

# 고 시

서울특별시 용산구 고시 제2026-43호

## 청파 제1 주택정비형 재개발구역 정비계획 결정(경미한 변경), 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 용산구 청파동2가 11-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 서울특별시 고시 제2022-301호(2022.07.14.)로 고시된 청파 제1 주택정비형 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조 제2항 및 같은 법 시행령 제13조 제4항에 따라 정비계획 결정(경미한 변경)하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획 결정(경미한 변경)하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 10일

서울특별시 용산구청장

### I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

#### 1. 정비구역 지정 조서 (변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			변경사유
			기정	변경	변경후	
변경	청파 제1 주택정비형 재개발사업	용산구 청파동2가 11-1번지 일대	32,390.4	증)229.4	32,619.8	청파동2가 10-113번지 편입에 따른 구역면적 변경

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음 날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

## 2. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		32,390.4	증)229.4	32,619.8	100.0	
정 비 기 반 시 설 등	소 계	5,727.6	-	5,727.6	17.6	
	도 로	3,060.3	-	3,060.3	9.4	
	주차장	2,667.3	-	2,667.3	8.2	
획 지	소 계	26,662.8	증)229.4	26,892.2	82.4	
	획지 1	10,823.2	-	10,823.2	33.1	
	획지 2	15,726.4	증)229.4	15,955.8	49.0	
	획지 3	113.2	-	113.2	0.3	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

## 3. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고 (변경사유 등 기재)
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	32,390.4	증)229.4	32,619.8	100.0	
제2종 일반주거지역(7층)	4,056.9	증)229.4	4,286.3	13.1	청파동2가 10-113번지 편입에 따른 용도지역 면적 변경
제2종 일반주거지역	28,333.5	-	28,333.5	86.9	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

## 4. 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

## 가. 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	123 (123)	청파동2가 113	청파동1가 100-6	일반 도로	-	서고시 제2022-30호 (22.07.14.)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	290 (67)	청파동1가 147-1	청파동1가 97-8	일반 도로	-	건고 560호 (63.9.19)	-
기정	소로	3	3	6	국지 도로	145 (107)	청파동1가 164-1	청파동1가 121-17	일반 도로	-	건고 560호 (63.9.19)	-
기정	소로	3	1	6	국지 도로	50	청파동2가 104-7	청파동2가 103-1	일반 도로	-	서고시 제2022-30호 (22.07.14.)	-
기정	소로	3	4	6	국지 도로	88 (88)	청파동2가 35-53	청파동2가 10-76	일반 도로	-	서고시 제2022-30호 (22.07.14.)	-
기정	소로	3	5	4	국지 도로	18 (18)	청파동1가 180-3	청파동1가 185-1	일반 도로	-	서고시 제2022-30호 (22.07.14.)	-
기정	소로	3	6	6~8	국지 도로	51	청파동1가 100-38	청파동1가 100-39	일반 도로	-	서고시 제2022-30호 (22.07.14.)	-

※ ( )는 구역 내 연장임

## 나. 주차장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	②	주차장	용산구 청파동1가 100-36번지 일대	2,667.3	-	2,667.3	서고시 제2022-30호 (22.07.14.)	• 지상 : 휴게 및 조경공간 • 지하 : 공영주차장 (연면적 : 6,000㎡)

※ 공영주차장은 서울특별시로 귀속되며, 상기 면적은 추후 측량결과 및 건축계획 수립 등에 따라 변경될 수 있음

## 5. 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

구 분	설치기준	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	비고	
계	-	-	5,163.0㎡	-	
관리사무소	10㎡+(총세대수-50세대)×0.05 이상	42.35㎡ 이상	90.0	-	
경비실	-	-	85.0	-	
복리시설	소 계	100세대 이상 (세대당 2.5㎡×1.25 이상)	2,178.2㎡ 이상	3,088.0	-
	경로당	500세대 이상	225㎡ 이상	230.0	-
	어린이집	500세대 이상	330㎡ 이상	370.0	-
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	66㎡ 이상	66.0	-
	작은 도서관	500세대 이상	158㎡ 이상	162.0	-
	주민운동시설	500세대 이상	-	230.0	-
	어린이놀이터	-	-	980.0	-
	주민공동시설	-	-	1,050.0	-
근린생활시설	-	-	1,900.0	-	

## 6. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	청파 제1 주택정비형 재개발구역	32,390.4	획지 1, 2	26,549.6	청파동2가 11-1번지 일원	172	-	-	172	-	
			획지3	113.2	청파동2가 35-15번지 일원	3	-	-	3	-	
변경	청파 제1 주택정비형 재개발구역	32,619.8	획지 1, 2	26,779.0	청파동2가 11-1번지 일원	173	-	-	173	-	
			획지3	113.2	청파동2가 35-15번지 일원	3	-	-	3	-	

7. 건축시설계획 (변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 (변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
기정	청파 제1 주택정비형 재개발 정비구역	32,390.4	획지1,2	26,549.6	청파동2가 11-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	240.05 이하	249.86 이하	80m 이하 (25층 이하)	-
			획지3	113.2	청파동2가 35-15번지 일원	근린생활 용지	60 이하	200 이하		21m 이하 (7층 이하)	-
변경		32,619.8	획지1,2	26,779.0	청파동2가 11-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	239.53 이하	249.89 이하	80m 이하 (25층 이하)	-
			획지3	113.2	청파동2가 35-15번지 일원	근린생활 용지	60 이하	200 이하		21m 이하 (7층 이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		■ 주택공급계획 : 기정(697세대) → 변경(700세대) 1. 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)									
		건립규모		세대수			비율(%)				
				기정	변경	변경후					
		합 계		697	증) 3	700	100.0				
		85㎡ 이하	40㎡이하	60	-	60	8.6				
			40㎡~60㎡이하	362	감) 6	356	50.8				
			60㎡~85㎡이하	187	증) 9	196	28.0				
85㎡초과		88	-	88	12.6						
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 - 임대주택 건설 : 건설하는 전체 세대수의 15.0% 이상 - 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 임대주택 세대수 제외 - 국민주택규모 주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상											
심의완화 사항		■ 용도지역 상향 : 제2종일반(7층 이하) → 제2종일반 ■ 국민주택규모 주택의 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 기정 : 법적상한용적률 249.86% - 변경 : 법적상한용적률 249.89%									
건축물의 건축선 등에 관한 계획		■ 건축한계선 지정 - 획지별 아래와 같이 건축한계선 지정, 공동주택 사업부지의 건축한계선 중 도로와 연결된 부분은 보도형 전면공지로 조성									
		구분		건축선 등 지정 내용					비고		
		획지1,2		• 대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정 ※ 청파로49길, 청파로57가길, 청파로63길, 청파로57길 등 도로 연결부 건축한계선(폭 3m)은 보도형 전면공지로 조성					도면참고		
		획지 2		• 청파로53길: 공공보행통로(폭 6m) 지정					도면참고		

나. 용적률 계획 (변경)

- 기 정

구 분		산 정 내 용												
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1,2 (공동주택 등)	신설 정비기반시설		신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지								
			토지 (도로, 주차장)	건축물 기부채납 환산부지 면적										
	32,390.4㎡	26,549.6㎡	5,727.6㎡	1,382.8㎡	798.3㎡	1,531.5㎡								
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지</li> <li>- 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지</li> <li>= 5,727.6㎡ + 1,382.8㎡ - 798.3㎡ - 1,531.5 = 4,780.6㎡</li> </ul>													
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 = 190%</li> </ul>													
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 10%) = 190% + 10% = 200%</li> <li>• 인센티브 = 10%</li> </ul> <table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th colspan="2">인센티브</th> </tr> <tr> <td>지능형 건축물</td> <td>2등급</td> <td>12%</td> <td>최대 10% 이내</td> </tr> </table>						구분		인센티브		지능형 건축물	2등급	12%	최대 10% 이내
구분		인센티브												
지능형 건축물	2등급	12%	최대 10% 이내											
기정  상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화</li> <li>• 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2021.11.)」 적용</li> </ul>													
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률</li> </ul> $= \text{기준(허용)용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금-건축물})$ $= 200\% \times (1 + 1.3 \times 0.98460 \times 0.12797 + 0.7 \times 0.05208) = 240.05\%$ <ul style="list-style-type: none"> <li>∴ 정비계획 용적률 = 240.05% 이하</li> <li>▶ 대상지</li> <li>· 제2종일반주거지역 (기부채납 10%)</li> <li>· 허용용적률 : 200%, 대지면적 : 26,549.6㎡</li> <li>▶ 기부채납 내용 (가중치 0.98460)</li> <li>· 토지(기부채납 부지) 제공 면적 : 5,727.6㎡</li> <li>· 공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : 1,382.8㎡</li> <li>⇒ 200% × (1 + 1.3 × 0.98460 × 0.12797 + 0.7 × 0.05208) = 240.05%</li> <li>∴ 상한용적률 = 240.05% 이하</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>* 가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률</li> <li>= [(3,932.7㎡×190%)+(1,071.8㎡×200%) + (722.5㎡×230%)+(0.6㎡×230%)] ÷ 5,727.6㎡ = 0.98460</li> <li>* α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</li> <li>※ 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함</li> <li>= (5,727.6㎡ - 798.3㎡ - 1,531.5㎡) ÷ 26,549.6㎡ = 0.12797</li> <li>* α현금-건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</li> <li>= 1,382.8㎡ ÷ 26,549.6㎡ = 0.05208</li> </ul>										
법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민주택규모 건설에 따른 상한용적률 완화</li> <li>• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심사에서 최종 확정</li> </ul>													
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법적상한용적률 = 249.86%(계획 기준) 이하</li> </ul>													

