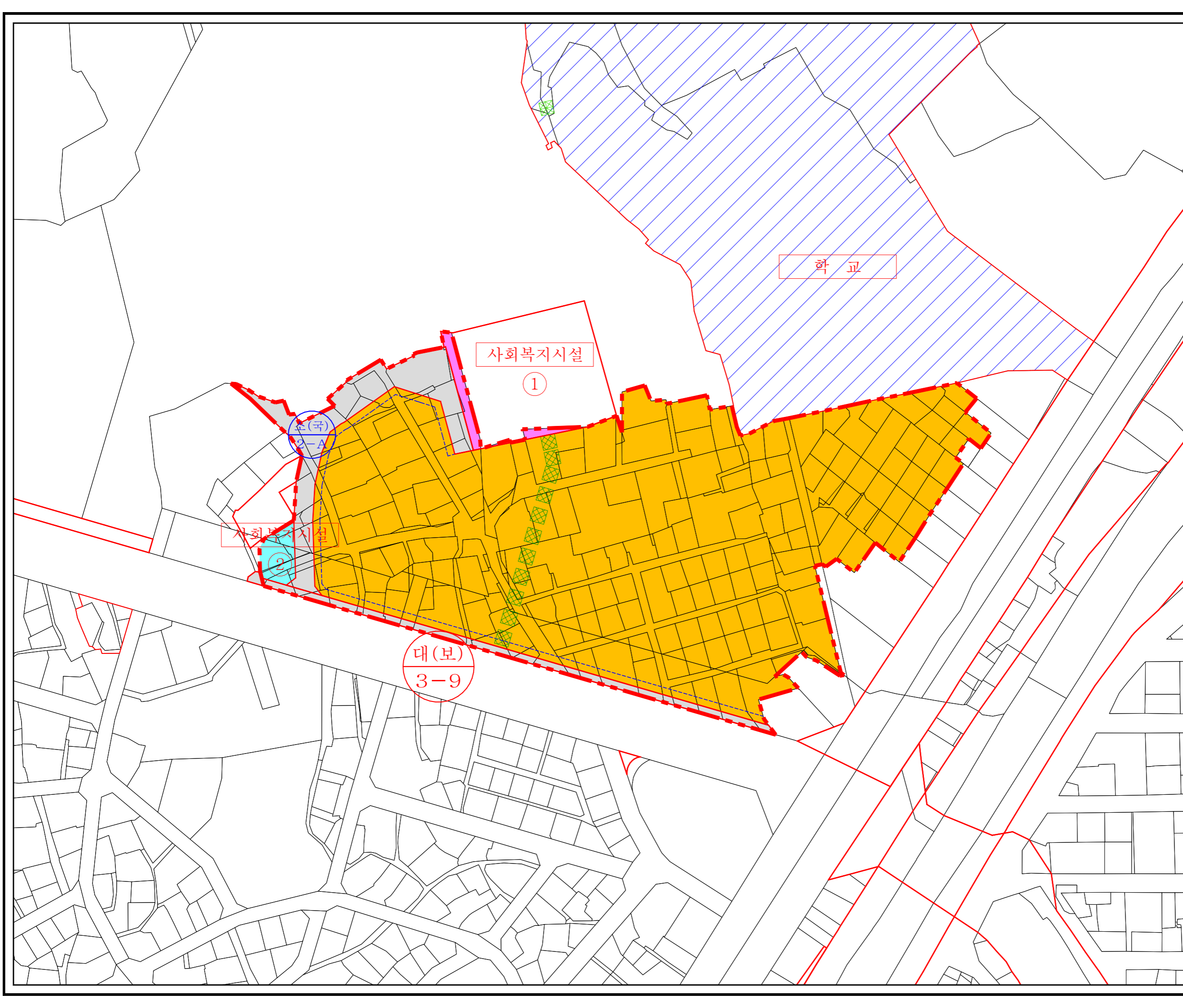
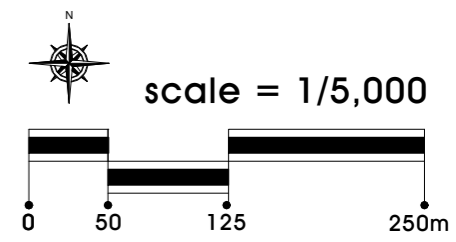


