재 공 람

청파2 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

2024. 8.

용 산 구

Contents

Ⅰ. 정비구역 지정 요청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 2

1. 계획의 개요 ····· 2

2. 현황분석 ····· 6

3. 계획의 기본구상 ····· 21

4. 부문별 정비계획 ····· 23

5. 소요 사업비 추정 ····· 45

Ⅰ. 정비구역 지정 요청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

Ⅰ. 정비구역 지정 요청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

○ 청파동1가 89-18번지 일대는 구릉지형을 따라 조성된 자생적 주거지로 노후·불량 건축물이 밀집하고, 기반시설이 열악하여 정비가 시급한 지역이나, 주변 개발 및 여건 변화에도 불구하고 개발에서 소외된 지역임

○ 2021년 9월 정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획인 신속통합기획 제도를 발표하였고, 이에 따라 2021. 12. 27. 본 대상지는 신속통합기획 후보지로 선정됨

○ 2022. 09. ~ 2023. 07월까지 신속통합기획을 통해 수립된 정비계획 가이드라인을 토대로 정비계획을 수립함

2) 계획의 목적

○ 열악한 주거환경을 개선하기 위한 신속한 정비구역 지정

○ 공공성과 사업성의 균형을 이룬 정비계획 수립

나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

○ 위치 : 서울특별시 용산구 청파동1가 89-18번지 일대

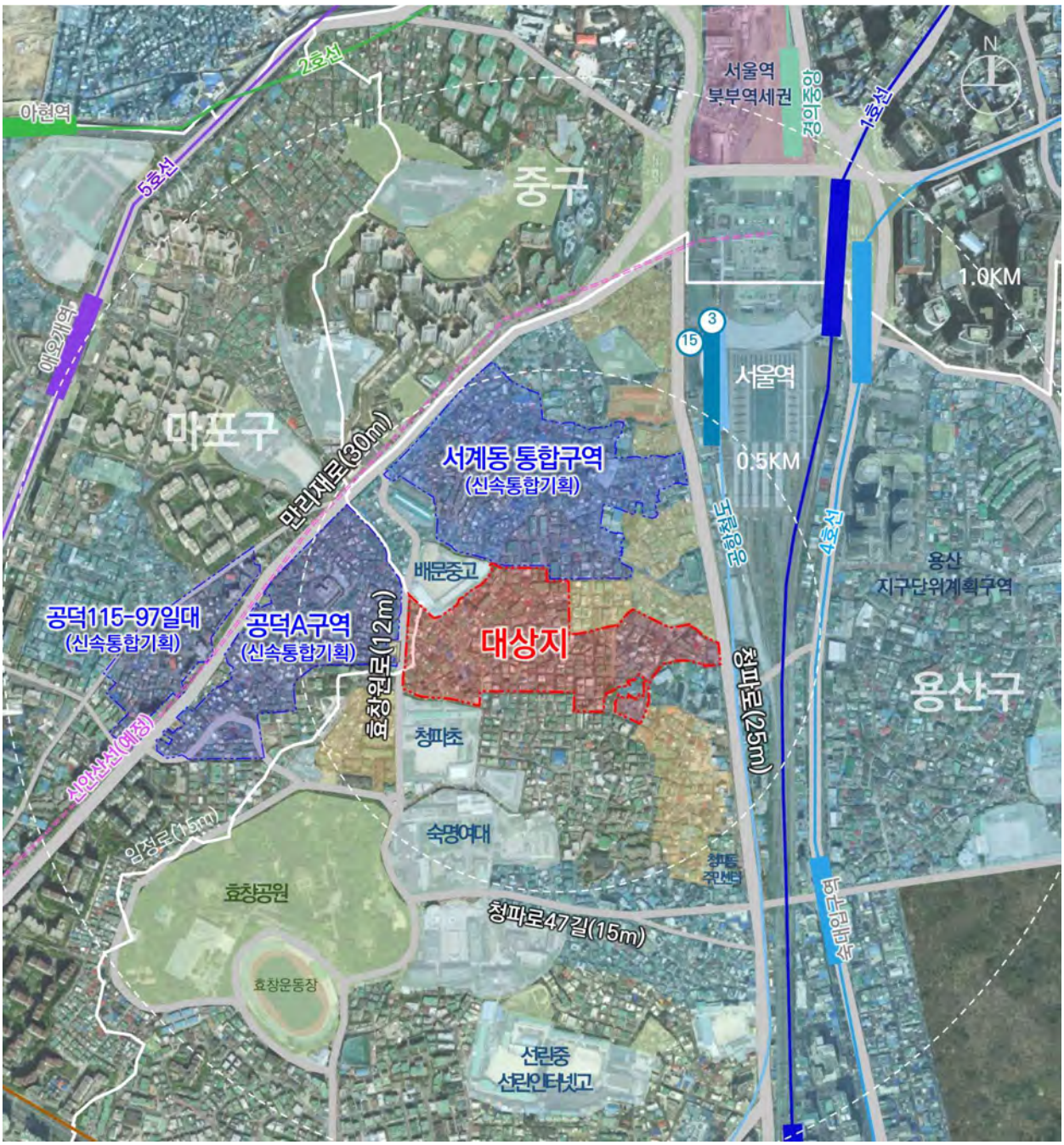
○ 면적 : 82,558.4㎡

2) 시간적 범위

○ 기준년도 : 2022년

○ 목표연도 : 2031년

〈위치도〉

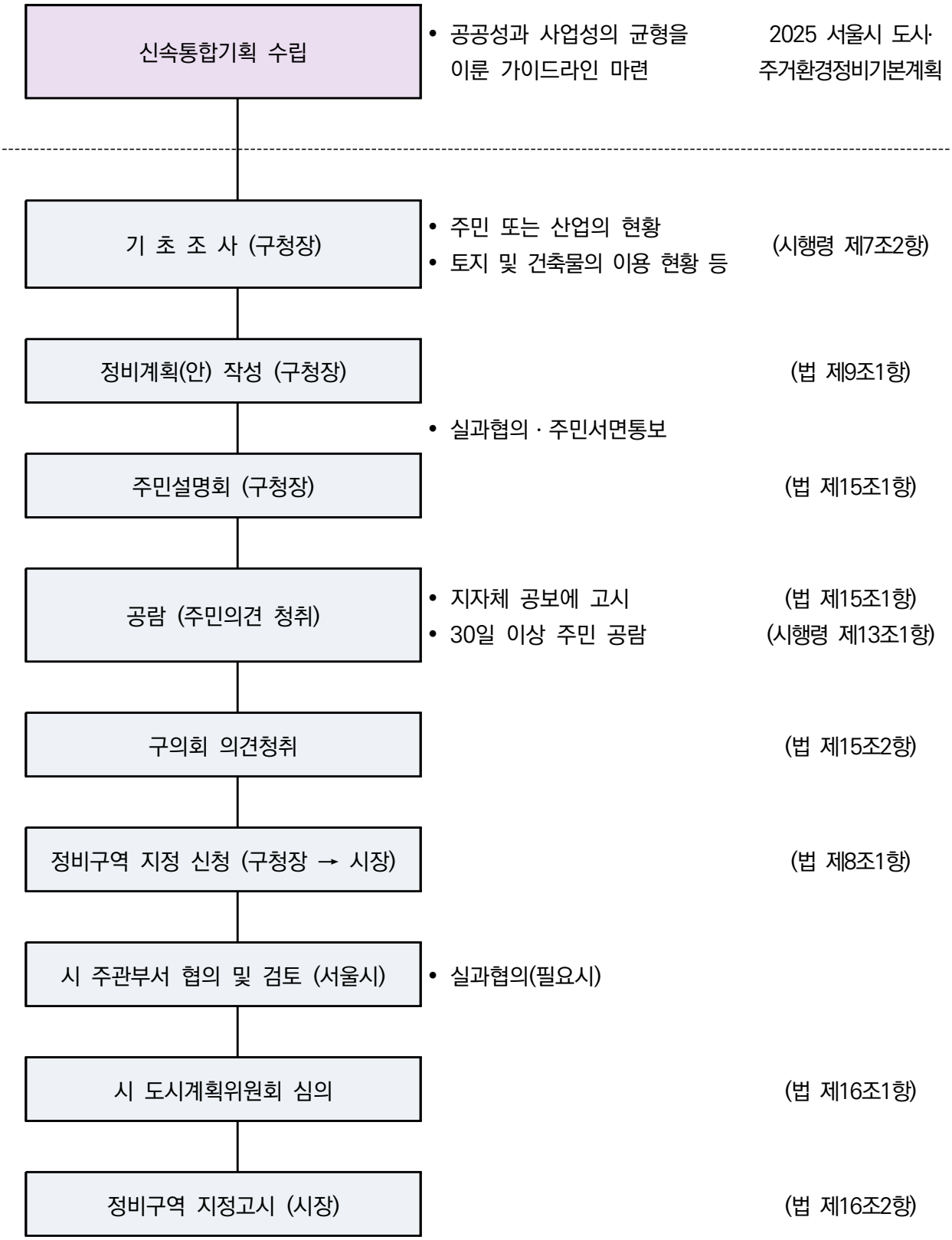

N
2호선
아현역
5호선
중구
서울역
북부역세권
청의중앙
1호선
1.0KM
3
15
서울역
0.5KM
마포구
만리재로(30m)
서계동 통합구역
(신속통합기획)
경의중앙선
4호선
용산
지구단위계획구역
배문중고
공덕115-97일대
(신속통합기획)
공덕A구역
(신속통합기획)
대상지
효창원로(12m)
청파로(25m)
용산구
청파초
신안산선(예정)
숙명여대
임정로(15m)
청파
주민센터
효창공원
청파로47길(15m)
효창운동장
선린중
선린인터넷고

다. 계획의 수립과정 및 추진현황

1) 계획수립 과정

구 분		내 용
추진경위	2021. 12. 27.	• 신속통합기획 재개발 후보지 선정
	2022. 04. 27.	• 정비계획 수립용역 착수
	2022. 07. 09.	• 신속통합기획 추진 준비
	2022. 09. ~ 2023. 07.	• 신속통합기획 수립 - 02. 01. 1차 자문회의 - 05. 03. 2차 자문회의 - 05. 25. 주민간담회 - 06. 14. 주민설명회
	2023. 09. 22.	• 추정분담금 검증위원회
	2023. 10. 20 ~ 11. 27.	• 주민공람 및 관련부서 협의
	2023. 10. 24.	• 구의회 의견청취(원안채택)
	2023. 11. 16	• 주민설명회
	2024. 03. 26.	• 정비계획 결정 및 정비구역 지정 결정요청(용산구→서울시)
	2024. 07. 03.	• 제6차 서울특별시 도시계획위원회 심의(수정가결)
	2024. 08.~	• 재공람공고

2) 계획 수립절차


신속통합기획 수립
• 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인 마련
2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획
기 초 조 사 (구청장)
• 주민 또는 산업의 현황
• 토지 및 건축물의 이용 현황 등
(시행령 제7조2항)
정비계획(안) 작성 (구청장)
(법 제9조1항)
• 실과협의 · 주민서면통보
주민설명회 (구청장)
(법 제15조1항)
공람 (주민의견 청취)
• 지자체 공보에 고시
• 30일 이상 주민 공람
(법 제15조1항)
(시행령 제13조1항)
구의회 의견청취
(법 제15조2항)
정비구역 지정 신청 (구청장 → 시장)
(법 제8조1항)
시 주관부서 협의 및 검토 (서울시)
• 실과협의(필요시)
시 도시계획위원회 심의
(법 제16조1항)
정비구역 지정고시 (시장)
(법 제16조2항)

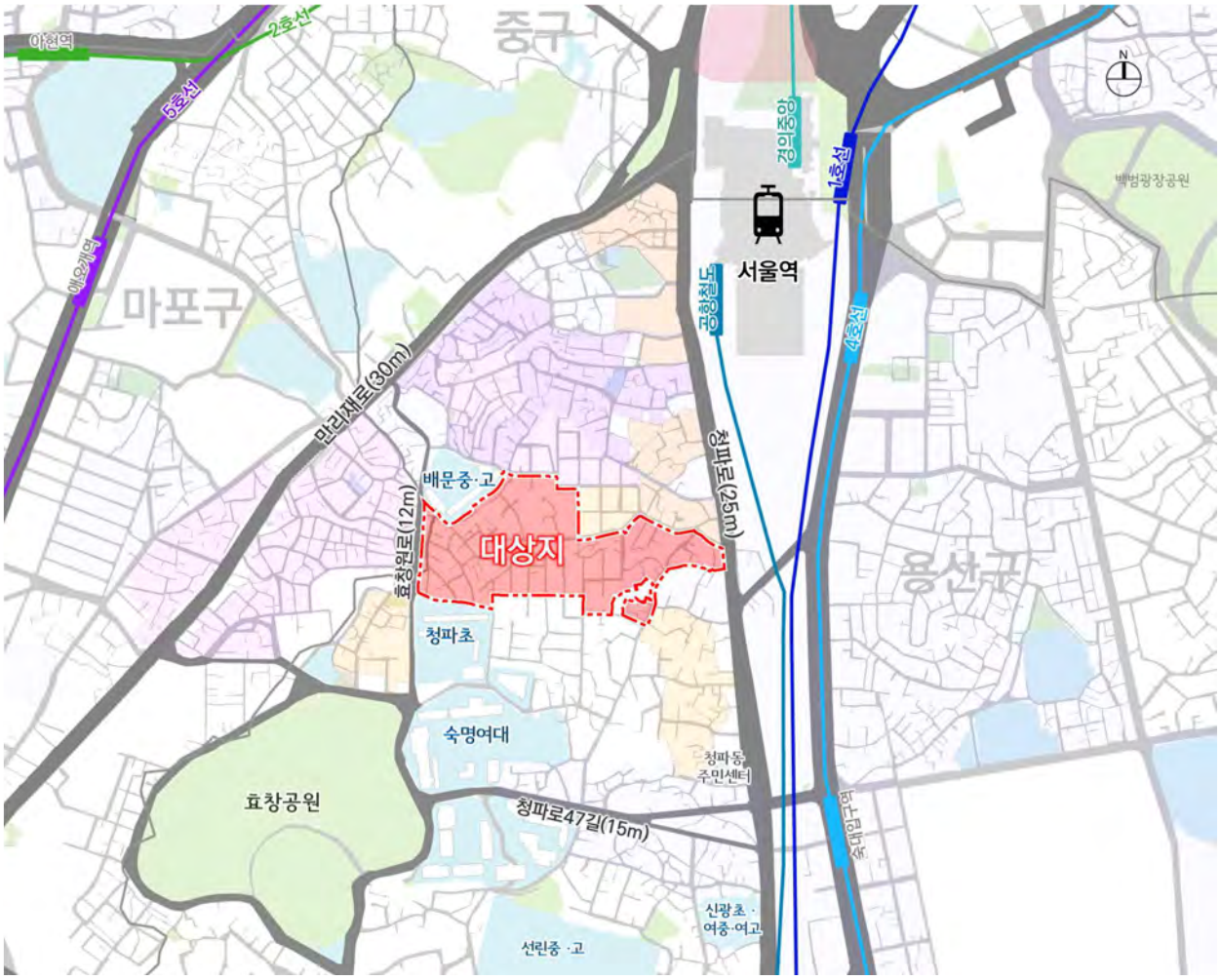
2. 현황분석

가. 주변지역 현황

1) 입지특성

구 분	현 황
광역적 입지여건	• 용산구는 서울 도심권에 해당됨 • 본 대상지는 서울역과 인접한 지역으로 서울역 배후 주거지로서의 역할 수행
지역적 입지여건	• 대상지 북동측으로 서울역 위치 • 대상지 남서측으로 효창근린공원, 숙명여대가 위치함
교통 여건	• 대상지 남동측으로 숙대입구역(4호선), 북동측으로 서울역이 위치하고 있음 • 대상지 동측으로 청파로(25m), 서측으로는 효창원로(12m)와 접하고 있으며, 효창원로를 통해 만리재로(30m)로 연결되어 양호한 간선도로 접근성을 보임