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정, 2021.11. 서울특별시(도시계획국)

※ 공동주택용지의 용적률은 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음

- 변경

구 분	산 정 내 용													
	계 (구역면적)	획지1,2 (공동주택 등)	신설 정비기반시설		신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지								
토지이용계획	32,619.8㎡	26,779.0㎡	토지 (도로, 주차장)	건축물 기부채납 환산부지 면적	798.3㎡	1,531.5㎡								
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지</li> <li>- 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지</li> <li>= 5,727.6㎡ + 1,382.8㎡ - 798.3㎡ - 1,531.5 = 4,780.6㎡</li> </ul>													
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 = 189.83%(가중평균 {(190%×26,549.6㎡)+(170%×229.4㎡)}÷26,779.0㎡)</li> </ul>													
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 10%) = 189.83% + 10% = 199.83%</li> <li>• 인센티브 = 10%</li> </ul> <table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th colspan="2">인센티브</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>지능형 건축물</td> <td>2등급</td> <td>12%</td> <td>최대 10% 이내</td> </tr> </tbody> </table>						구분		인센티브		지능형 건축물	2등급	12%	최대 10% 이내
구분		인센티브												
지능형 건축물	2등급	12%	최대 10% 이내											
변경  상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화</li> <li>• 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2021.11.)」 적용</li> </ul>													
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률</li> </ul> $= \text{기준(허용)용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금-건축물})$ $= 189.83\% \times (1 + 1.3 \times 0.98543 \times 0.12688 + 0.7 \times 0.05164) = 239.53\%$ <p>∴ 정비계획 용적률 = 239.53% 이하</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 대상지</li> <li>· 제2종 일반주거지역 (기부채납 10%)</li> <li>· 허용용적률 : 199.83%, 대지면적 : 26,779.0㎡</li> <li>▶ 기부채납 내용 (가중치 0.98543)</li> <li>· 토지(기부채납 부지) 제공 면적 : 5,727.6㎡</li> <li>· 공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : 1,382.8㎡</li> <li>⇒ 199.83% × (1 + 1.3 × 0.98543 × 0.12688 + 0.7 × 0.05164) = 239.53%</li> <li>∴ 상한용적률 = 239.53% 이하</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>* 가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률</li> <li>= [ {(3,932.7㎡×190%)+(1,071.8㎡×200%)+(722.5㎡×230%)+(0.6㎡×230%)} ÷ 5,727.6㎡ ] ÷ 199.83%</li> <li>= 0.98543</li> <li>* α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</li> <li>※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지' 포함</li> <li>= (5,727.6㎡ - 798.3㎡ - 1,531.5㎡) ÷ 26,779.0㎡ = 0.12688</li> <li>* α현금-건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</li> <li>= 1,382.8㎡ ÷ 26,779.0㎡ = 0.05164</li> </ul>										
법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민주택규모 건설에 따른 상한용적률 완화</li> <li>• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로 건축심의에서 최종 확정</li> </ul>													

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정, 2021.11. 서울특별시(도시계획국)

- ※ 공동주택용지의 용적률은 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음
- 다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 (변경)
- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
  - 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
  - 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
  - 공공주택은 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 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에는 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

## 1) 임대주택 건설 계획 (변경없음)

계획 기준		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상</li> <li>• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하</li> <li>※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외</li> </ul>					
산출 근거	기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 세대수 : 668세대 [697세대 - 29세대(법적상한 증가분 제외)]</li> <li>• 재개발임대주택 건설계획 : 101세대</li> <li>- 상한용적률에 해당하는 계획세대수(697 - 29세대)의 15% 이상 : 668세대 × 15% = 100.2세대 ∴ 101세대 계획 &gt; 100.2세대</li> </ul>					
	변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 세대수 : 670세대 [700세대 - 30세대(법적상한 증가분 제외)]</li> <li>• 재개발임대주택 건설계획 : 101세대</li> <li>- 상한용적률에 해당하는 계획세대수(700 - 30세대)의 15% 이상 : 670세대 × 15% = 100.5세대 ∴ 101세대 계획 &gt; 100.5세대</li> </ul>					
건립 규모	세대수			전체 비율		임대주택 비율	
	기정	변경	변경후	기정	변경	기정	변경
합 계	101세대	-	101세대	15.1%	15.1%	100.0%	100.0%
40㎡ 이하	39세대	-	39세대	5.8%	5.8%	38.6%	38.6%
40㎡ ~ 60㎡ 이하	62세대	-	62세대	9.3%	9.3%	61.4%	61.4%

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 (변경)

계획 기준		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민주택규모 주택건설: 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li> <li>• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</li> </ul>					
기정	법적상한용적률(건축계획)		249.86% 이하(건축심의에서 최종결정)				
	상한용적률		240.05%				
	국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	249.86% - 240.05% = 9.81%				
		증가된 용적률의 50%	9.81% × 0.5 = 4.905%				
		의무 연면적	26,549.6㎡(대지면적) × 4.905% = 1,302.26㎡				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고	
		59.99㎡	81.12㎡	11	892.32㎡	획지 1, 2	
		84.99㎡	111.58㎡	4	446.32㎡	획지 1, 2	
		합 계		15	1,338.64㎡	>1,302.26㎡	
변경	법적상한용적률(건축계획)		249.89% 이하(건축심의에서 최종결정)				
	상한용적률		239.53%				
	국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	249.89% - 239.53% = 10.36%				
		증가된 용적률의 50%	10.36% × 0.5 = 5.18%				
		의무 연면적	26,779.0㎡(대지면적) × 5.18% = 1,387.15㎡				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고	
		59.99㎡	81.12㎡	9	730.08㎡	획지 1, 2	
		84.99㎡	111.58㎡	6	669.48㎡	획지 1, 2	
		합 계		15	1,399.56㎡	>1,387.15㎡	

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 (변경없음)

9. 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증감	
기정	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	(가칭)청파 제1구역 주택정비형 재개발사업조합	661	697	증) 36	-
변경			청파제1구역 주택재개발 정비사업조합	662	700	감) 38	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

## 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

## 가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
변 경	청파 제1 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	용산구 청파동2가 11-1 번지 일원	32,390.4	-	32,619.8	100.0	-

## 2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

## 가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주 거 지 역	합 계	32,390.4	증) 229.4	32,619.8	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층 )	4,056.9	증) 229.4	4,286.3	13.1	
	제2종일반주거지역	28,333.5	-	28,333.5	86.9	

## 나. 기반시설 결정 조서 (변경없음)

## 1) 도로 결정조서

구분	규모				가능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	123 (123)	청파동2가 113	청파동1가 100-6	일반 도로	-	서고시 제2022-30호 (22.07.14.)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	290 (67)	청파동1가 147-1	청파동1가 97-8	일반 도로	-	건고 560호 (63.9.19)	-
기정	소로	3	3	6	국지 도로	145 (107)	청파동1가 164-1	청파동1가 121-17	일반 도로	-	건고 560호 (63.9.19)	-
기정	소로	3	1	6	국지 도로	50	청파동2가 104-7	청파동2가 103-1	일반 도로	-	서고시 제2022-30호 (22.07.14.)	-
기정	소로	3	4	6	국지 도로	88 (88)	청파동2가 35-53	청파동2가 10-76	일반 도로	-	서고시 제2022-30호 (22.07.14.)	-
기정	소로	3	5	4	국지 도로	18 (18)	청파동1가 180-3	청파동1가 185-1	일반 도로	-	서고시 제2022-30호 (22.07.14.)	-
기정	소로	3	6	6~8	국지 도로	51	청파동1가 100-38	청파동1가 100-39	일반 도로	-	서고시 제2022-30호 (22.07.14.)	-