청량리동 19 일대
주택정비형 재개발사업

정비계획결정도

범례

-  구역계
-  도시계획시설선
-  건축한계선
-  공공보행통로
-  대로
-  소로
-  학교
-  사회복지시설
-  공공공지
-  공동주택
-  어린이집
-  사회복지시설
-  도로



■ 설 계 개 요

사 업 명	청량리 제9구역 재개발 정비사업				
사 업 위 치	서울특별시 동대문구 청량리동 19번지 일대				
지 역 지 구	제3종일반주거지역				
건 축 규 모	지하 3층 / 지상 최고 35층				
구 조	철근 콘크리트조				
사 업 면 적	사업구역 면적	28,647.80 m ²	100.00%	공공시설부지 제공면적	
	대지면적	25,524.68 m ²	89.10%	부지면적 (토지+건축물 대지지분) 3,123.120 m ²	
	정비기반시설	소 계	3,123.12 m ²	10.90%	건축물 환산면적
		도로 용지	2,538.36 m ²	8.86%	소 계 3,123.120 m ²
		공공시설	311.35 m ²	1.09%	신설 정비기반시설내 기존 국공유지 383.990 m ²
		사회복지시설	273.41 m ²	0.95%	획지내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 1,002.710 m ²
				0.00%	순부담면적 2,120.410 m ²
		0.00%	(7.402%)		
시 설 면 적	구 분	공동주택	근린생활시설	계	
	연 면 적	지하층	44,857.500 m ²	1,050.000 m ²	45,907.500 m ²
		지상층	77,475.615 m ²	1,050.000 m ²	78,525.615 m ²
		합 계	122,333.115 m ²	2,100.000 m ²	124,433.115 m ²
	용 적 율 산정 연면적	75,488.515 m ²	1,050.000 m ²	76,538.515 m ²	
	용 적 율	299.861%			
	건 축 면 적	7,048.960 m ²	1,072.690 m ²	8,121.650 m ²	
건 폐 율	31.819% (법정 50%이하)				
조 경 면 적	계획면적	8,806.015 m ²	(34.50%)	765,740.400 m ² (법정 30%이상)	
주 차 대 수	면적기준	85㎡ 이하	708.4 대 (연면적 합/75)	708대	법정 주차대수
		85㎡ 초과	0.0 대 (연면적 합/65)	719대	719대
	세대기준	60㎡ 이하	428.8 대 (세대수 * 0.8대)	705대	계획 주차대수
		60㎡ 초과	276.0 대 (세대수 * 1.0대)	1,068대	1,068대
	근린생활시설	11.0 대 (연면적 합/134)	14대	(세대당 1.25 대)	

■ 용도별면적표

구 분	설 치 계 획			비고
	법 정	계 획		
관리사무소	10 + (세대수 - 50) X 0.05 이상	49.650 m ²	200.000 m ²	MDF실 포함
경 비 실	-	-	50.000 m ²	2개소
경 로 당	필수 주민공동시설 세부면적기준 (500~1,000세대 미만)	225.000 m ²	270.000 m ²	용적률 완화 3.80%
어 린 이 집		330.000 m ²	396.000 m ²	
작은도서관		158.000 m ²	189.600 m ²	
소 계		713.000 m ²	855.600 m ²	(경로당, 작은도서관 지하면적 산입)
어린이놀이터	200㎡+세대당 1.0㎡	1,043.000 m ²	1,147.300 m ²	목외공간
주민운동시설	300㎡ + ((세대수 - 500) / 200) X 150㎡	557.250 m ²	696.563 m ²	
다함께 돌봄센터	전용면적 최소 66㎡ 이상	92.400 m ²	115.500 m ²	용적률 완화
총량제 면적	1000세대 미만 : 세대당 2.5㎡	2,107.500 m ²	2,699.463 m ²	경로당, 어린이놀이터, 어린이 집, 주민운동시설, 작은도서관
지하저수조	고가수조저수량을 포함, 매 세대당 0.6톤 이상	505.800 m ²	556.380 m ²	
부대 시설	-	-	816.000 m ²	주민공동시설(지하면적산입)
기계.전기실	공동주택 600.000 m ² 근린생활시설 #REF!	(발전기실 포함)	#REF!	