〈입지특성도〉



나. 대상지 및 주변 개발 현황

1) 대상지 현황

○ 본 사업대상지는 노후 불량건축물이 밀집하고, 기반시설이 열악한 구릉지형 주거지로, 2007년부터 개발사업을 추진하였으나 정책 여건 등의 변화로 사업추진이 무산됨

○ 2021년 9월 정비사업에 새로 도입된 신속통합기획 제도에 따라 2021년 12월 신속통합기획 후보지로 선정되어 재개발 정비사업을 추진함

2) 주변 개발 현황

○ 대상지와 서측, 북측으로 인접하여 2개의 신속통합기획 후보지가 위치함

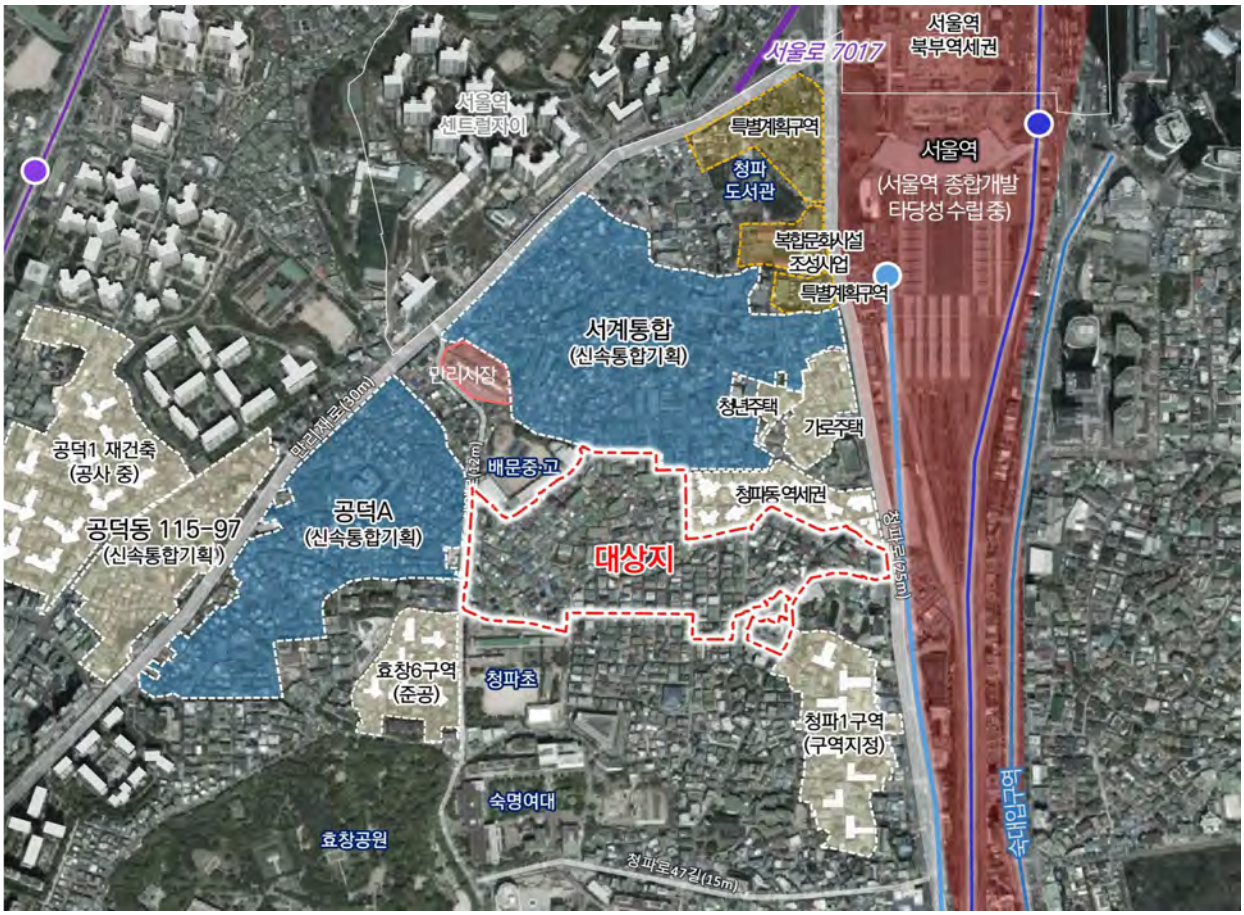
- 마포구 공덕A구역(도시계획위원회 심의 완료), 용산구 서계통합구역(입안절차 진행중)

○ 대상지 북측, 남측과 인접하여 2개의 정비사업이 추진 중임

- 청파1구역(조합설립 완료), 청파동 역세권 도시정비형 재개발구역(서울시 입안)

○ 서계동 및 대상지 일부를 포함하여 서계동 지구단위계획구역 지정(2017년)

〈주변 개발 현황도〉



나. 정비사업 구역 현황

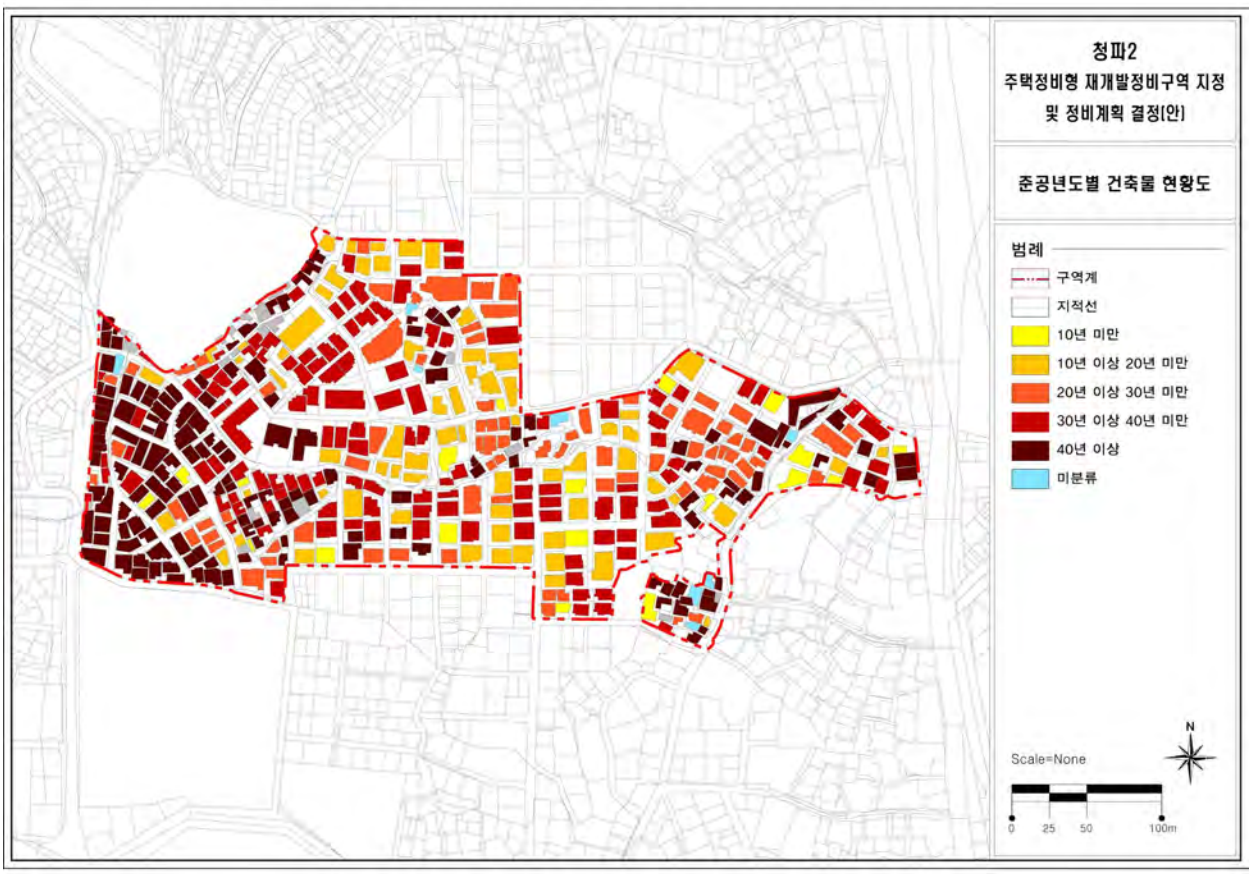
<table>
<tr><td rowspan="2">도 시
관 리
계 획
사 항</td><td colspan="3">용도지역</td><td>용도지구</td><td colspan="3">도시계획시설</td><td>기 타</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">제1종일반주거지역,
제2종일반주거지역(7층이하),
제3종일반주거지역</td><td rowspan="2">-</td><td>종 류</td><td>규 모(㎡)</td><td>비고</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>도 로</td><td>2,276.6</td><td>2개 노선</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토 지
현 황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="5">국공유지 (관리청별)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>국유지</td><td>서울시</td><td>용산구</td><td>마포구</td><td>미분류</td></tr>
<tr><td>면적
(㎡)</td><td>82,558.4</td><td>70,389.2</td><td>12,043.2</td><td>6,296.3</td><td>9.2</td><td>5,681.7</td><td>56.0</td><td>126.0</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>789</td><td>588</td><td>198</td><td>129</td><td>2</td><td>63</td><td>4</td><td>3</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현 황</td><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>476</td><td>453</td><td>23</td><td>401</td><td>401</td><td>-</td><td>52</td><td>52</td><td>-</td><td rowspan="2">무허가건축물
용도 제외
(23동)</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>1,408</td><td>1,408</td><td>-</td><td>1,377</td><td>1,377</td><td>-</td><td>31</td><td>31</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현 황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="2">거주인구</td><td colspan="5">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지상
권자</td></tr>
<tr><td>1,408</td><td>325</td><td>1,083</td><td>2,652</td><td>1,397</td><td>1,286</td><td>78</td><td>33</td><td>-</td></tr>
</table>

1) 건축물의 노후불량 현황

구 분		노후·불량비율 (노후·불량동수/총동수)	노후 · 불량 등의 유형			
			계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합계	76.6 (347/453)	347	347	-	-
	벽돌구조	48.1 (218/453)	218	218	-	-
	철근콘크리트구조	10.4 (47/453)	47	47	-	-
	일반목구조	10.2 (46/453)	46	46	-	-
	블록구조	4.6 (21/453)	21	21	-	-
	조적조	2.2 (10/453)	10	10	-	-
	철골구조	0.7 (3/453)	3	3	-	-
	기타구조	0.4 (2/453)	2	2	-	-
존 치 기간별	합계	76.6 (347/453)	347	347	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	2.2 (10/453)	10	10	-	-
	20 ~ 29년	12.6 (57/453)	57	57	-	-
	30 ~ 39년	27.8 (126/453)	126	126	-	-
	40년 이상	34.0 (154/453)	154	154	-	-
허가별	합계	72.9 (347/476)	347	347	-	-
	유허가	72.9 (347/476)	347	347	-	-
	무허가	4.8 (23/476)	23	23	-	-

※ 건축물 대장이 없는 건축물은 총 동수에 미포함(23동), 단, 허가별 건축물에는 포함하여 작성

〈건축물 노후불량 현황도〉



2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택 (동)	공동주택 (호)	기타건축물 (동)	
73.0	82,558.4	603	298	268	37	