※ ( )는 구역내 연장임

2) 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	②	주차장	주차장	용산구 청파동1가 100-36 번지 일원	2,667.3	-	2,667.3	서고시 제2022-30호 (22.07.14.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>·지상 : 휴게 및 조경공간</li> <li>· 지하 : 공영주차장 (연면적 : 6,000㎡)</li> </ul>

※ 공영주차장은 서울특별시로 귀속되며, 상기 면적은 추후 측량결과 및 건축계획 변경 등에 조정될 수 있음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 (변경)

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획지	소 계	26,662.8	증) 229.4	26,779.0	100.0	-
	획지 1	10,823.2	-	10,823.2	40.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	15,726.4	증) 229.4	15,955.8	59.3	
	획지 3	113.2	-	113.2	0.4	근린생활시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 (변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지 1,2 <ul style="list-style-type: none"> <li>·건축법시행령 별표1의 공동주택 중 아파트</li> <li>·주택법 제2조 제13호 및 제14호, 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조 제1항 제1호 부대시설 및 제2호 복리시설</li> </ul>	허용용도 외의 용도는 불허
	허용용도	획지 3 <ul style="list-style-type: none"> <li>·건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설</li> </ul>	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경)

가) 건폐율 계획 (변경없음)

구 분	지 역	건 폐 율	비 고
기정	획지 1,2	60% 이하	-
	획지 3		

## 나) 용적률 계획 (변경)

구 분	지역	용 적 률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적상한용적률	
기정	획지 1,2	190% 이하	200% 이하	240.05% 이하	249.86% 이하	정비계획 허용용적률 200% 상한용적률 240.05% 법적상한용적률 249.86%
	획지 3	200% 이하				
변경	획지 1,2	189.83% 이하	199.83% 이하	239.53% 이하	249.89% 이하	정비계획 허용용적률 199.83% 상한용적률 239.53% 법적상한용적률 249.89%
	획지 3	200% 이하				

## ■ 허용용적률 인센티브 완화 사항 (변경없음)

구 분	허용용적률 인센티브		비 고
	지능형건축물 2등급(12%)		
기정	10%		최대 10%까지 인정

## ■ 상한용적률 완화 사항 (변경)

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
기정	40.05%	9.81%	
변경	39.70%	10.36%	

## 다) 높이 계획 (변경없음)

구 분	지역	높이 기준	비 고
기정	획지 1,2	80m 이하 (최고 25층 이하)	서울시 스카이라인 관리원칙 준수
	획지 3	21m 이하 (최고 7층 이하)	숙명여대 주변 지구단위계획구역 높이계획 고려

## 다. 건축물 건축선에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용	
건축한계선	공동주택 사업부지	■ 청파로63길변	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
		■ 청파로57길변	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
		■ 청파로49길변	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
		■ 청파로57가길변	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴

※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

※ 주변 도로와 연결하여 구역 내 지정된 건축한계선의 후퇴부분을 보도 부속형 전면공지로 조성

## 라. 경관계획(배치·형태 포함) (변경없음)

## 1) 건축물의 배치에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	■ 공동주택 아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건축물의 주된 주출입구 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장</li> <li>■ 청파로, 청파로57길 등 대상지가 면한 주요 도로변에서 공동주택을 수평 또는 직각배치 권장</li> </ul>
건물 진출입구	■ 공동주택 아파트	■ 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 부대시설 배치, 경사로 또는 엘리베이터 계획

## 2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용지역	계 획 내 용
건축물 외부형태	■ 공동주택 아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 다양한 주동패턴을 통해 단조로움 완화 및 변화감 부여</li> <li>■ 주동의 지붕은 디자인을 차별화한 형태로 계획하고, 주거용도와 무관한 장식구조물의 부가적 설치의 지양</li> <li>■ 옥상공간에 설치하는 건축설비 등은 높은 곳에서의 조망을 고려하여 시각적인 노출지양</li> </ul>
저층부 외관	■ 공동주택 아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주요 보행축 보행자의 보행활동을 고려한 기단부 형성</li> <li>■ 개방적인 보행 경관을 위해 다수의 필로티 계획</li> </ul>
재료 및 색채	■ 공동주택 아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 분절되고 변화감 있는 입체적인 패턴 디자인으로 단조롭지 않은 입면구성</li> <li>■ 커튼월록을 활용한 세련되고 상징적인 이미지 및 입면 조성</li> <li>■ 포인트 컬러를 통한 지루하지 않은 입면 도출</li> </ul>
진입구 처리	■ 공동주택 아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 최대한 지양</li> <li>■ 다수의 필로티계획으로 개방감 형성 및 접근성 향상</li> <li>■ 불필요한 시각차폐를 지양하고, 진입광장 등 열린 공간으로 계획</li> </ul>

## 3) 경관에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	■ 청파로57길 동서방향	■ 통경축 확보
스카이라인	■ 공동주택 아파트	■ 경계부로 점차 낮아지는 주동 배치를 통한 저층주거지와 자연스러운 스카이라인 연결

## 마. 기타 사항에 관한 결정 조서 (변경없음)

## 1) 대지내 공지에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	■ 청파로63길변	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주변 도로와 연접하여 구역 내 지정된 건축한계선의 후퇴부분을 보도부속형 전면공지로 조성</li> <li>- 폭원 : 3m</li> </ul>
	■ 청파로57길변	
	■ 청파로49길변	
	■ 청파로57가길변	
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 공동주택 획지 내 (도면에 표기)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 구역 내 기존 도로조직 유지 및 주변 지역과 연계된 보행동선 확보측면에서 공공보행통로로 지정(1개소)</li> <li>- 위치 및 폭원 : 청파로53길 ~ 청파로57가길, 6m</li> </ul>

※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

## 2) 환경관리계획 (변경없음)

## 3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서 (변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요 시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 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 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에는 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행 계획 및 관리처분계획에 반영할 것
- 주택의 규모별 비율(정비계획)
  - 기정

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	공공 임대	국민 주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 국민주택규모 주택
계	697	100	116	101	15	16.6	100.0	12.9
30㎡초과 ~ 50㎡미만	172	24.7	93	93	-	13.3	80.2	-
50㎡초과 ~ 60㎡미만	250	35.9	19	8	11	2.7	16.4	57.9
60㎡초과 ~ 85㎡이하	187	26.7	4	-	4	0.6	3.4	100.0
85㎡ 초과	88	12.7	-	-	-	-	-	-