■ 정비계획 용적률

구 분	용적률	비 고
기준 용적률	190.00%	
허용 용적률	200.00%	
상한 용적률	225.00%	토지기부채납 : 5.74% (도로:2,538.36, 공공시설:311.35, 사회복지시설:273.41) 건축물기부채납 : 4.26% (공공시설 : 613.74(연면적:750), 공공주택 15세대)
정비계획 용적률	299.861%	

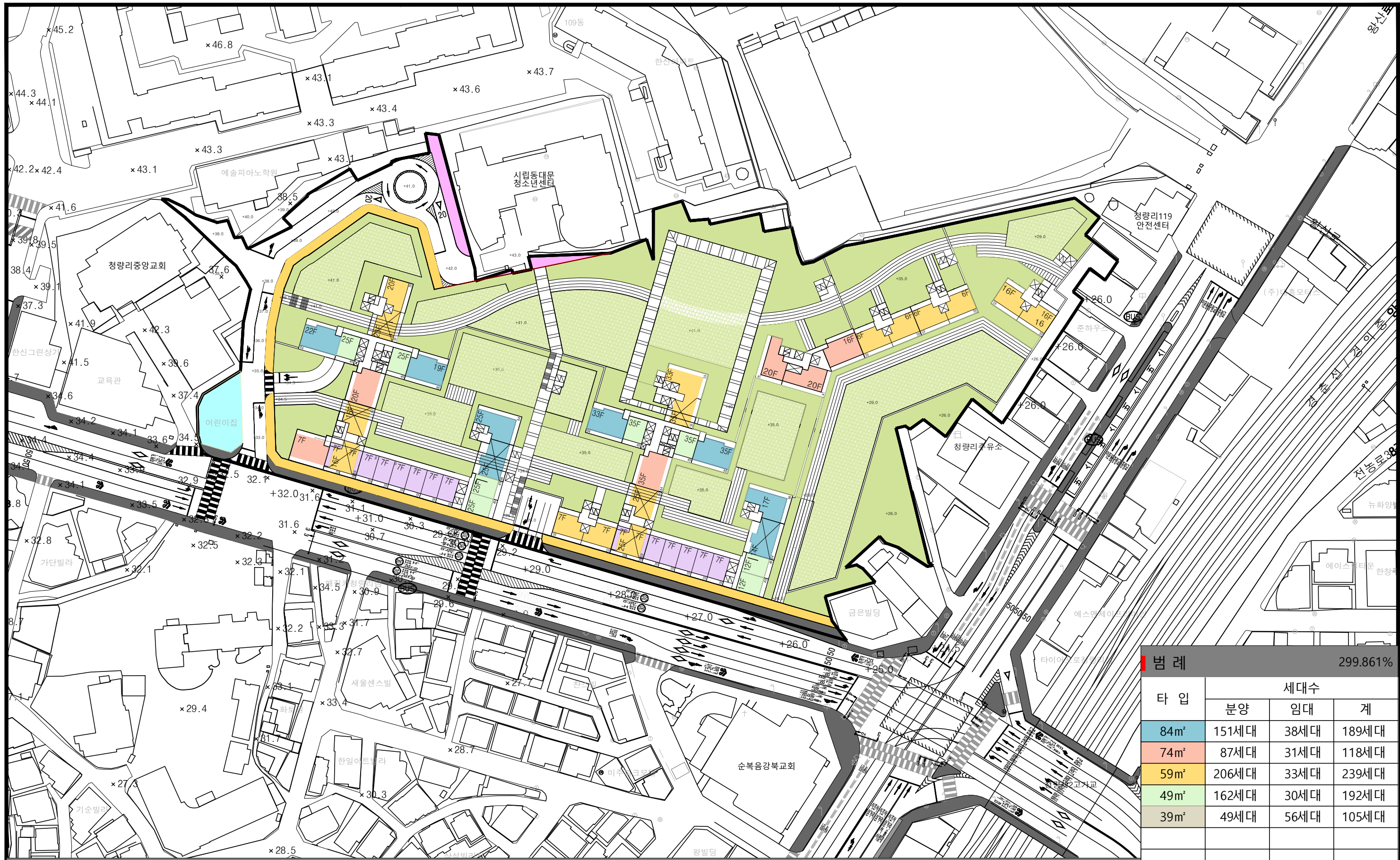
■ 분 양 면 적 표 (공동주택)