※ 공동주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계산하지 않음

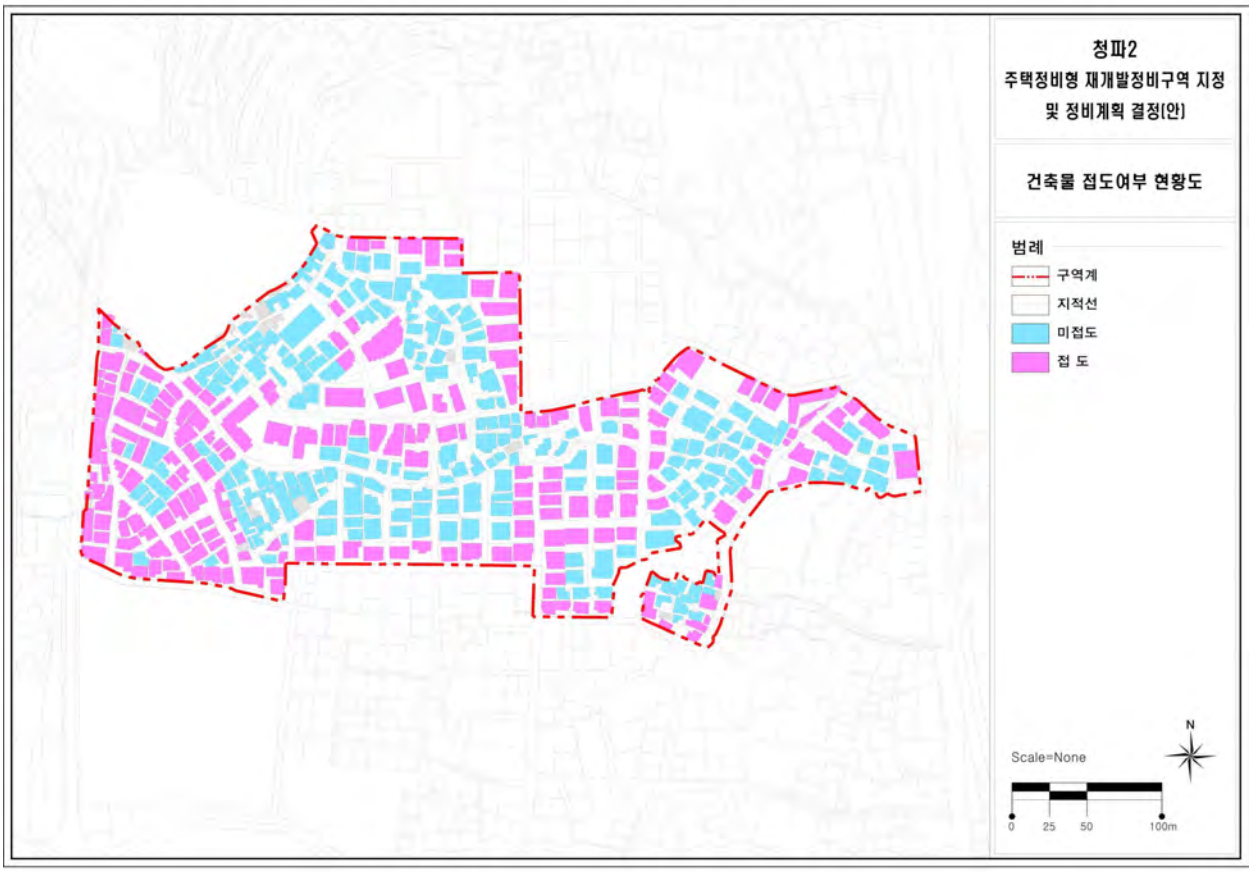
※ 건축물대장이 없는 건축물은 총 동수에 미포함(23동)

3) 주택접도율

접도율 (%)	정비구역 내 건축물 총 수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총 수	비 고
47.5	453	215	

※ 건축물 대장이 없는 건축물은 총 동수에 미포함(23동)

〈건축물 접도유무 현황도〉

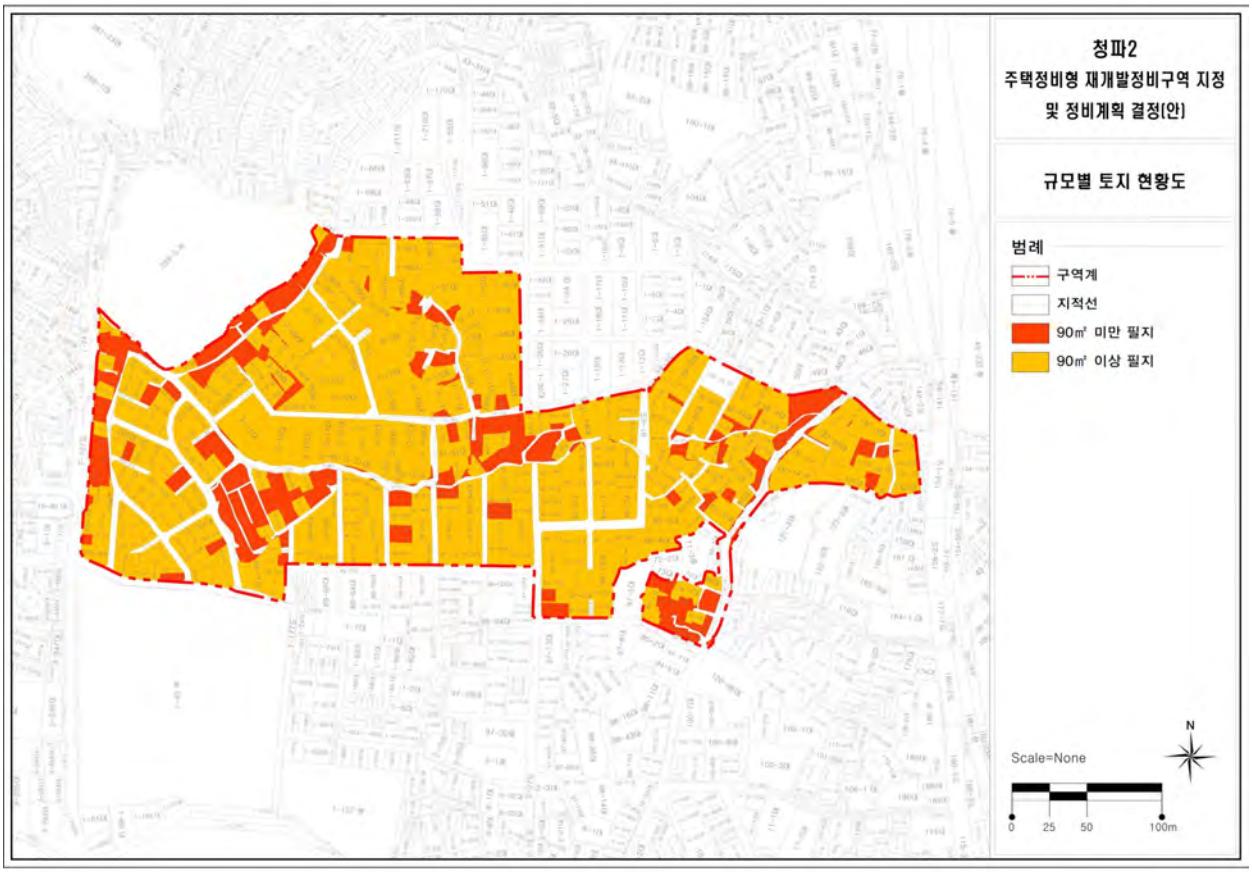


4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총 토지		과소필지 (90㎡ 미만)		과소필지 비율 (%)	비고
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)		
합 계	789	82,558.4	441	15,510.7	55.9	지목 중 도로는 제외
일반토지	651	71,083.7	336	12,876.2	51.6	

※ 과소필지 비율은 필지비율로 산정함 ((과소필지 수÷구역안의 대상 총 필지 수)×100)
※ 합계는 구역 내부 전체 토지를 대상으로 함.

〈과소필지 현황도〉



다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울도시기본계획

(1) 생활권 구분 및 중심지 체계

생활권 구분	중심지 체계
• 도심권과 4개 대생활권으로 구분 • 대상지 해당 생활권 : 도심권	• 3도심 7광역중심 12지역중심

(2) 도심권 발전방향

■ 발전방향

- “첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생”을 발전방향으로 설정

■ 계획과제

- 서울역 및 주변지역의 종합개발로 서울도심 중심성 강화
- 서울도심의 정주성 강화를 위한 다양한 주거유형의 공급추진

[권역생활권 구분도]



[서울시 중심지 체계도]



2) 2030 서울시 생활권계획

(1) 도심 권역생활권계획

■ **도심권 권역생활권 미래상**



■ **도심권 권역생활권 7개 핵심이슈 및 22개 목표**

구 분	핵심이슈별 목표
도시공간	핵심이슈 1. 도심권 기능·역할 강화를 통해 도시경쟁력 향상
	목표 1 : 역사도심으로서 정체성 확보 및 위상 확립 목표 2 : 중심지 간 연계성 강화를 통한 도심기능 재편 목표 3 : 타 권역간 연계를 통한 대도시권 생활권 구축
산업·일자리	핵심이슈 2. 도심형 산업 특화 및 육성 방안 마련
	목표 4 : 지역별 차별화된 특화산업의 활성화 목표 5 : 전통(재래)시장의 활력 제고를 통한 지역 재생 목표 6 : 고용창출, 청년창업을 위한 기반 구축
주거(정비)	핵심이슈 3. 맞춤형 주거대안 마련 및 특성주거지 관리
	목표 7 : 주거지 특성에 따른 정비·관리방안 마련 목표 8 : 대규모 개발지 및 해제지역에 대한 관리방안 마련 목표 9 : 주거 유형별 관리계획 수립 지원

교통	핵심이슈 4. 대중교통 중심의 교통체계정비 및 보행네트워크 구축
	목표 10 : 대중교통을 중심으로 교통수요관리 및 전략수립 목표 11 : 도심 내 접근성 향상을 위한 광역교통 체계 구축 및 정비 목표 12 : 친환경 교통 활성화를 위한 편리한 가로체계 조성
환경·안전	핵심이슈 5. 도심권의 경관관리 체계구축 및 안전한 생활권 조성
	목표 13 : 내사산, 한강주변을 연결하는 녹색경관 네트워크 구축 목표 14 : 자연·역사·문화 연계형 도심환경 네트워크 형성 목표 15 : 취약지역을 위한 안전도시환경 계획 목표 16 : 에너지 합리화 및 녹색에너지 사용 확대를 통한 에너지 자립도 향상
역사·문화·관광	핵심이슈 6. 역사문화 자원을 활용한 관광자원화 및 명소화
	목표 17 : 지역문화특성을 반영한 다양한 문화거점을 선정 목표 18 : 역사문화자원의 관리체계 구축을 통한 역사문화도시 재건 목표 19 : 역사·문화특화자원을 활용한 도보 관광활성화
복지·교육	핵심이슈 7. 생활서비스시설의 서비스 불균형 해소 및 맞춤형 공급
	목표 20 : 도심부의 인구특성(청장년층, 사회취약계층 등)을 고려한 생활서비스시설 확충 목표 21 : 지역별 인접 공공시설과 연계한 교육 인프라 확충 목표 22 : 도심 공동화 현상에 대한 대응방안 마련

〈도심권 권역발전구상도〉



(2) 청파·원효 지역생활권계획

■ 미래상 및 목표

지역 주민과 함께 만든 미래상

"역사와 문화가 숨 쉬는
푸른 행복마을 청파·원효생활권"

목 표
목표 1 : 주거·상업·문화 등 복합개발을 통한 지역거점 육성 목표 2 : 저층/노후/1~2인 가구 등 주거지특성을 고려한 체계적인 주거환경개선 목표 3 : 전통시장, 전자상가 등 지역 특화자원의 계획적 정비 및 재생을 통한 활성화 목표 4 : 공공시설 및 개발사업의 공공기여를 활용하여 거주민의 생활환경 향상 목표 5 : 지하철역과 접근성 향상을 위한 보행 네트워크 구축 및 교통시설 개선

〈용산구 청파·원효 지역발전구상도〉



3) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 - 주거환경정비사업 부문

(1) 비전 및 목표



(2) 청파·원효 주거생활권 관리방향

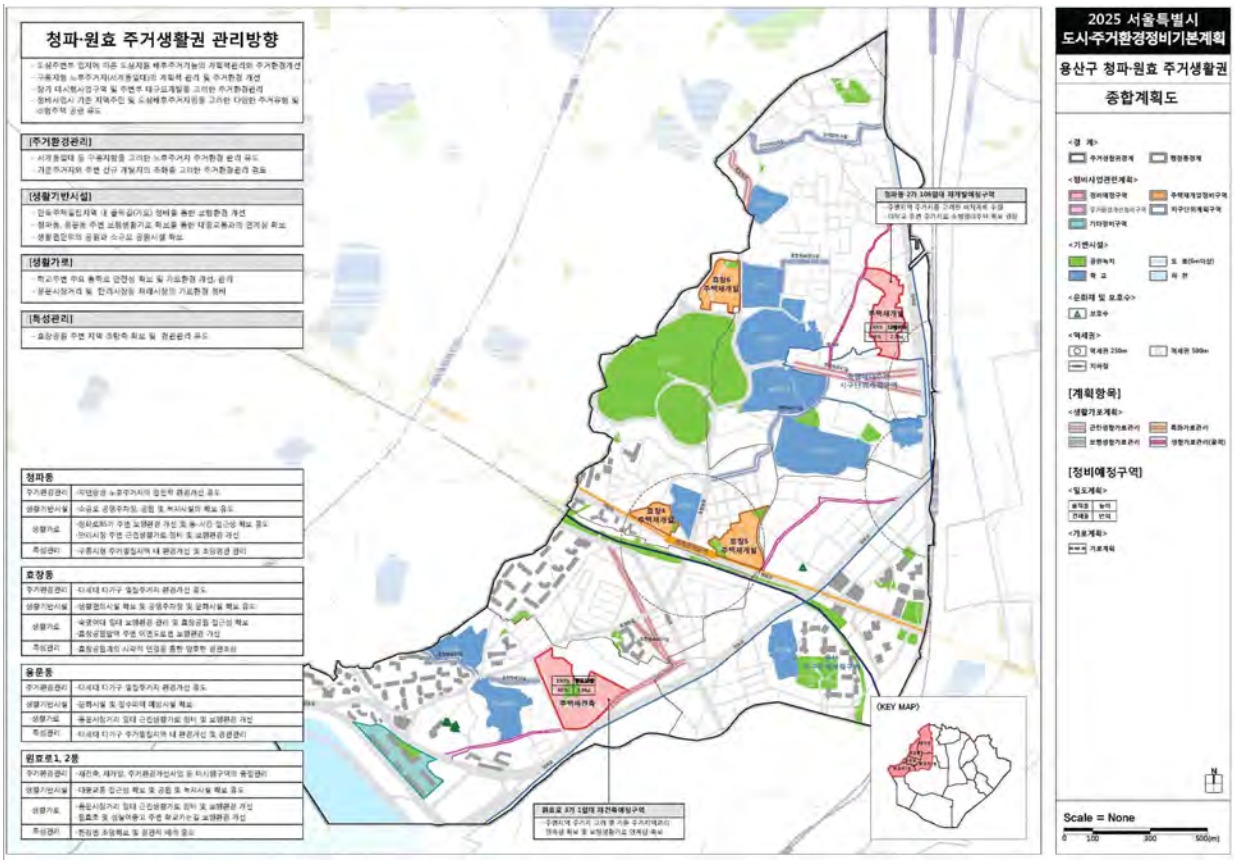
- 도심주변부 입지에 다른 도심지원 배후주거기능의 계획적 관리와 주거환경개선
- 구릉지형 노후주거지(서계동 일대)의 계획적 관리 및 주거환경 개선
- 장기 미시행사업구역 및 주변부 대규모개발을 고려한 주거환경관리
- 정비사업시 기존 지역주민 및 도심배후주거지임을 고려한 다양한 주거유형 및 소형주택 공급 유도