## - 변경

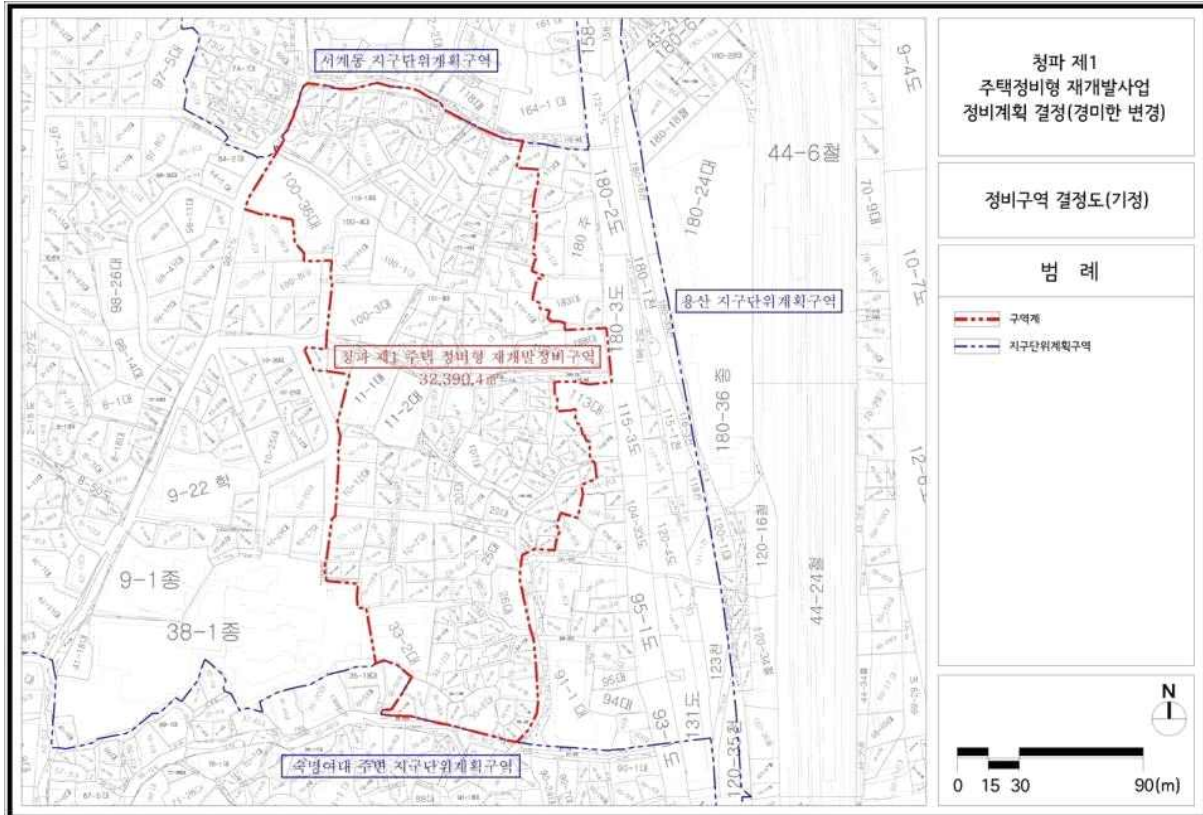
건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	공공 임대	국민 주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 국민주택규모 주택
계	700	100.0	116	101	15	16.6	100.0	12.9
30㎡초과 ~ 50㎡미만	167	23.8	93	93	-	13.3	80.2	-
50㎡초과 ~ 60㎡미만	249	35.6	17	8	9	2.4	14.6	52.9
60㎡초과 ~ 85㎡이하	196	28.0	6	-	6	0.9	5.2	100.0
85㎡ 초과	88	12.6	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

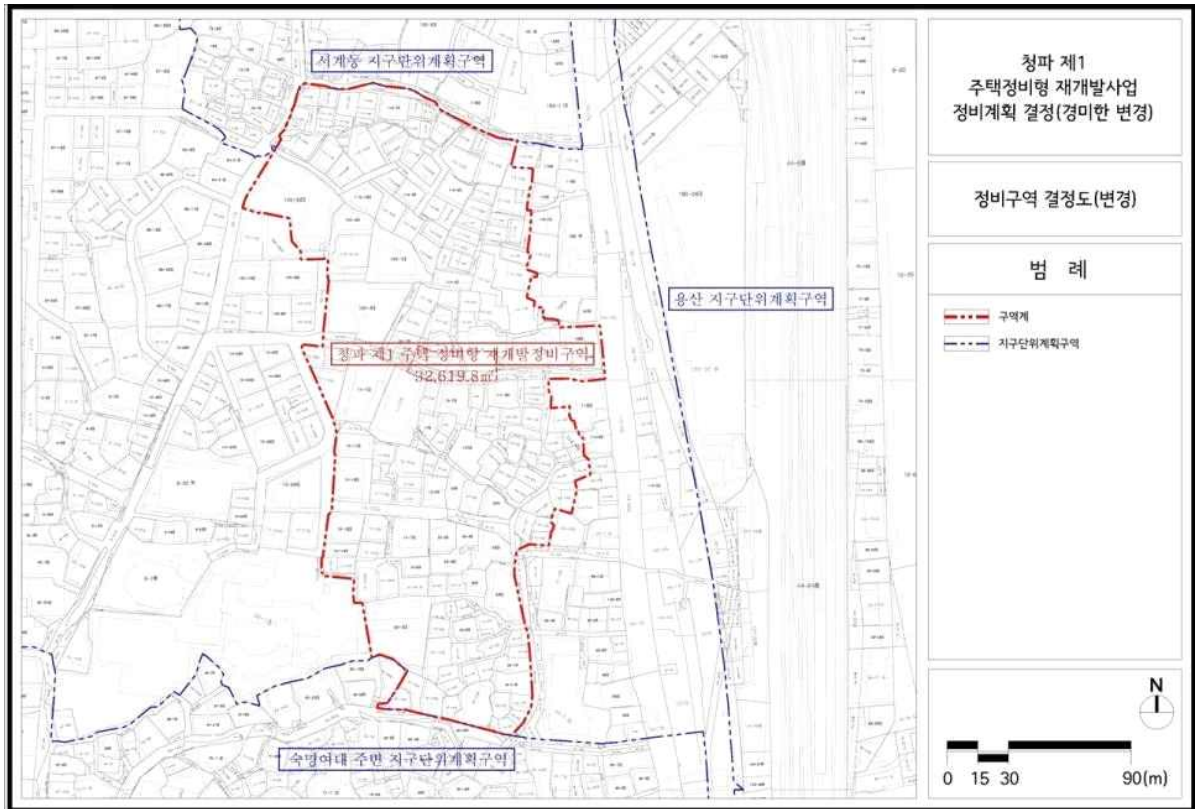
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 용산구 재정비사업과(☎02-2199-7466)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

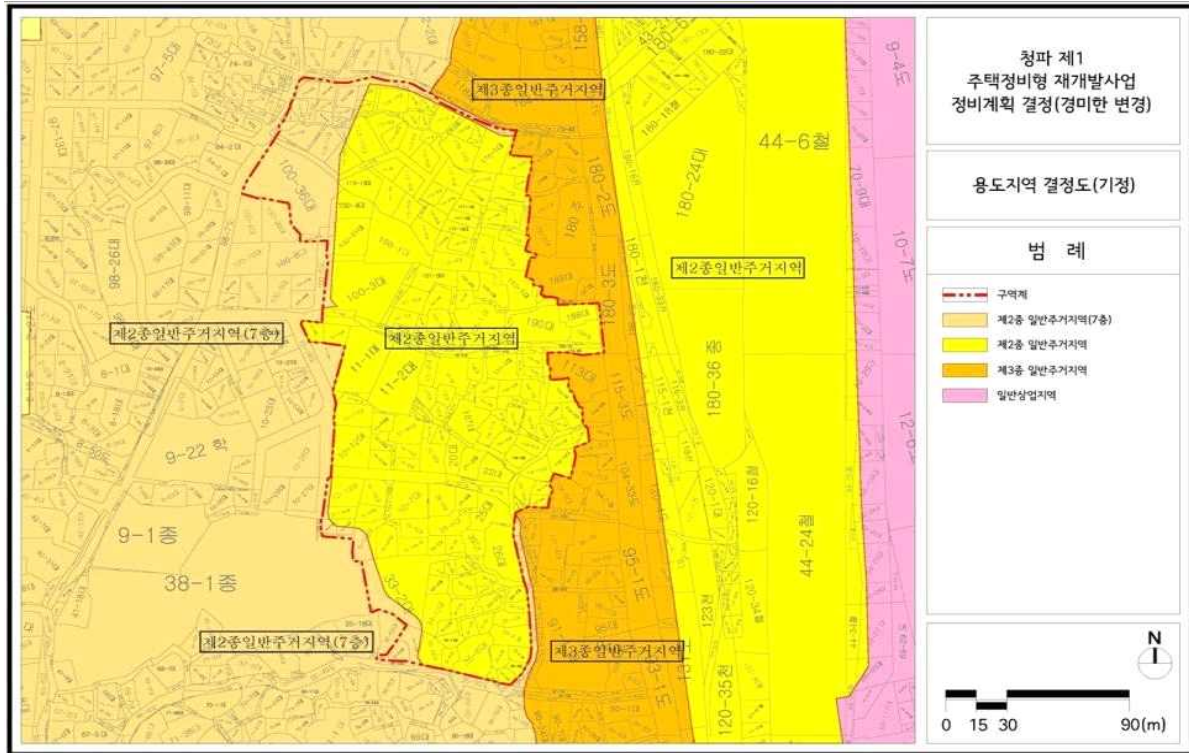
■ 정비구역 결정도(기정)