구 분	세대수	전용면적	세 대 별 주 택 면 적				계약면적	세대수 비율		대지지분				
			벽체공유	계단실	소 계	공급면적		기타 공유 면 적	소 계					
17 평형	49 세대	39.950	4.250	12.843	17.093	57.043	0.451	1.532	33.278	35.261	92.303	5.81%	7.48%	18.778
21 평형	162 세대	49.950	4.850	16.057	20.907	70.857	0.564	1.915	41.608	44.087	114.944	19.22%	24.73%	23.325
25 평형	206 세대	59.950	5.810	19.272	25.082	85.032	0.677	2.299	49.938	52.913	137.945	24.44%	31.45%	27.991
32 평형	87 세대	75.950	7.650	24.415	32.065	108.015	0.858	2.912	63.266	67.035	175.051	10.32%	13.28%	35.557
36 평형	151 세대	84.950	8.250	27.308	35.558	120.508	0.959	3.257	70.763	74.979	195.487	17.91%	23.05%	39.670
소 계	655 세대	41,834.250	4,102.110	13,448.221	17,550.331	59,384.581	472.429	1,603.975	34,847.538	36,923.942	96,308.523	77.70%	100.00%	19,548.639
17 평형	56 세대	39.950	4.250	12.843	17.093	57.043	0.451	1.532	33.278	35.261	92.303	6.64%	29.79%	18.778
21 평형	30 세대	49.950	4.850	16.057	20.907	70.857	0.564	1.915	41.608	44.087	114.944	3.56%	15.96%	23.325
25 평형	33 세대	59.950	5.810	19.272	25.082	85.032	0.677	2.299	49.938	52.913	137.945	3.91%	17.55%	27.991
32 평형	31 세대	75.950	7.650	24.415	32.065	108.015	0.858	2.912	63.266	67.035	175.051	3.68%	16.49%	35.557
36 평형	38 세대	84.950	8.250	27.308	35.558	120.508	0.959	3.257	70.763	74.979	195.487	4.51%	20.21%	39.670
소 계	188 세대	11,296.600	1,125.880	3,631.454	4,757.334	16,053.934	127.571	433.125	9,409.962	9,970.658	26,024.592	22.30%	100.00%	5,284.75
합 계	843 세대	53,130.850	5,227.990	17,079.675	22,307.665	75,438.515	600.000	2,037.100	44,257.500	46,894.600	122,333.115	100.00%		24,833.387

■ 분 양 면 적 표 (근린생활시설)

구 분	전용면적	공 용 면 적			공급면적	기 타 공 유 면 적				계약면적	전용률		대지지분
		로비/복도	기타	소 계		기계,전기실	부대시설	지하주차장	소 계		공급	계약	
근린생활시설	지상1층	400.000	120.000	120.000	520.000	125.000	90.000	315.000	530.000	1,050.000	76.92%	38.10%	691.29㎡
	지하1층	400.000	120.000	120.000	520.000	125.000	90.000	315.000	530.000	1,050.000			
소 계		800.000	240.000	240.000	1,040.000	250.000	180.000	630.000	1,060.000	2,100.000	76.92%	38.10%	691.29㎡

※ 상기 개요는 기 수립된 정비계획을 바탕으로 정비계획 변경을 통한 소형주택 추가계획이며 대관협 및 실제 계획안 적용시 변경될 수 있음.



범례		299.861%	
타입	세대수		
	분양	임대	계
84m ²	151세대	38세대	189세대
74m ²	87세대	31세대	118세대
59m ²	206세대	33세대	239세대
49m ²	162세대	30세대	192세대
39m ²	49세대	56세대	105세대
합계	655세대	188세대	843세대

* 25미터 도로에서 발생하는 교통소음에 대한 대책으로 방음벽설치나 저소음포장이 예상되는데, 방음벽 설치할 확률이 더 많은것으로 예상됨.
 * 방음벽은 대부분 건축선에 설치하는데 그러기위해선 주동이 건축선에 일정거리 이격되어야 하는데 현재 배치로는 설치가 불가능한 상황임.