항목	청파·원효 주거생활권 관리방향
주거환경관리	• 서계동 일대 등 구릉지형을 고려한 노후주거지 주거환경 관리 유도 • 기존주거지와 주변 신규 개발지의 조화를 고려한 주거환경 관리 검토
생활기반시설	• 단독주택 밀집지역 내 골목길(가로) 정비를 통한 보행환경 개선 • 청파동, 용문동 주변 보행생활가로 확보를 통한 대중교통과의 연계성 확보 • 생활권 단위의 공원과 소규모 공원시설 확보
생활가로	• 학교주변 주요 통학로 안전성 확보 및 가로환경 개선, 관리 • 용문시장거리 및 만리시장 등 재래시장의 가로환경 정비
특성관리	• 효창공원 주변 지역 조망축확보 및 경관관리 유도

■ 청파·원효 주거생활권(청파동) 관리방향

항목	청파·원효 주거생활권(청파동) 관리방향
주거환경관리	• 자연발생 노후주거지의 점진적 환경개선 유도
생활기반시설	• 소규모 공영주차장, 공원 및 녹지시설의 확보 유도
생활가로	• 청파로85가 주변 보행환경 개선 및 동-서간 접근성 확보 유도 • 만리시장 주변 근린생활가로 정비 및 보행환경 개선
특성관리	• 구릉지형 주거밀집지역 내 환경개선 및 조망경관 관리

〈 용산구 청파·원효 주거생활권 종합계획도 〉



라. 관련법규 검토

관련법규	주요내용
도시 및 주거환경 정비법	■ **재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율** ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. 1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다) 2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업 ② 제1항에 따라 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용 세대수의 제한을 받지 아니한다. ③ 제1항의 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한 2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한 3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 4. 「공항시설법」 제34조에 따른 장애물 제한표면구역 내 건축물의 높이제한 5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한 6. 「문화재보호법」 제12조에 따른 건설공사 시 문화재 보호를 위한 건축제한 7. 그 밖에 시장·군수등이 건축 관계 법률의 건축제한으로 용적률의 완화가 불가능하다고 근거를 제시하고, 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회가 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정한 경우 ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율 3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율 4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

<table>
<tr><th>관련법규</th><th>주요내용</th></tr>
<tr><td>서울시 도시 및 주거환경 정비조례</td><td>■ 정비계획 입안대상지역 요건
- 주택정비형 재개발구역: 면적이 1만제곱미터[법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "도시재정비법"이라 한다) 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터] 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역
가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역
나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역
다. 호수밀도가 60 이상인 지역</td></tr>
<tr><td>서울시 도시계획 조례</td><td>■ 밀도에 관한사항
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>건폐율</th><th>용적률</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>60% 이하</td><td>150% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역
(7층이하)</td><td>60% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>60% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>재개발 사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (서울시고시 제2020-401호2020. 09.24.)</td><td>• 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 국토교통부 고시(제2020-528호) 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조제6항에 따른 재개발사업의 임대주택 건설 비율은 15퍼센트로 하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 제1항제2호에 따른 상업지역에서는 5퍼센트로 함
• 자치구청장이 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향
• 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)으로 건설하여야 함</td></tr>
</table>

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력 분석

- 서울 도심권에 위치하고 있으며, 서울역과 인접한 지역임
- 서울역 북측으로는 북부역세권 개발, 남측으로는 서울역 종합개발 타당성 계획이 수립 중으로 향후 서울역 일대 변화가 가속화될 것으로 예상됨
- 또한 신안산선 연장, GTX-B 노선 개발로 광역교통 접근성이 제고되어 서울역 일대의 위상이 더욱 강화될 것으로 예상됨

2) 개발 전망

- 서계동 일대 지구단위계획 수립을 통한 특별계획(가능)구역 계획으로 상업기능 활성화 유도
- 대상지와 인접하여 다수의 개발사업이 추진되고 있어 대규모 공동주택지로 변화될 예정임 (신속통합기획구역 2개소, 역세권 도시정비형 재개발구역 1개소, 주택재개발구역 1개소, 역세권 청년주택 1개소, 가로주택정비사업 1개소가 사업 진행 중임)

바. 종합분석

구 분	현황여건	계획과제
입지여건	• 서울 도심권 내 서울역과 인접한 지역임 • 청파로, 만리재로 등 간선도로와 인접하여 양호한 간선교통여건을 보임 • 효창 근린공원(역사유적) 외 생활권 공원 조성이 미흡함 • 남산이 조망가능한 입지여건임	• 서울역 배후 주거지 교통여건 개선 • 남산과 어우러지는 기반시설 및 경관계획 수립 • 생활권 공원 확충
상위 및 관련계획	• 도심지원 배후주거지의 계획적 관리 - 구릉지형 노후 주거지(서계동 일대의 계획적 환경개선) - 도심 배후주거지임을 고려한 다양한 주거유형 및 소형주택 공급 유도 • 주거지 특성을 고려한 체계적 주거환경 개선 - 주변지역을 고려한 주거환경 정비 - 1~2인 가구를 위한 주거공간 확보 - 공공기여를 활용한 주민편의시설 공급	• 구릉지형을 고려한 부지계획 수립 • 도심 배후주거지를 고려한 주택공급계획 수립 • 공공기여를 통한 생활권 내 필요시설 공급
주변 개발현황	• 효창6구역 준공 후 384세대 입주 • 서계동 지구단위계획구역 내 특별계획(가능)구역 개발 움직임 다수 • 대상지와 인접하여 6개의 사업 추진 중	• 다수의 사업추진을 통해 변화되는 지역여건을 고려한 종합적 계획 수립

3. 계획의 기본구상

가. 계획의 목표

○ 청파동1가 89-18번지 일대는 구릉지형을 따라 조성된 자생적 주거지로 노후·불량 건축물이 밀집하고, 기반시설이 열악하여 정비가 시급한 지역이나, 주변개발 및 여건변화에도 불구하고 개발에서 소외된 지역임

○ 서울역, 남산과 마주보는 구릉지형 주거지로 도시 경관을 고려한 구릉지 순응형 도시경관 창출이 필요함

○ 또한 대상지 주변으로 현재 다수의 (정비)사업을 추진 중에 있어 이를 아우르는 합리적 정비계획 수립이 필요함

나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 서울시 인구지표 및 서울시 인구·가구 현황

○ 통계청 시도별 장래인구추계, 장래가구추계(2020-2015) 및 2040 서울도시기본계획을 토대로 서울시 가구지표는 2030년 2.05인으로 설정함

○ 출생률 저하에 따른 전국적인 인구감소 추세에 따라 서울시도 2040년까지 인구가 지속적으로 감소할 것으로 분석되고 있으나, 1인가구 비율은 증가할 것으로 분석됨

[서울시 인구 및 가구 추계]

구 분	2025	2030	2040
총인구 (천인)	9,210	8,948	8,540
가구 (천가구)	4,099	4,126	4,064
1인가구 (천가구)	1,553	1,609	1,642
평균 가구원수 (인)	2.14	2.05	1.97

※ 출처: 통계청 시도별 장래인구추계, 장래가구추계 (2020~2050)

다. 계획인구지표

구 분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현황	계획	증(감)	현황	계획	증(감)
대상지	2,652	3,906	증) 1,254	1,408	1,905	증)497

※ 계획인구는 2030년 기준 세대당 2.05인으로 적용

라. 개발 기본구상

1) 기본방향



2) 계획수립 전략



4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

○ 구릉지형을 따라 조성된 자생적 주거지로 노후·불량 건축물이 밀집하고, 기반시설이 열악하여 정비가 시급한 지역의 주거환경 개선을 위해 공공성과 사업성이 균형잡힌 정비계획 수립

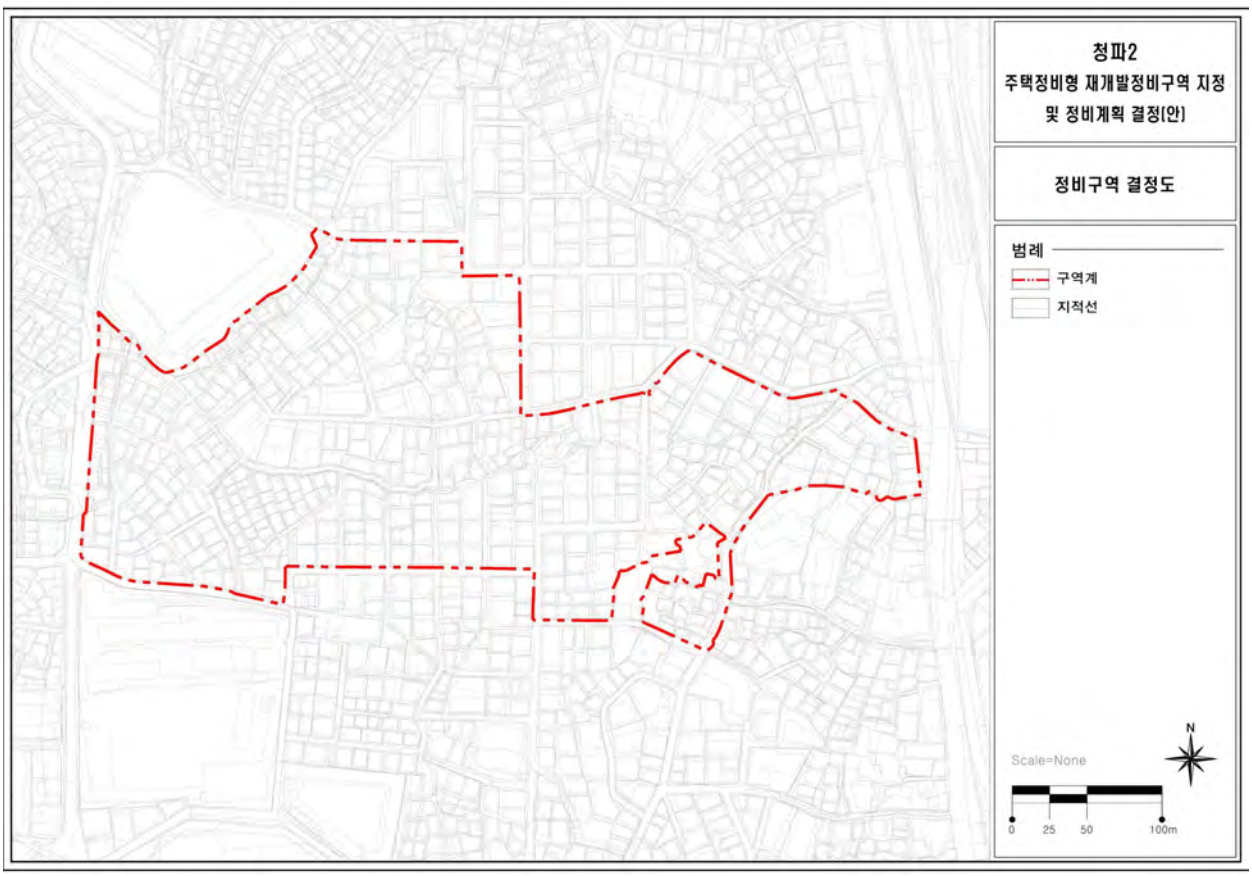
○ 남산과 마주보는 입지 특성, 구릉지형의 지형적 특성을 고려한 밀도 및 경관계획 수립

○ 서울역 배후 도심형 주거지의 특성을 고려한 주택공급계획 수립

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	청파2 주택정비형 재개발구역	용산구 청파동1가 89-18번지 일대	-	증)82,558.4	82,558.4	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
			기 정	변 경	변경후	
주택정비형 재개발사업	구역지정 고시가 있는 날부터 10년 이내	-	1,408	증)497	1,905	-

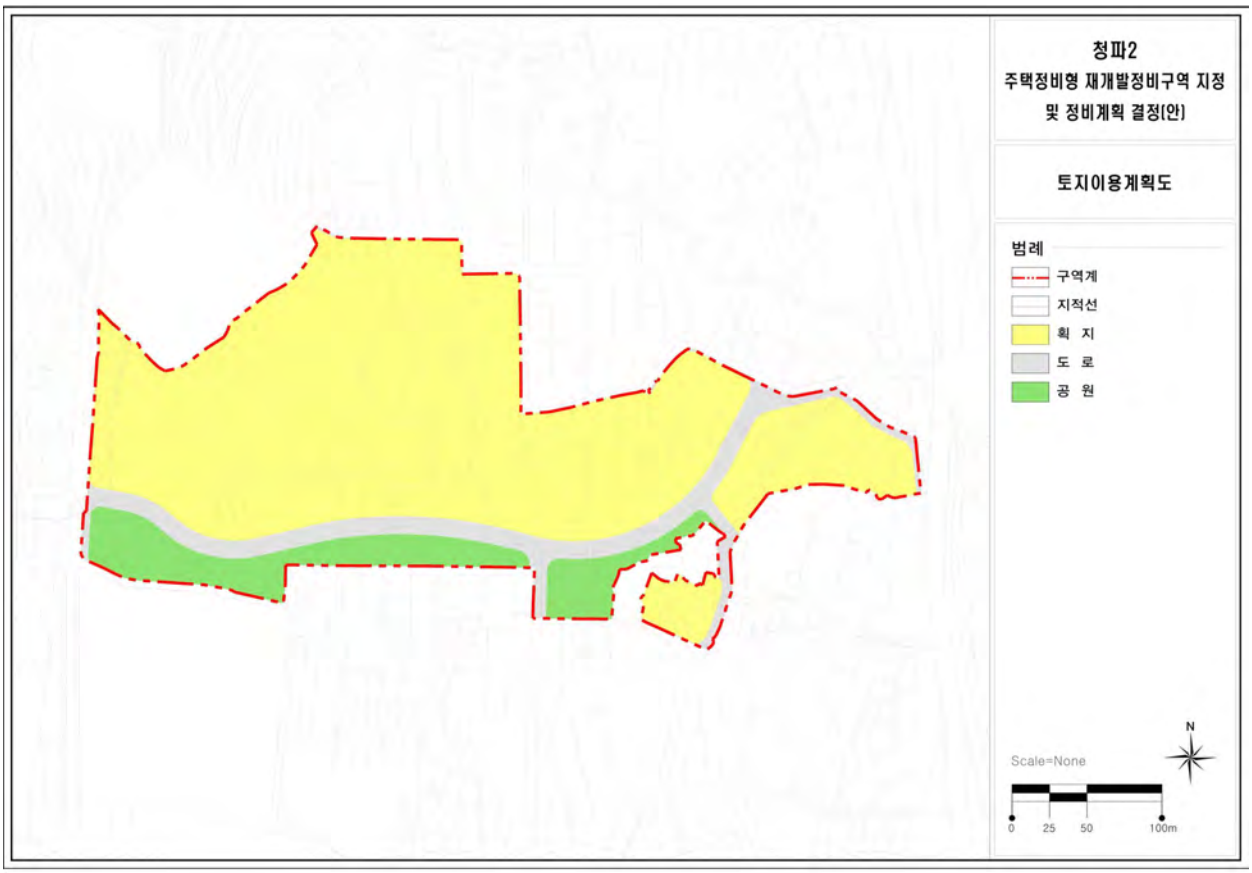


다. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총계		-	증) 82,558.4	82.558.4	100.0	
획지	소계	-	증) 64,557.0	64,557.0	78.2	
	획지1	-	증) 56,297.0	56,297.0	68.2	
	획지2	-	증) 6,509.0	6,509.0	7.9	
	획지3		증) 1,751.0	1,751.0	2.1	
정비기반시설	소계	-	증) 18,001.4	18,001.4	21.8	
	도로	-	증) 8,535.4	8,535.4	10.3	
	공원	-	증) 9,466.0	9,466.0	11.5	