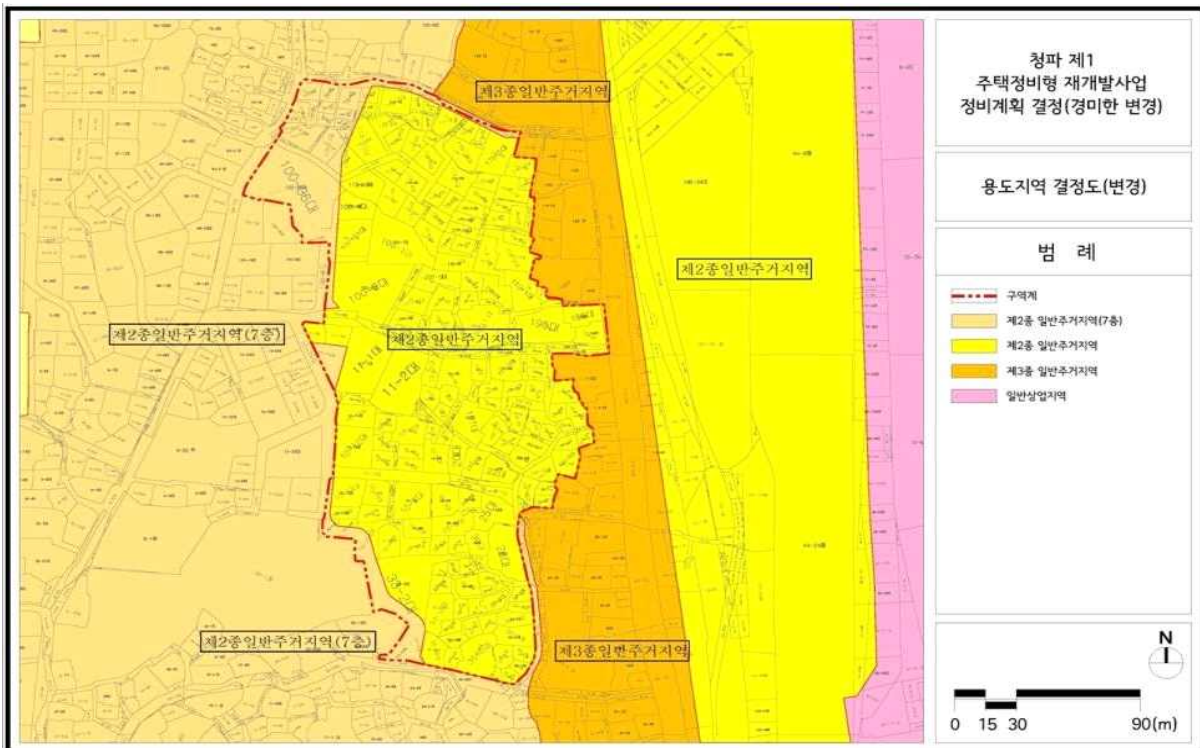
■ 정비구역 결정도(변경)



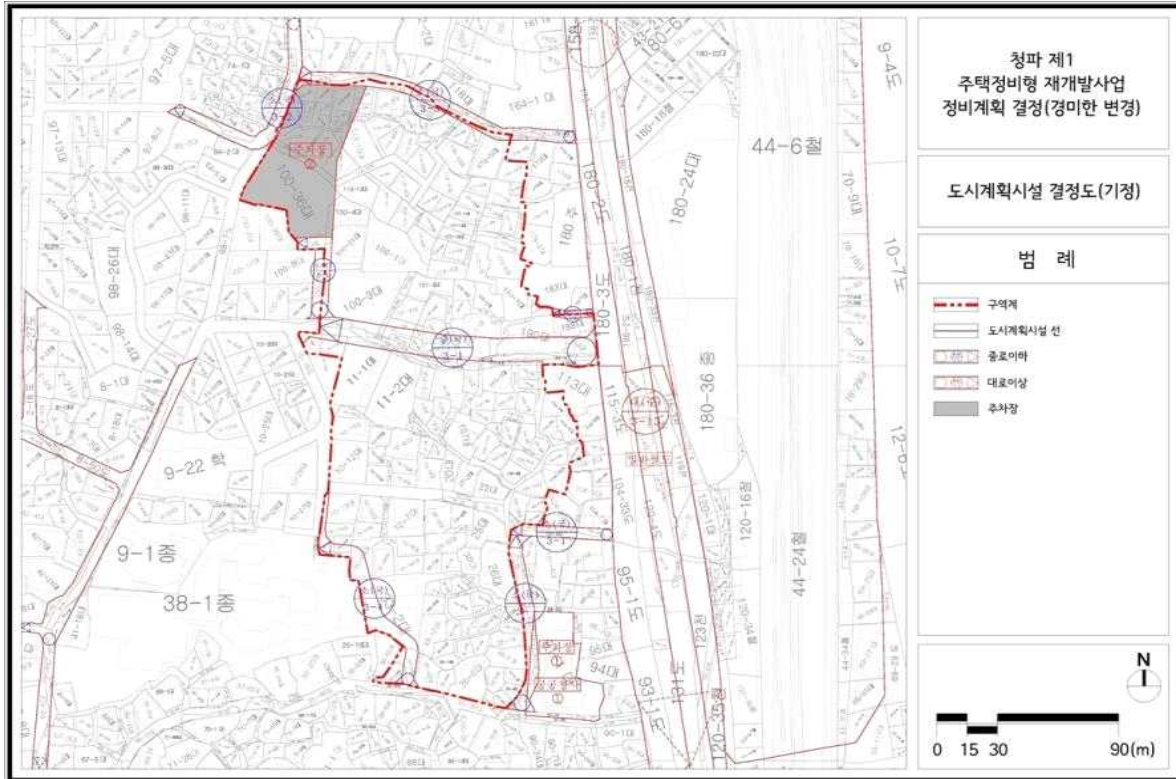
■ 용도지역 결정도(기정)



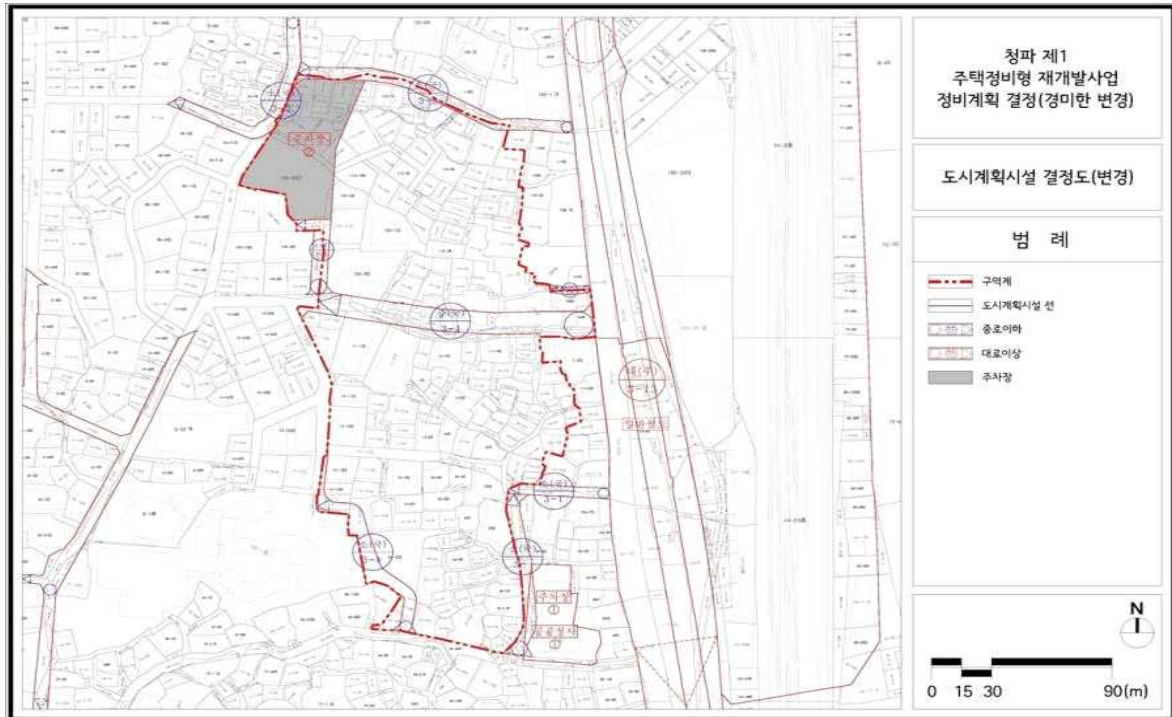
■ 용도지역 결정도(변경)