※ 향후 사업시행시 변경될 수 있음

〈토지이용계획도〉



라. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

<table>
<tr><td>추정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%
• 추정비례율 : 101.17%
⇛ (17,801억 - 8,604억) / 9,090억 X 100 ≒ 101.17%
- 총 수입 추정 : 17,801억
- 총 지출 추정 : 8,604억
- 종전자산총액 추정 : 9,090억</td></tr>
<tr><td>개별
종전
자산
추정액</td><td>• 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인
• 공동주택 소유자 = 2023년 공동주택 공시가격 × 보정률(2.15~2.30)
※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지추정액 포함
• 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액
- 토지 = 개별공시지가(2023년) × 토지면적 × 보정률(2.00~2.08)
- 건물 = 개략단가 × 연면적
※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년된 연와벽돌조의 경우 460,000원/㎡을 적용함</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 39㎡형</td><td>715백만</td><td rowspan="6">개별 종전자산
추정액
X 추정비례율
(101.17%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액
(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr>
<tr><td>전용 49㎡형</td><td>861백만</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡형</td><td>1,024백만</td></tr>
<tr><td>전용 74㎡형</td><td>1,243백만</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡형</td><td>1,381백만</td></tr>
<tr><td>전용 124㎡형</td><td>1,930백만</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

2) 산출근거

○ 비례율 : (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총 사업비(총 지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총 가액(조합원 총재산)

= (A - B) / C ≒ 101.17%

■ 총 수입 : A

구 분	공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
공동주택(분양) 소계	1,498				1,579,610,637	
조합원 분양	284	54.73	43,170	714,719	1,454,267,681	
	371	68.42	41,600	860,997		
	213	82.12	41,207	1,023,626		
	186	102.67	40,026	1,243,128		
	218	116.37	39,243	1,381,428		
	94	171.16	37,283	1,930,342		
일반 분양	1	54.73	44,969	744,492	125,342,956	
	113	68.42	43,332	896,849		
	4	82.12	42,922	1,066,246		
	12	102.67	41,696	1,294,977		
	1	116.37	40,879	1,439,031		
	1	171.16	38,836	2,010,788		
임대 소계	407	-	-	-	116,749,578	
의무임대	237	-	-	-	96,610,284	
국민주택규모주택	170	-	-	-	20,139,294	
근린생활시설 소계	-		-	-	84,789,000	
조합원 분양	-		-	-	41,529,000	
일반분양	-		-	-	43,260,000	
매출 부가세	-	-	-	-	-1,028,882	
총 수입	-	-	-	-	1,780,120,333	

※ 신축아파트의 면적기준 및 단가는 공급면적 기준이며, 신축 근린생활시설은 계약면적 기준임

※ 소수점 이하 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음

■ 총 사업비 : B

구 분	금액(천원)	비 고
공사비	618,497,478	건축공사비 @7,250천원/3.3㎡ 전체공사비 @7,378천원/3.3㎡
제사업경비	241,919,771	
총 사업비	860,417,249	

○ 조합원 종전자산가격 : C

- 조합원 종전자산추정액 : 사유지 종전자산추정액 - 현금청산추정계

= 956,873백만원 - 47,843백만원

≒ 909,030백만원

■ 개별 추정분담금

종전추정금액(천원)			300,000	500,000	700,000	1,000,000	1,200,000	1,500,000
추정 비례율			101.17%					
예상 권리가액(천원)			303,510	505,850	708,190	1,011,700	1,214,040	1,517,550
예상 분담금 (천원)	종후 주택형	조합원분양가 (천원)	부담금(환급금)					
	39	714,719	411,209	208,869	6,529	-296,981	-499,321	-802,831
	49	860,997	557,487	355,147	152,807	-150,703	-353,043	-656,553
	59	1,023,626	720,116	517,776	315,436	11,926	-190,414	-493,924
	74	1,243,128	939,618	737,278	534,938	231,428	29,088	-274,422
	84	1,381,428	1,077,918	875,578	673,238	369,728	167,388	-136,122
	124	1,930,342	1,626,832	1,424,492	1,222,152	918,642	716,302	412,792

※ -는 환급금이며, 종전 추정금액이 큰 물건의 경우 “1+1”의 대상이 될 수 있으나, 표기는 생략하였음

■ 공사비 및 일반분양가 변동에 따른 비례율 민감도

공사비(천원) / 84형 일반분양가 (천원/3.3㎡)	6,640	7,009	7,378	7,747	8,116
47,310	125.79%	122.34%	118.90%	115.45%	112.00%
45,159	116.93%	113.48%	110.03%	106.58%	103.13%
43,009	108.07%	104.62%	**101.17%**	97.72%	94.27%
40,858	99.20%	95.75%	92.31%	88.85%	85.40%
38,708	90.34%	86.89%	83.44%	79.99%	76.54%

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 정비계획 입안 단계에서 정비계획 수립을 위한 계략적인 산출금액으로, 향후 사업추진 과정에서 사업시행계획 변경, 정책 변경, 감정평가 결과, 조합원 분양신청, 부동산시장 동향 등으로 본 추정분담금 산정을 위한 가정 또는 예상과 달라질 수 있으며, 이로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있으며, 향후 도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨

※ 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며,(-)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임

※ 상기 추정분담금에는 조합원 이주비 이자는 개별 부담으로 처리하였음

※ 토지등소유자의 종전자산 추정액은 감정평가금액이 아닌 개략적인 추정치로서 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨

※ 상기 금액은 향후 조합설립 또는 지정개발자 지정, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련법률(「도시 및 주거환경정비법」)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 개별 토지등소유자별 추정분담금은 개별 통지문 참조하되, 정비계획 입안 과정 중 비례율, 추산액 등 일부 조정될 수 있음

마. 용도지역 · 지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

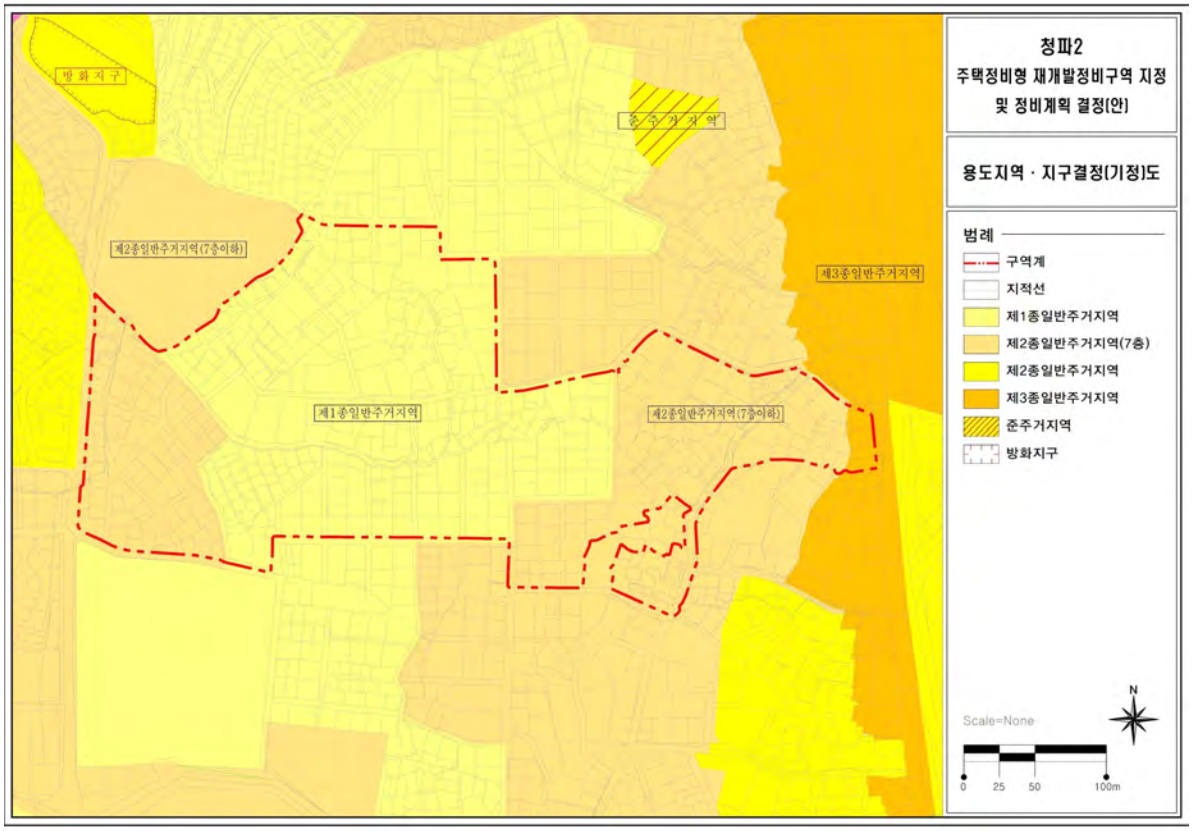
구 분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증감	변경후		
계		82.558.4	-	82,558.4	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	49,129.5	감) 42,992.7	6,136.8	7.4	
	제2종일반주거지역(7층)	32,671.7	감) 21,011.6	11,660.1	14.1	
	제2종일반주거지역	-	증) 64,557.0	64,557.0	78.2	
	제3종일반주거지역	757.2	감) 552.7	204.5	0.3	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

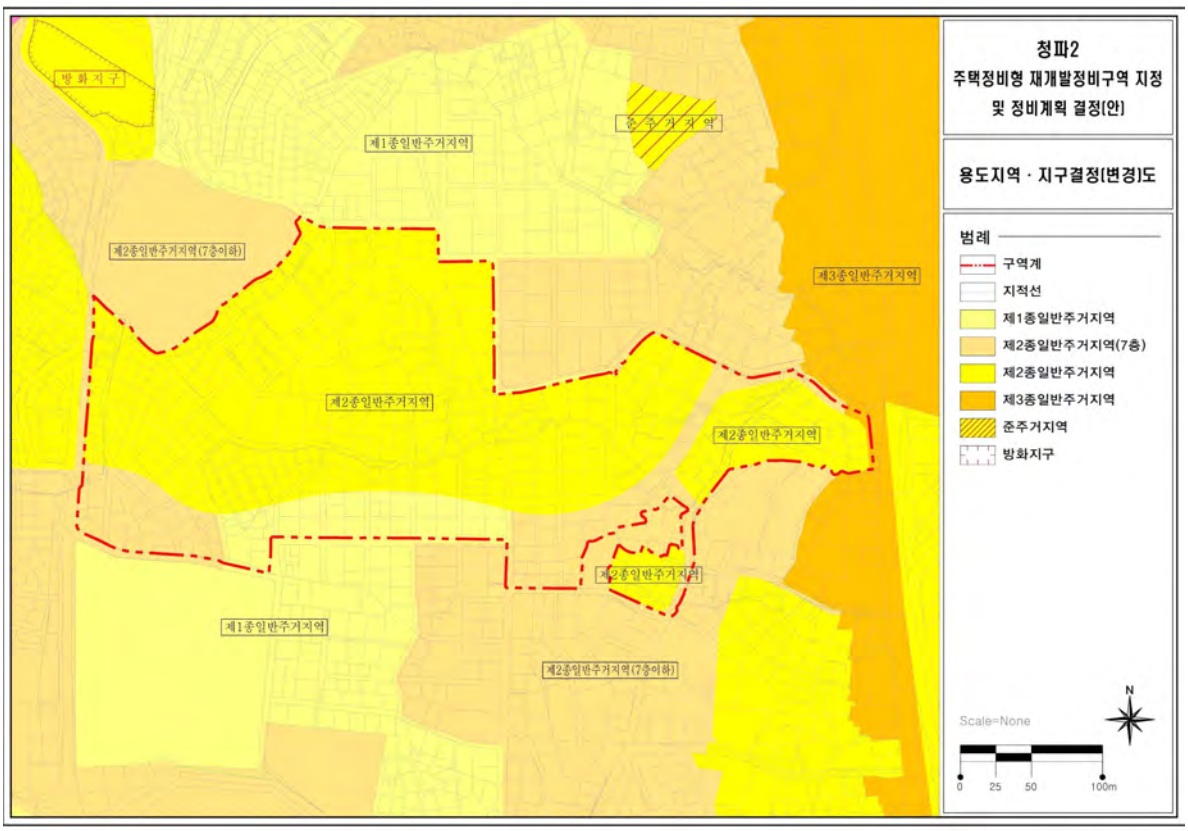
도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	청파동1가 3-5 일대	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	42,992.7	• 청파동 일대 변화 및 주택정비형 재개발 사업의 실현성을 고려하여 용도지역 변경
-	청파동1가 201-1 일대	제2종 일반주거지역 (7층)	제2종 일반주거지역	21,011.6	• 청파동 일대 변화 및 주택정비형 재개발 사업의 실현성을 고려하여 용도지역 변경
-	청파동1가 150-2 일대	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	552.7	• 주택용지의 합리적 관리를 위해 동일한 용도지역으로 조정

2) 용도지구 결정 조서(해당 없음)

〈용도지역·지구 결정(기정)도〉



〈용도지역·지구 결정(변경)도〉



바. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	13	25	간선 도로	2,300	만리동광장	문배동	일반 도로	-	총독부고시 제722호 (1936.12.26.)	청파로
변경	대로	3	13	25	간선 도로	2,300 (38)	만리동광장	문배동	일반 도로	-	-	
기정	중로	3	80	12~ 14.5	국지 도로	600	서계동 264-17	청파동 1-81	일반 도로	-	건고제78호 (1972.03.06.)	효창 원로
변경	중로	3	80	12~ 14.5	국지 도로	600 (30)	서계동 264-17	청파동 1-81	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	(1)	12	집산 도로	609	청파동1가 148-2	마포구 공덕동 7-247	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	(2)	12	국지 도로	44	청파동1가 97-49	청파동1가 89-22	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	8	국지 도로	-	-	-	-	-	-	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	290	청파동1가 147-1	청파동1가 97-8	일반 도로	-	건고제560호 (1963.9.19.)	청파로 47나길
변경	소로	2	(1)	8	국지 도로	153	청파동1가 62-11	청파동1가 87-1	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	4	6	국지 도로	110	청파동1가 58-20	청파동1가 59-2	일반 도로	-	용산구고시 제46호 (1996.9.30.)	청파로 71길
변경	소로	3	4	6	국지 도로	65	청파동1가 58-63	청파동1가 59-2	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	15	4~6	국지 도로	141	서계동 260-5	서계동 251-54	일반 도로	-	-	효창 원로 104길
변경	소로	3	15	4~6	국지 도로	238 (142)	서계동 260-5	청파동1가 1-75	일반 도로	-	-	

주) ( )는 구역내 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-13	대로 3-13	• 일부구간 확폭 - 폭원 25m→28m/연장 38m	• 청파로변 원활한 차량 진출입을 위한 구역내 완화차로 3m 확폭
중로 3-80	중로 3-80	• 일부구간 확폭 - 폭원 12m→14m/연장 30m	• 효창원로변 원활한 차량 진출입을 위한 구역내 완화차로 3m 확폭
-	중로 3-(1)	• 신설 - 폭원 12m/연장 609m	• 동서간 접근성 향상 및 편의성 제고를 위해 연결도로 신설
-	중로 3-(2)	• 신설 - 폭원 12m/연장 44m	• 남북간 접근성 향상 및 편의성 제고를 위해 연결도로 신설
소로 3-	-	• 폐지	• 체계적인 토지이용을 위해 도로 폐지
소로 3-2	소로 2-(1)	• 확폭 및 선형 변경 - 폭원 6→8m/ 연장 290→153m	• 원활한 통행을 위해 남북간 도로 확폭 및 선형 변경
소로 3-4	소로 3-4	• 선형 연장 - 연장 110→65m	• 원활한 통행을 위해 남북간 도로 확폭 및 선형 변경
소로 3-15	소로 3-15	• 일부구간 확폭 및 선형 연장 - 폭원 6m/ 연장 141→238m	• 도로 폭원의 연속성 확보 위한 일부구간 도로 확폭

- 이 하 여 백 -

2) 주차장

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	청파동1가 58-10	397.7	감)397.7	-	-	

■ 주차장 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	• 폐지 면적 : 397.7㎡	• 청파2구역 주택정비형 재개발사업의 추진으로 효용성이 떨어지는 주차장 폐지

3) 공원

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	A	근린 공원	청파동1가 89-77	-	증)9,466	9,466	-	

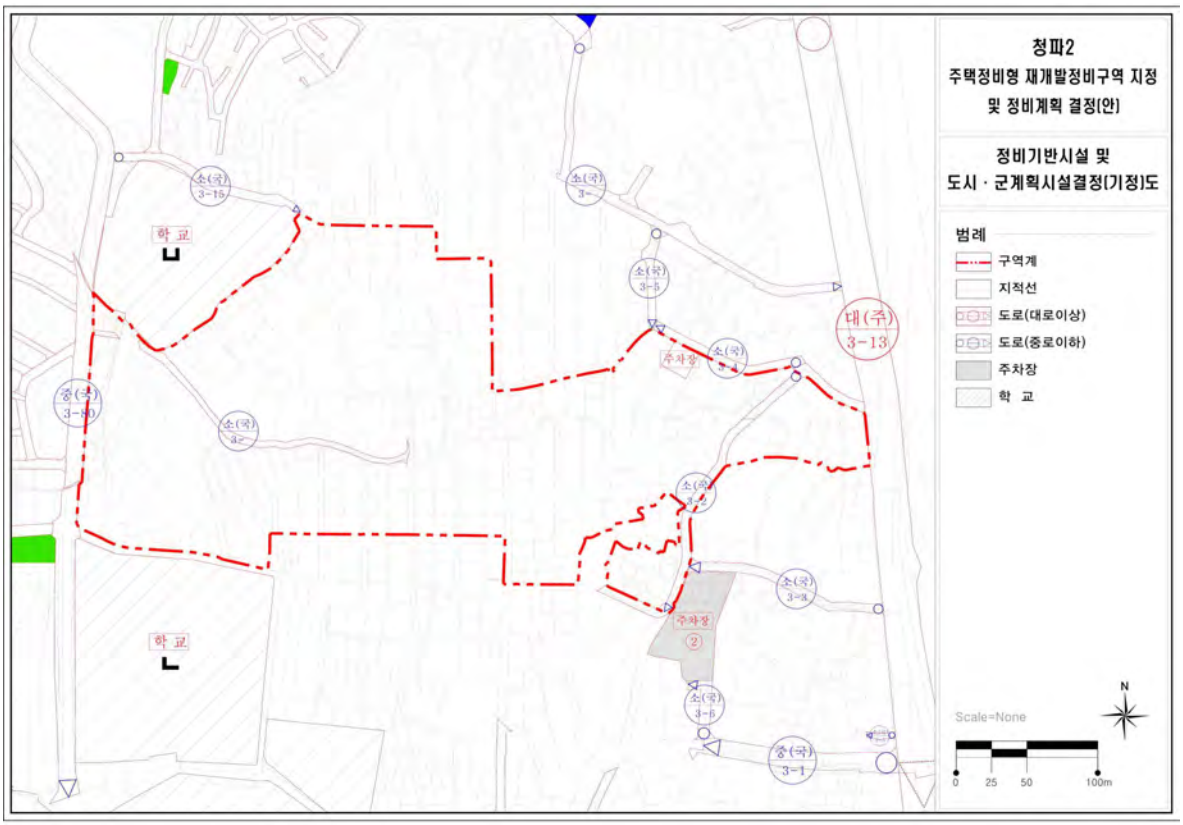
※ 도시공원·녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침 3-1-5

(2) 새로이 설치하는 도시공원의 유치권 안에 이미 설치되어 있는 도시공원이 새로이 설치하는 도시공원과 같은 기능을 하거나 같은 기능을 포함한 복합기능을 하는 경우 새로이 설치하는 도시공원의 유치거리 및 규모는 새로이 설치하는 도시공원의 기능에 지장이 없는 범위 안에서 유형별 세부기준에 따른 면적규모 기준 이하로 할 수 있다.

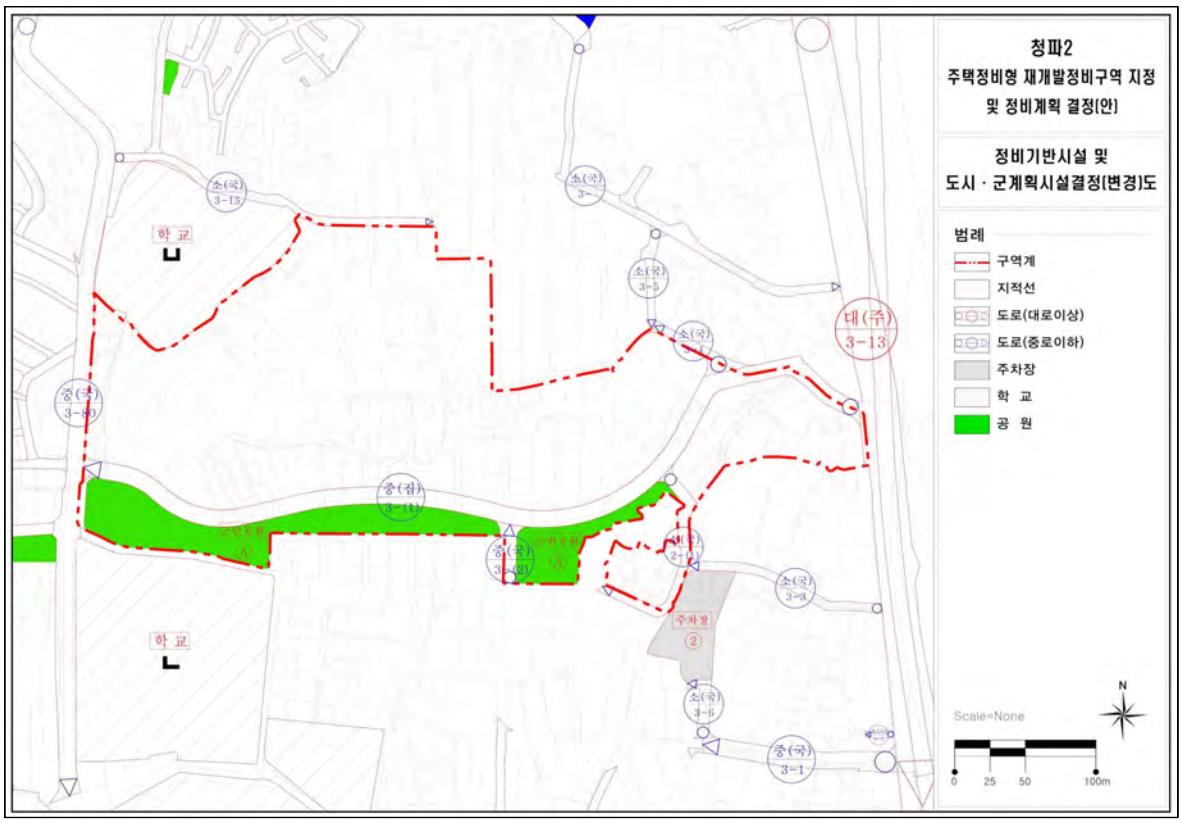
■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	결정내용	결정사유
A	공원	근린공원	• 면적 : 9,466㎡	• 쾌적한 도시환경을 조성하고 대상지 인근 주민에게 휴식공간 제공을 위해 근린공원 신설

〈정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(기정)도〉



〈정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(변경)도〉



사. 공동이용시설 설치계획

○ 서울특별시 주택조례 제8조의4의 규정에 적합한 규모로 설치함

시설의 종류	설치기준	설치면적(㎡)	비 고
계	• 총 설치면적 4,400.0㎡ 이상	13,908.83	-
관리사무소	• 10㎡+(총세대수-50세대)×0.05㎡ 이상 = 102.75㎡ 이상	325.00	총량제 제외
경로당	• 1,500세대 이상: 500㎡ 이상	623.67	의무시설
어린이놀이터	-	4,294.40	의무시설
어린이집	• 1,500세대 이상: 725㎡ 이상	900.54	의무시설
주민운동시설	-	1,200.00	의무시설
작은도서관	• 1,500세대 이상: 298㎡ 이상	340.22	의무시설
다함께돌봄센터	-	250.00	의무시설
주민공동시설	-	6,300.00	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 및 서울특별시 주택조례 준용
※ 향후 사업시행시 변경될 수 있음

아. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	청파2 주택정비형 재개발구역	82,558.4	-	-	용산구 청파동1가 89-18번지 일대	453	-	-	453	-	-

자. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

○ 지구단위계획구역 결정조서 내용 참조

차. 건축물에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">신규</td><td rowspan="3">청파2
주택정비형
재개발구역</td><td rowspan="3">82,558.4</td><td>획지1</td><td>56,297.0</td><td rowspan="3">청파동1가
89-18번지
일대</td><td rowspan="3">공동주택
및
부대복리시설</td><td rowspan="3">60%
이하</td><td rowspan="3">250%
이하</td><td>해발고도
150m이하
25층 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>6,509.0</td><td rowspan="2">해발고도
120m이하
15층 이하</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>획지3</td><td>1,751.0</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="10">
• 주택의 규모 및 건설 비율에 관한 사항
- 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설
- 전체 세대수(법 52조 적용 제외)의 15%를 임대주택으로 건설
- 임대주택(법 54조 적용 제외) 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설
- 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설
• 총 세대수: 1,905세대(분양 1,498세대, 임대 407세대)
• 건립규모
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">건립규모</th><th rowspan="2">전용면적
(㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율
(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td></td><td>1,905</td><td>1,498</td><td>407</td><td>100.0</td><td rowspan="4">72.8%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">85㎡
이하</td><td rowspan="3">60㎡
이하</td><td>39</td><td>382</td><td>285</td><td>97</td><td>20.1</td></tr>
<tr><td>49</td><td>694</td><td>484</td><td>210</td><td>36.4</td></tr>
<tr><td>59</td><td>311</td><td>217</td><td>94</td><td>16.3</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡초과
~85㎡이하</td><td>74</td><td>201</td><td>198</td><td>3</td><td>10.5</td><td rowspan="2">22.2%</td></tr>
<tr><td>84</td><td>222</td><td>219</td><td>3</td><td>11.7</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>124</td><td>95</td><td>95</td><td>-</td><td>5.0</td><td>5.0%</td></tr>
</table>
※ 향후 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음
</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="10">
• 용도지역 상향
- 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역
• 국민주택규모의 주택건설에 따른 법적상한용적률 적용
</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선 등에
관한 계획</td><td colspan="10">
• 건축한계선 지정
- 획지 경계로부터 3m를 원칙으로 하되, 효창원로변 8m,
청파로변은 동측으로 10m, 남측으로 8~30m 적용
- 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지(3m)는
보행공간으로 우선 조성하되, 보행공간 외 부분은 휴게공간 조성
• 벽면한계선 지정
- 획지 내 건축한계선에서 2m 이상 (보행공간 조성 부분에 한해 적용)
</td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="10">
• 남북간 공공보행통로 2개소 (폭원 6m이상)
• 획지3 북측변 보차혼용통로 조성(폭원 4m)
• 동서간 통경축 확보(최소 10m 이상)
• 중저층배치구간: 15층 이하
※ 공공보행통로는 지역권 설정 등을 통해 시민들에게 상시 개방될 수 있도록 정비사업 통합심의 전까지 정비계획 변경(안)에 반영
</td></tr>
</table>