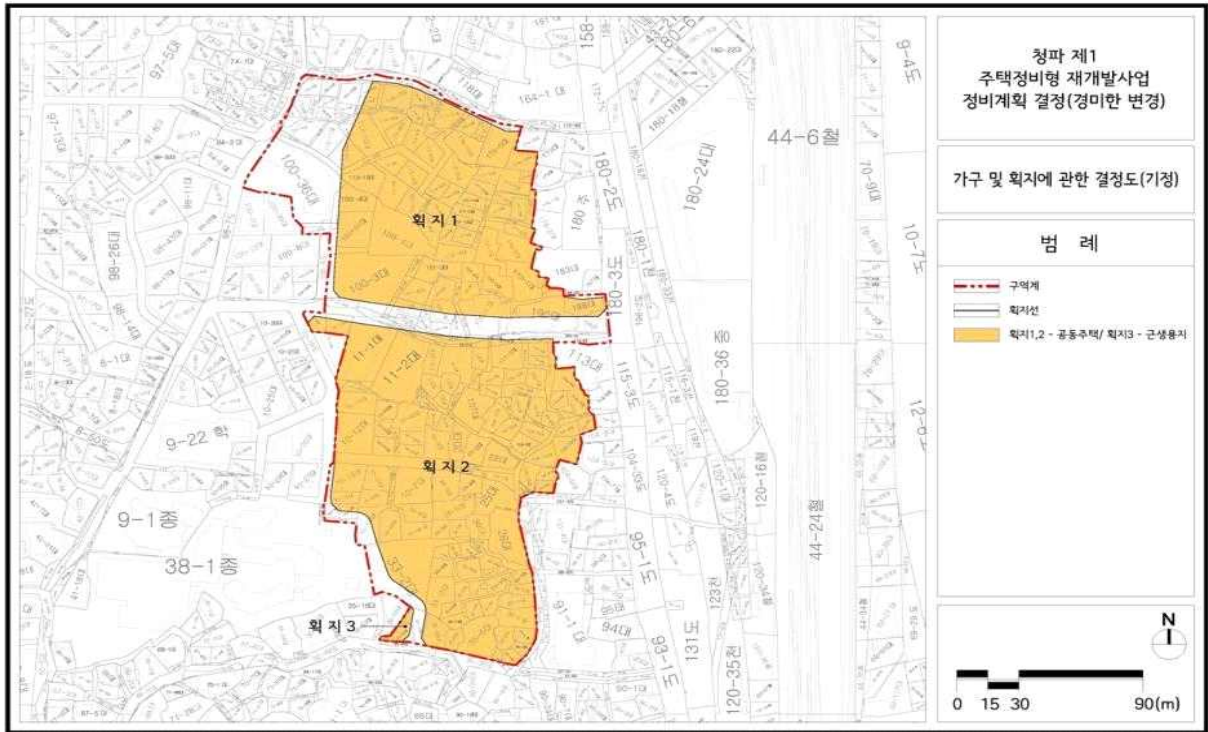
■ 도시계획시설 결정도(기정)



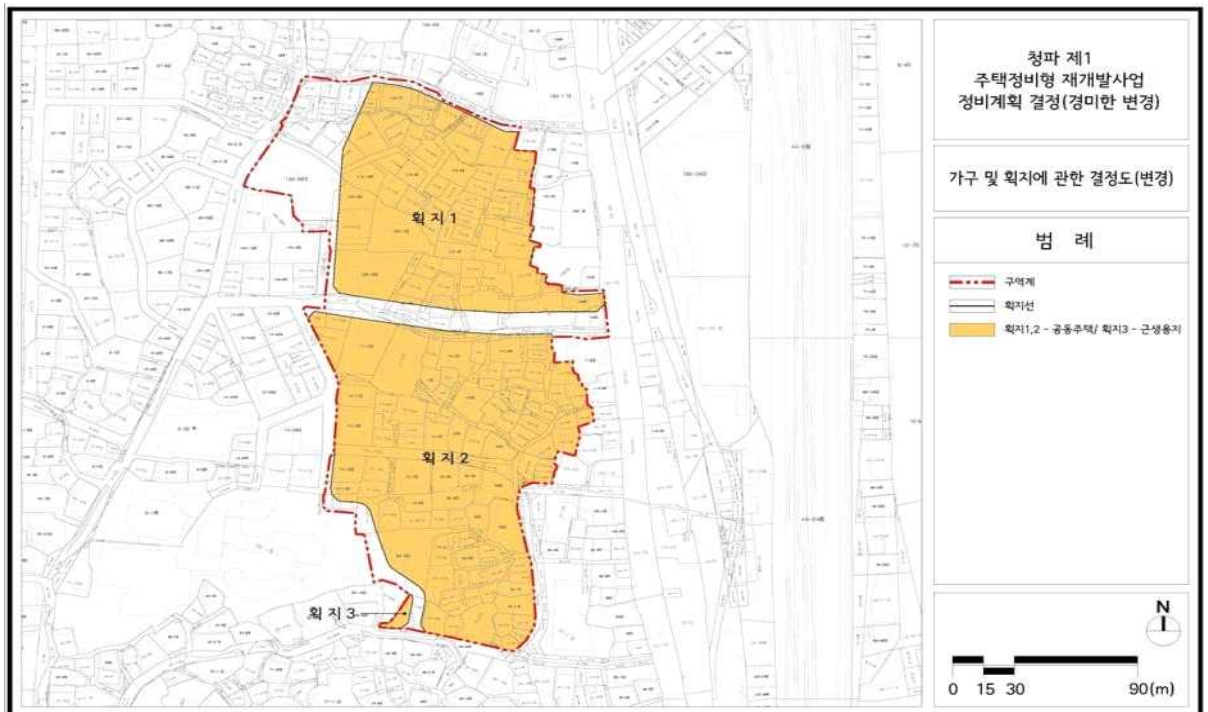
■ 도시계획시설 결정도(변경)



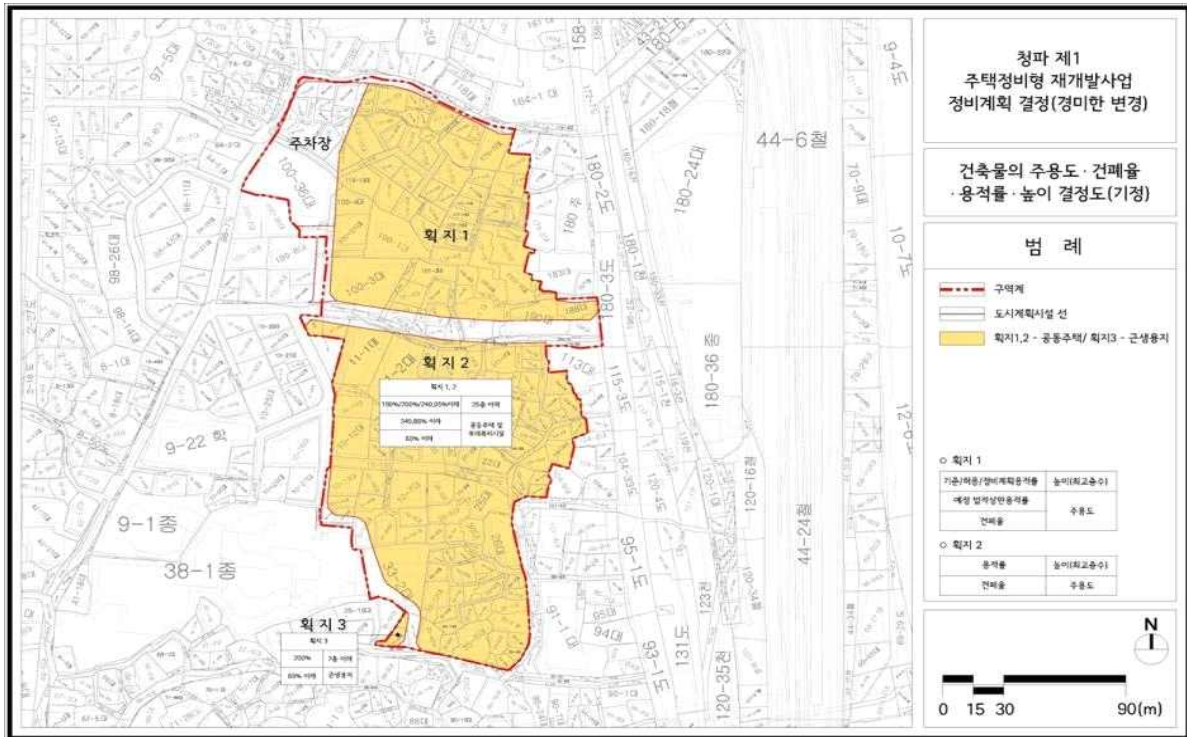
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