카. 교통 및 동선처리계획

○ 교통성 검토서 교통처리계획도 참조

구분	지점	개선방안	시행주체	비용부담	시행시기
주변가로 및 교차로	사업지 주변	• 『청파동 역세권 도시정비형 재개발사업』 교통처리계획(안) 반영	-	-	-
	Ⓐ Ⓑ Ⓒ Ⓓ	• 사업지 접속도로 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 서측 효창원로 도로확폭계획 및 차로운영계획 재수립 : B=3.0m, L=약 106.0m - 동측 청파로상 완화차로 설치 : B=3.0m, L=약 28.0m - 북측 효창원로104길 도로확폭계획 : B=1.9~3.4m, L=약 160.0m(테이퍼 포함) - 북측 청파로71길 도로확폭계획 : B=7.0~16.0m, L=약 110.0m(테이퍼 포함)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
진출입 동선	-	• 사업지 진출입 가각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	• 공동주택 용지 적정 차량 출입구 설치 권장안 제시	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	Ⓔ	- 사업지 내부 도로신설계획 및 차로운영계획 수립 : B=3.0m, L=약 513.0m	사업완료시	사업시행자	사업시행자
보행	-	• 사업지 주변 보행동선 연계를 횡단보도 설치 • 사업지 내 및 주변 속도저감을 위한 고원식횡단보도 설치 • 사업지와 접한 도로상 보도 및 보도부속형 전면공지 확보를 통한 보행동선 연계계획 수립	사업완료시	사업시행자	사업시행자
주차시설	-	○ 법정주차 및 주차수요대수를 고려한 계획주차대수 확보 - 법정주차대수 : 1,804대 - 주차수요예측 : 1,925대(원단위법, 2032년)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
교통안전 및 기타	-	• 사업지내 도로 속도저감을 위한 과속방지턱 설치 : 1개소 • 사업지내 상 주정차 금지 표지판 설치 : 2개소	사업완료시	사업시행자	사업시행자

타. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	내 용	비 고
환경보전	• 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 반영 - 주변지역 및 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적 증가, 구역내 공원 조성 및 오픈스페이스 확보 • 생활환경: 환경을 고려한 수종 식재 및 녹지공간 확보를 통한 포장면적 축소 • 공사 시 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한을 통한 안전성 확보 - 저소음, 저진동의 공사장비를 투입하여 주변지역에 영향 최소화	
재난방지	• 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 과도한 절·성토를 규제함 • 집중호우시를 대비하여 우 · 오수관로 개량 및 설치계획을 수립함 • 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대함(우수의 침투 및 보수효과) • 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수함 • 재해시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지내 동선체계를 구축함	

파. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
청파초교, 배문중고교 (정비구역 경계 200m 이내 지역)	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 • 교육환경보호에 관한 법률에서 규정하고 있는 교육환경보호구역 내 금지행위 불허 • 공사 시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사 시 안전 대책마련	

하. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

- 해당사항 없음

거. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

(1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
453	401	52	476	453	23

※ 건축물 대장이 없는 건축물은 총 동수에 미포함(23동)

(2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수	비고
	소계	가옥주	세입자	소계	
계	1,408	325	1,083	2,652	
단독주택	505	114	391	809	
공동주택	903	211	692	1,843	

※ 무허가 건축물 세대 및 인구 제외

(3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	협동	연립	다세대	기타
합 계		401	263	182	81	-	138	26	12	100	-
60㎡ 이하	소계	184	176	131	45	-	8	2	-	6	-
	30㎡이하	31	31	31	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	86	82	61	21	-	4	1	-	3	-
	50㎡초과~60㎡이하	67	63	39	24	-	4	1	-	3	-
60㎡초과~85㎡이하		102	63	37	26	-	39	10	-	29	-
85㎡ 초과	소계	115	24	14	10	-	91	14	12	65	-
	85㎡초과~135㎡이하	70	20	11	9	-	50	13	-	37	-
	135㎡초과	45	4	3	1	-	41	1	12	28	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		세대수(세대)			비고
		소계	분양	임대	
합계		1,905	1,498	407	
60㎡ 이하	소계	1,387	986	401	
	30㎡ 이하	-	-	-	
	30㎡초과~50㎡이하	1,076	769	307	
	50㎡초과~60㎡이하	311	217	94	
60㎡초과 ~85㎡이하		423	417	6	
85㎡ 초과	85㎡초과~135㎡이하	95	95	-	

너. 세입자 주거대책

1) 재정착이 가능한 주택규모 및 공공임대주택 확보

○ 본 사업 시행으로 확보되는 총 407세대를 국민주택규모(85㎡이하)로 확보함

- 재개발 의무 임대주택 237세대
- 법적상한 임대주택: 170세대

구 분		공공주택 세대수(세대)			비고
		소계	재개발 의무임대	법적상한 임대	
합계		407	237	170	
60㎡ 이하	소계	401	235	166	
	30㎡초과~50㎡이하	307	205	102	
	50㎡초과~60㎡이하	94	30	64	
60㎡초과 ~85㎡이하		6	2	4	

더. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

○ 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축디자인을 통한 범죄예방기법 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 적용

○ □「서울특별시 범죄예방을 위한 도시환경디자인 조례」의 기본방향에 따름

- 개방된 시야의 확보를 통해 자연적 감시가 가능하도록 건축물 및 도시 공간을 배치하고, 조경 또는 조명 등의 부족한 부분을 보완
- 건축물 및 도시공간의 출입구, 울타리, 조경 및 조명 등을 적절히 배치하여 접근통제가 가능하도록 함
- 도시공간의 영역성을 강화하여 시민이 자유롭게 사용하거나 점유할 수 있도록 함
- 쾌적한 환경을 조성하기 위해 시민의 교류 증대와 활동성 강화에 유용한 시설을 유치 또는 배치하고 지속적으로 유지·관리

○ 「건축법」 제53조의2, 「건축법 시행령」 제61조의3에 따라 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 고려하여 계획

러. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
1	①	82,558.4	청파동1가 89-7번지 일대	56,297.0	공동주택 및 부대복리시설
			청파동1가 132-14번지 일대	6,509.0	
			청파동1가 74-1번지 일대	1,751.0	

머. 임대주택 및 국민주택규모 주택 건설에 관한 계획

1) 임대주택 건설계획

계획기준	• 전체 세대수(법 제54조 적용 제외)의 15% 또는 연면적(법 제54조 적용 제외)의 10%를 임대주택으로 건설 • 임대주택(법 제54조 적용제외) 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설				
산출근거	• 1,576세대 × 15% = 236.4세대 〈 237세대 • 1,905세대 × 5% = 95.25세대 〈 96세대				
건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수 (세대)	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
획지	64,557	-	97	39.95	28,054.32 (공급면적)
			210	49.95	
			94	59.95	
			3	74.95	
			3	84.95	
합계			407	-	

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획기준	· 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설 · 국민주택규모 주택은 공공임대주택으로 활용				
산출근거	· (250.0% - 212.07%)×50% = 18.97% = 12,243.24 〈 12,317.12				
건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수 (세대)	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
획지	64,557	-	26	39.95	12,317.12 (공급면적)
			76	49.95	
			64	59.95	
			2	74.95	
			2	84.95	
합계			170	-	

버. 주민의 소득원 개발에 관한 사항

- 해당사항 없음

서. 환경성 검토결과

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비 고
자연환경	비오톱	-	○	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별비오톱 평가제외지역	• 비오톱 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오톱 현황을 보이고 있음 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모	-
	생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	• 시가화지역으로 산림식생 등 미분포	• 사업대상지 내 자연지반 및 인공지반 녹지 계획을 통한 녹지 공간 확보	-
	동·식물상	동·식물상 보호	×	• 해당 사항 없음	-	-
	자연환경자산	자연환경보전	×	• 주변 보호지역 없음	-	-
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사	• 종합적인 토지이용계획 수립	-
	토양	토양오염 최소화	○	• 토양측정망 기준 만족 • 특정토양오염관리대상시설 없음 • 공사장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리 계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 경사 10°~15°미만 30.1% • 표고 50~60m 미만 26.1% 60~70m 미만 17.6%	• 공사시 과도한 정지계획 지양 • 토사 외부유출 방지를 위한 침사지, 가배수로 설치	-
	수질, 물순환, 수리·수문	수질오염 최소화, 생태면적률 30%	○	• 수질현황 BOD Ia~II등급 • 생태면적률 계획 확인	• 생태면적률 30% 이상 계획 • 침사지 및 가배수로 설치로 토사 및 우수유출 최소화	-
	바람	바람길 확보	○	• 기상현황 분석	• 바람길 고려한 배치계획 수립	-
	열	열환경 최소화	○	• 계획대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	• 열섬효과 최소화하는 배치계획 수립	-
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염물질 발생 • 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	• 공사시 비산먼지 발생 저감대책 수립 • 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립	-

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비 고
생활환경	온실가스	온실가스 저감	○	• 공사시 및 운영시 에너지 사용에 따른 온실가스 발생 예상	• 공사시 저감방안 수립 • 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지 사용량 추정	• 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획	-
	친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 용산구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	소음·진동	소음·진동 영향	○	• 공사시 소음·진동 영향 발생	• 가설방음판넬 설치 • 저소음, 저진동 장비사용	-
	경관	조망권 확보	○	• 건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	• 주변지역과 연계된 조화롭고 통일감 있는 계획 수립	-
	휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	• 휴식 및 여가공간 부족	• 사업대상지 내에 도서관 및 문화공원을 계획하여 휴식 및 여가공간 조성	-
	일조	일조침해 최소화	○	• 대상지 북서측~북측 주거지역에 대한 일조영향 예상	• 일조시간 확보를 위한 관련법 준수를 통해 일조영향 최소화	-
	보행 친화공간	공공보행통로 계획수립	○	• 사업대상지 내 보행로 없음	• 보행 및 차량 통행로 개선	-
사회경제환경	인구	인구 고려한 계획 수립	○	• 서울시 인구 현황 조사	-	-
	주거	주거 고려한 계획 수립	○	• 서울시 주거 현황 조사	-	-

어. 기존 수목의 현황 및 활용계획

○ 대상지 내 위치하는 수목의 대부분은 보존가치가 떨어지는 수목이거나, 주택단지 내 조경수로 조사됨에 따라 사업시행에 따른 영향은 크지 않을 것으로 예상되며, 활용가치가 있는 수목은 재활용할 계획임

저. 인구 및 주택의 수용계획

1) 정비사업으로 새로 건축되는 주택 현황

건립규모		전용면적(㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고
			소계	분양	임대		
합계			1,905	1,498	407	100.0	
85㎡ 이하	60㎡ 이하	39	382	285	97	20.1	72.8%
		49	694	484	210	36.4	
		59	311	217	94	16.3	
	60㎡초과 ~85㎡이하	74	201	198	3	10.5	22.2%
		84	222	219	3	11.7	
85㎡ 초과		124	95	95	-	5.0	5.0%

처. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안

- 해당사항 없음

커. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

- 해당사항 없음

터. 정비계획 결정(변경)도

1) 정비구역 결정도
2) 용도지역 · 용도지구 결정도(기정)
3) 용도지역 · 용도지구 결정도(변경)
4) 정비기반시설 및 도시 · 군계획시설 결정도(기정)
5) 정비기반시설 및 도시 · 군계획시설 결정도(변경)
6) 가구 및 획지계획도
7) 정비계획 결정도
8) 일반건축지침도