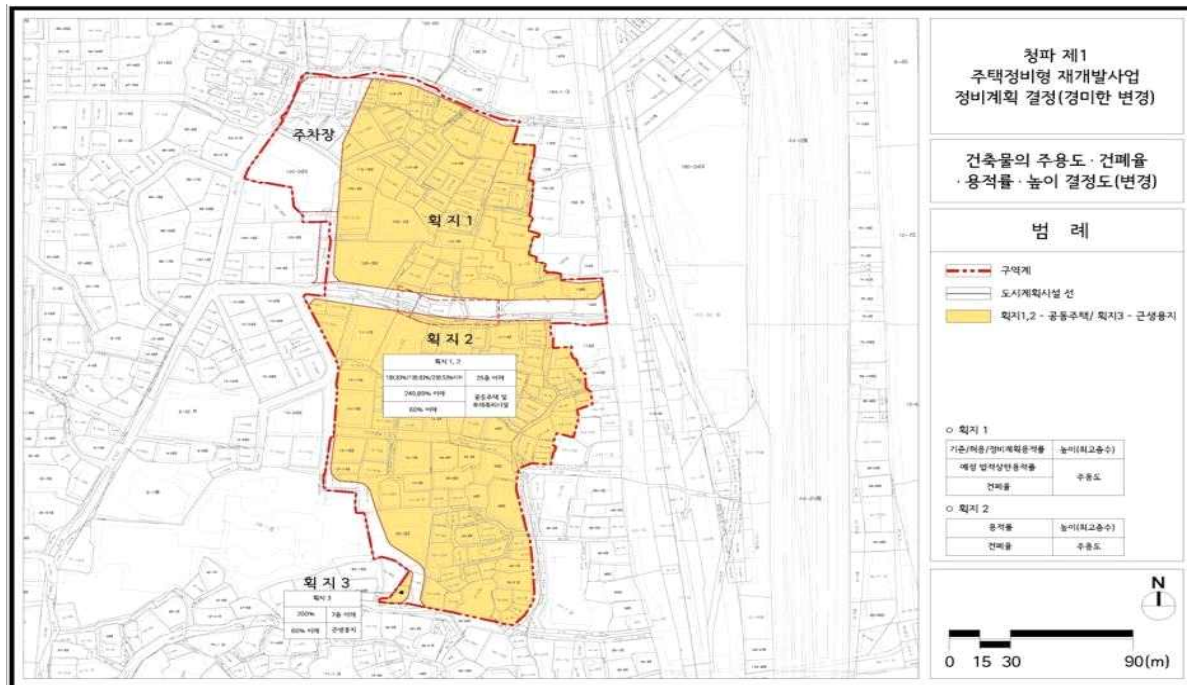
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



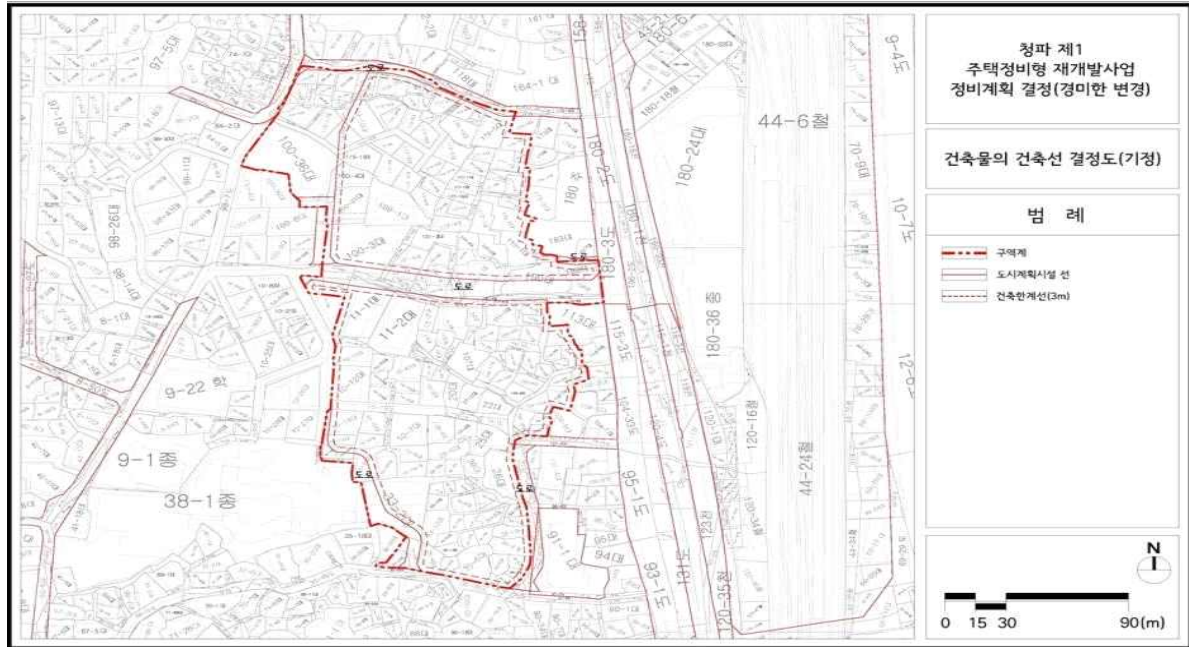
■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(기정)



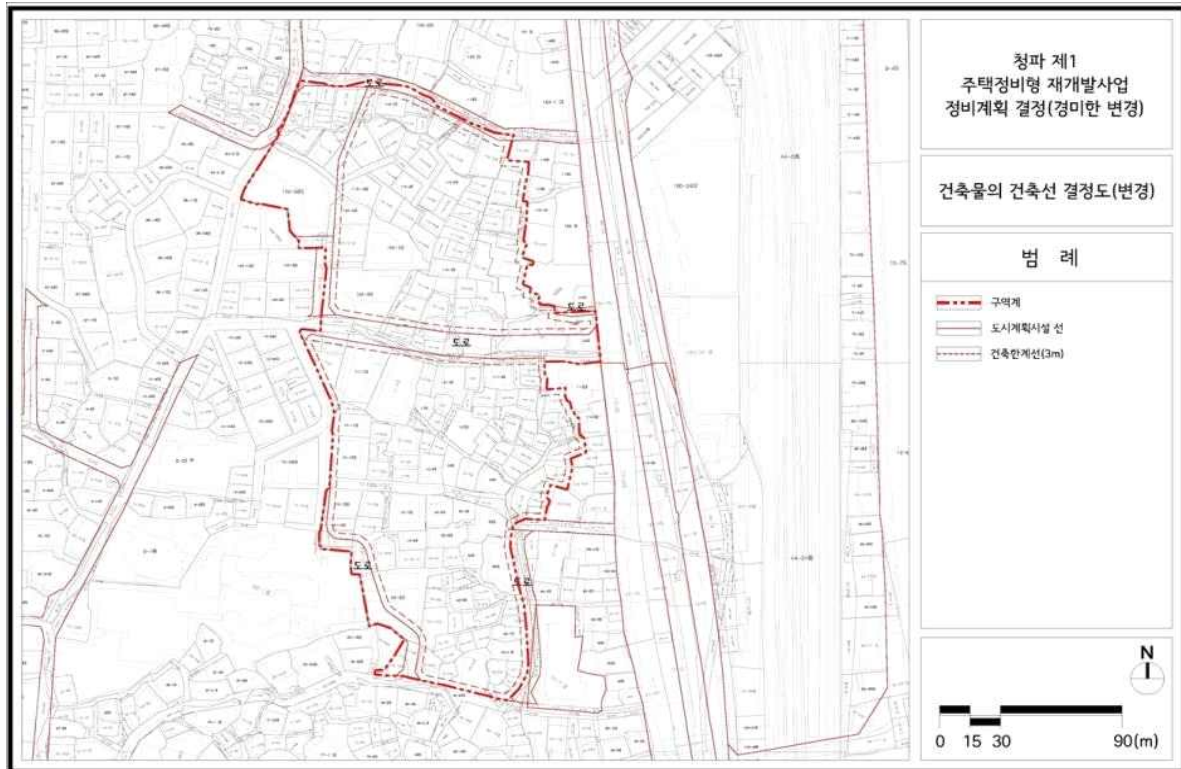
■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(변경)



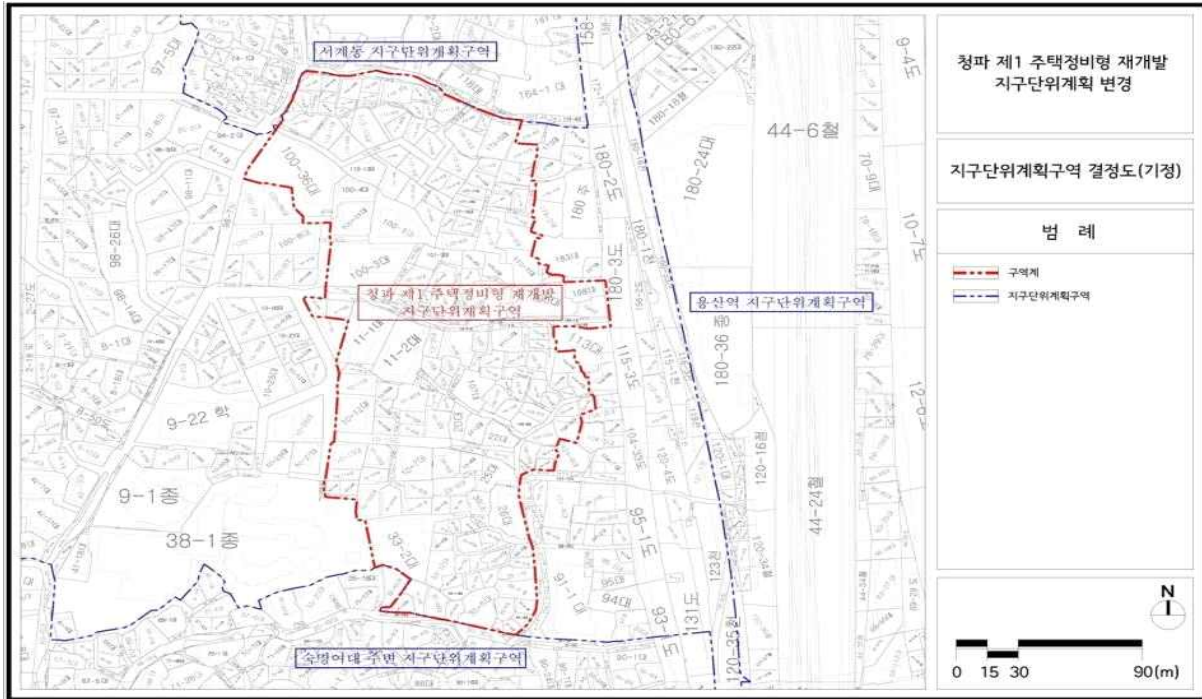
■ 건축물의 건축선 결정도(기정)



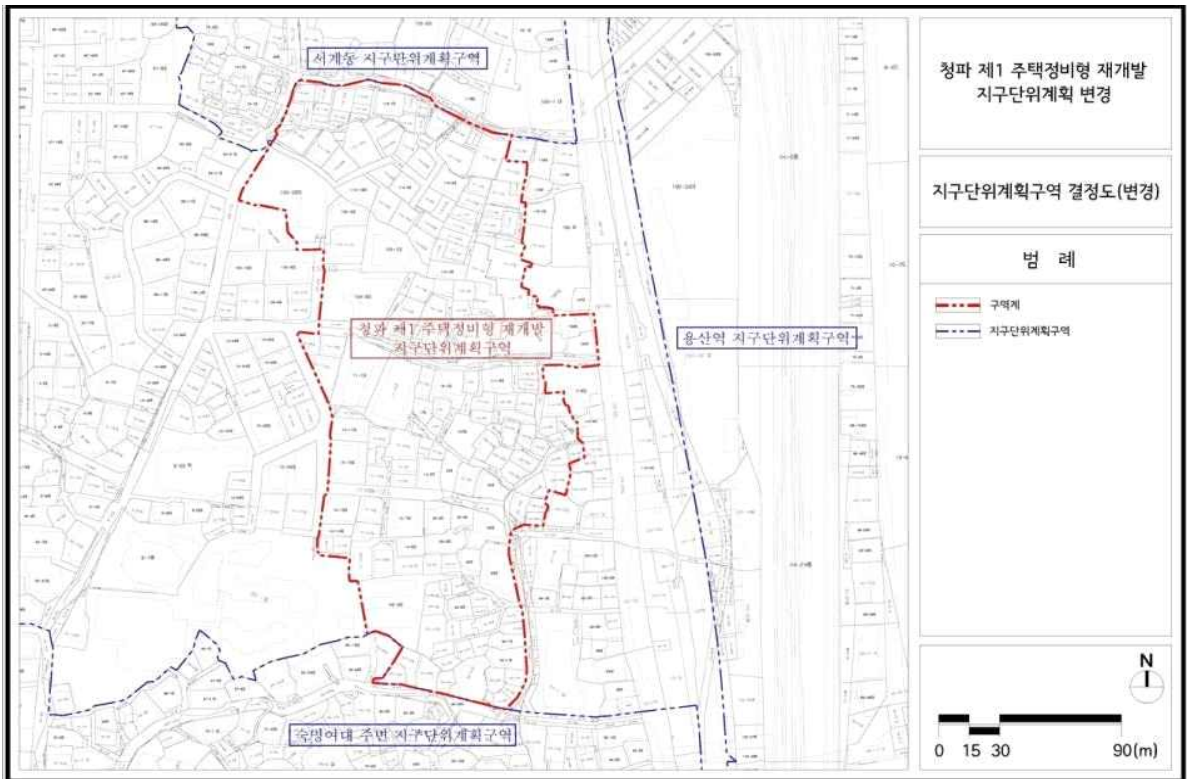
■ 건축물의 건축선 결정도(변경)



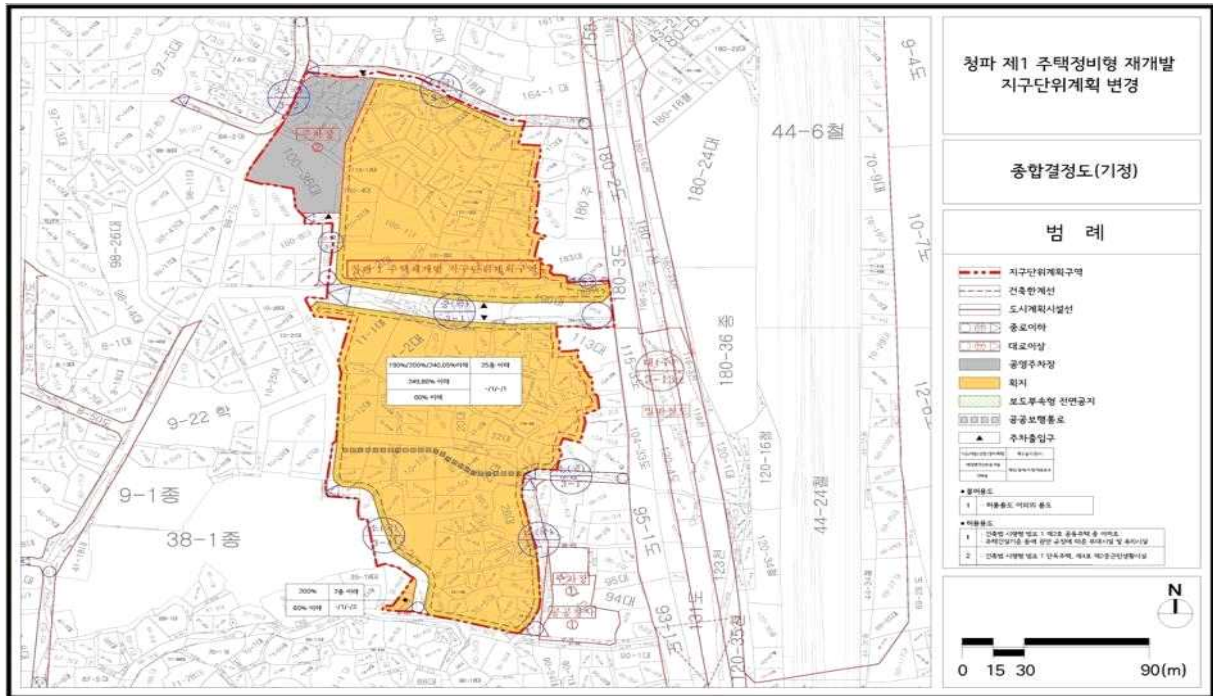
■ 지구단위계획구역 결정도(기정)



■ 지구단위계획구역 결정도(변경)



■ 지구단위계획 종합 결정도(기정)



■ 지구단위계획 종합 결정도(변경)