5. 소요 사업비 추정

- 해당사항 없음

청파2
주택정비형 재개발정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

정비구역 결정도

범례

구역계

지적선

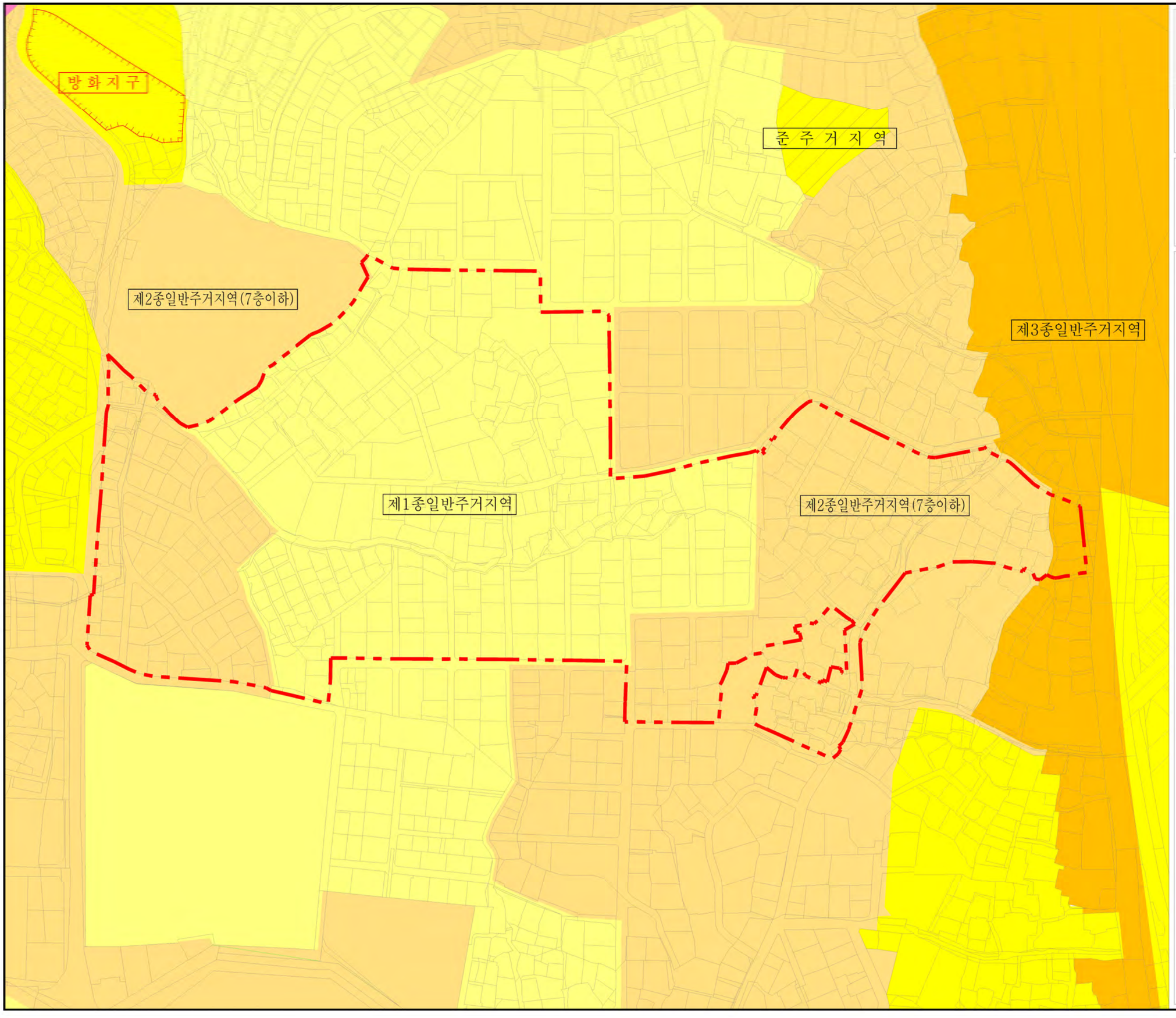
Scale 1:2000

N

0 25 50 100m

청파2
주택정비형 재개발정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

용도지역 · 지구결정(기정)도



범례

- 구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 방화지구

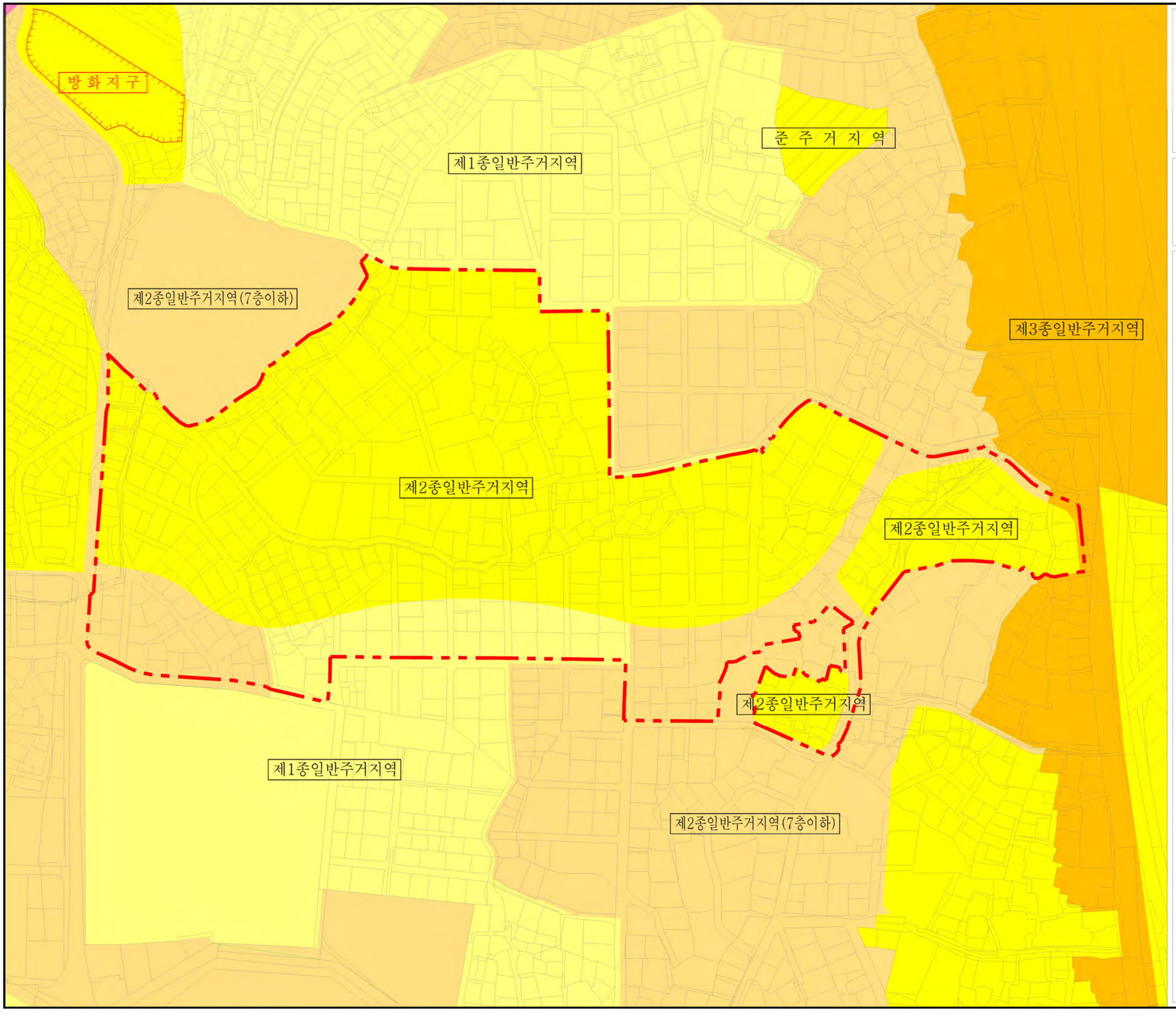
Scale 1:2000

N

0 25 50 100m

청파2
주택정비형 재개발정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

용도지역 · 지구결정(변경)도



범례

- 구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 방화지구

Scale 1:2000

N

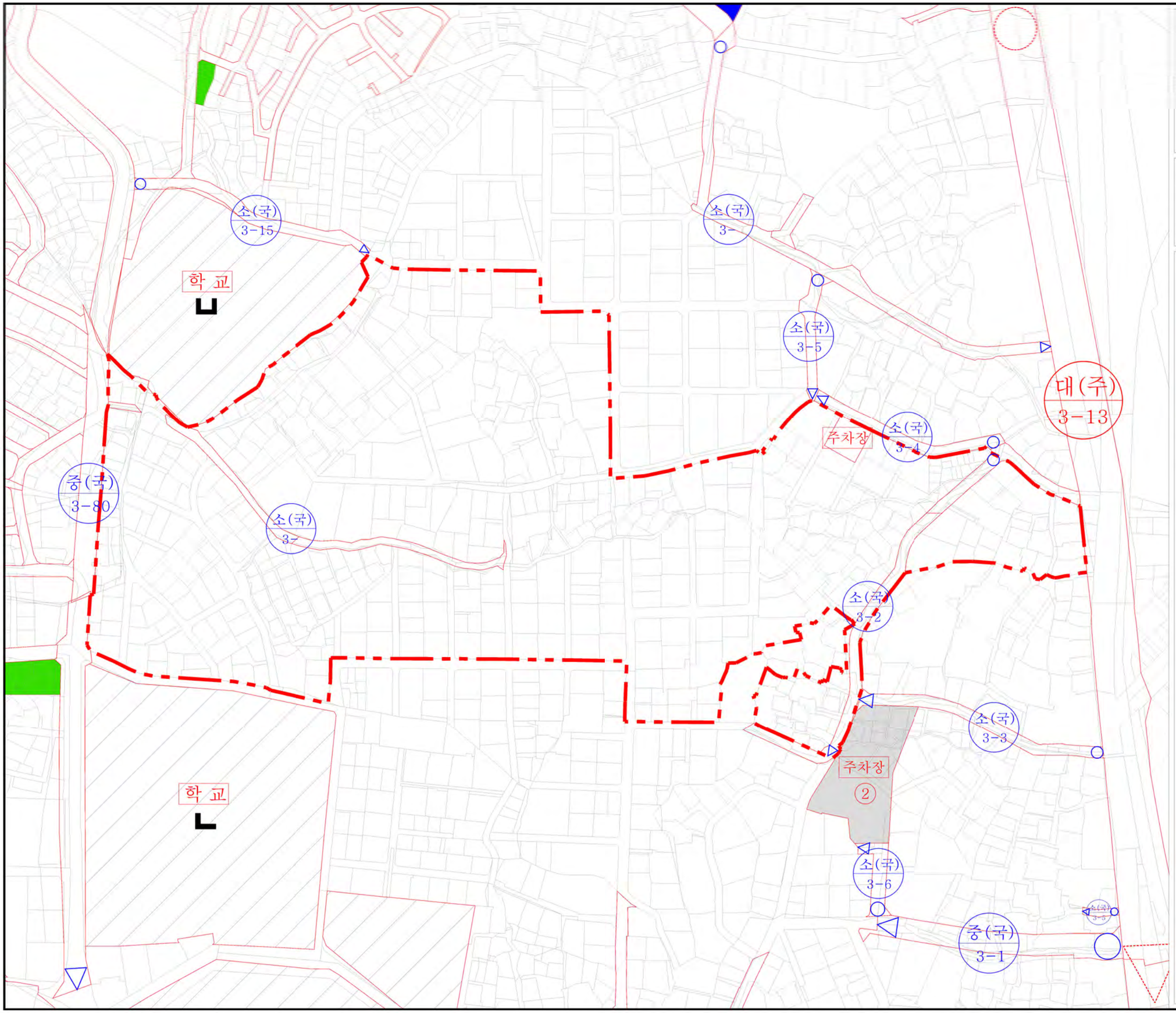
0 25 50 100m

청파2
주택정비형 재개발정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

정비기반시설 및 도시·군계획시설결정(기정)도

범례

- 구역계
- 지적선
- 도로(대로이상)
- 도로(중로이하)
- 주차장
- 학 교



N

Scale 1:2000

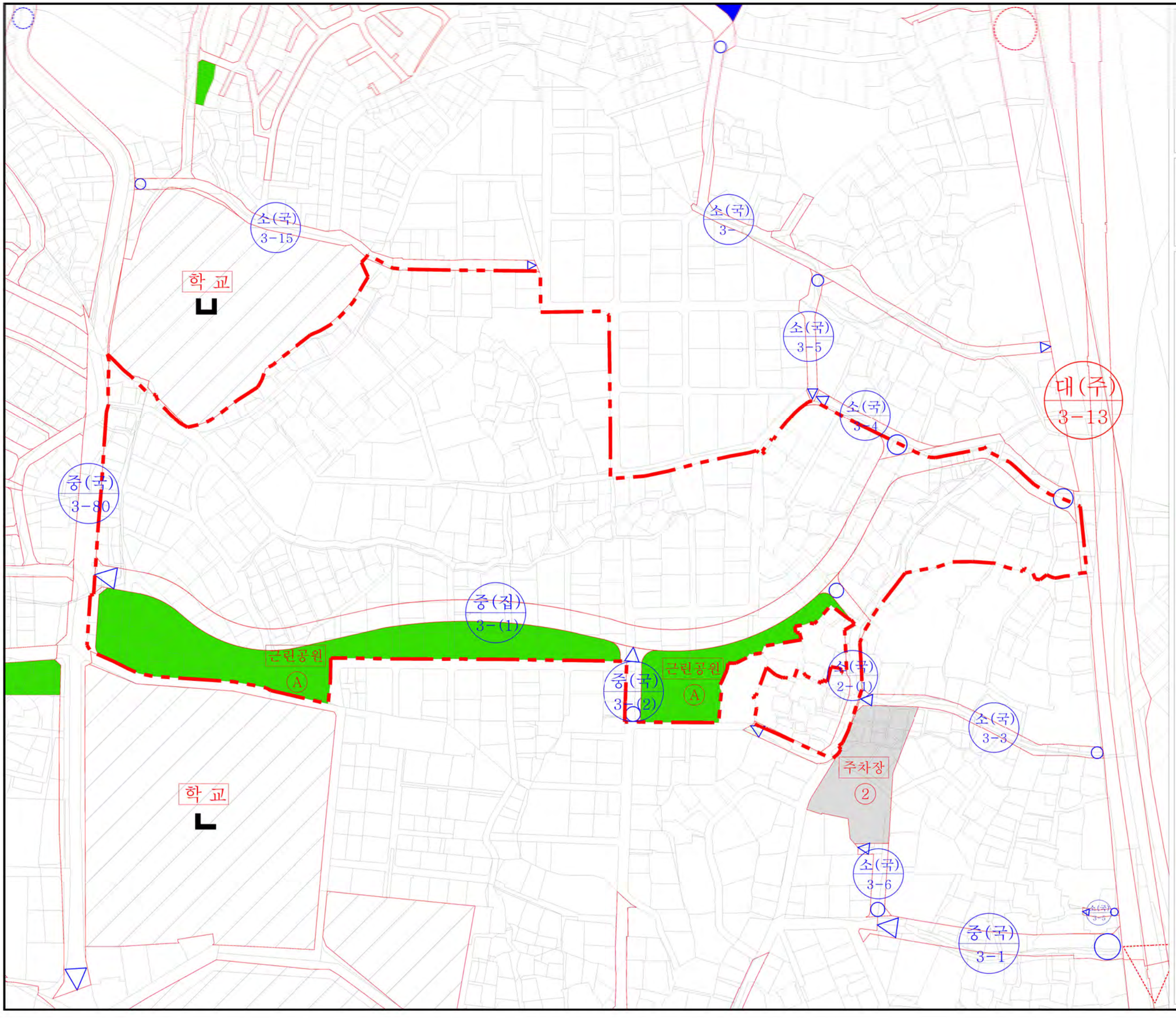
0 25 50 100m

청파2
주택정비형 재개발정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

정비기반시설 및 도시·군계획시설결정(변경)도

범례

- 구역계
- 지적선
- 도로(대로이상)
- 도로(중로이하)
- 주차장
- 학 교
- 공 원



청파2
주택정비형 재개발정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

가구 및 획지에 관한 결정도

획지1

획지2

획지3

범례

구역계

지적선

획 지

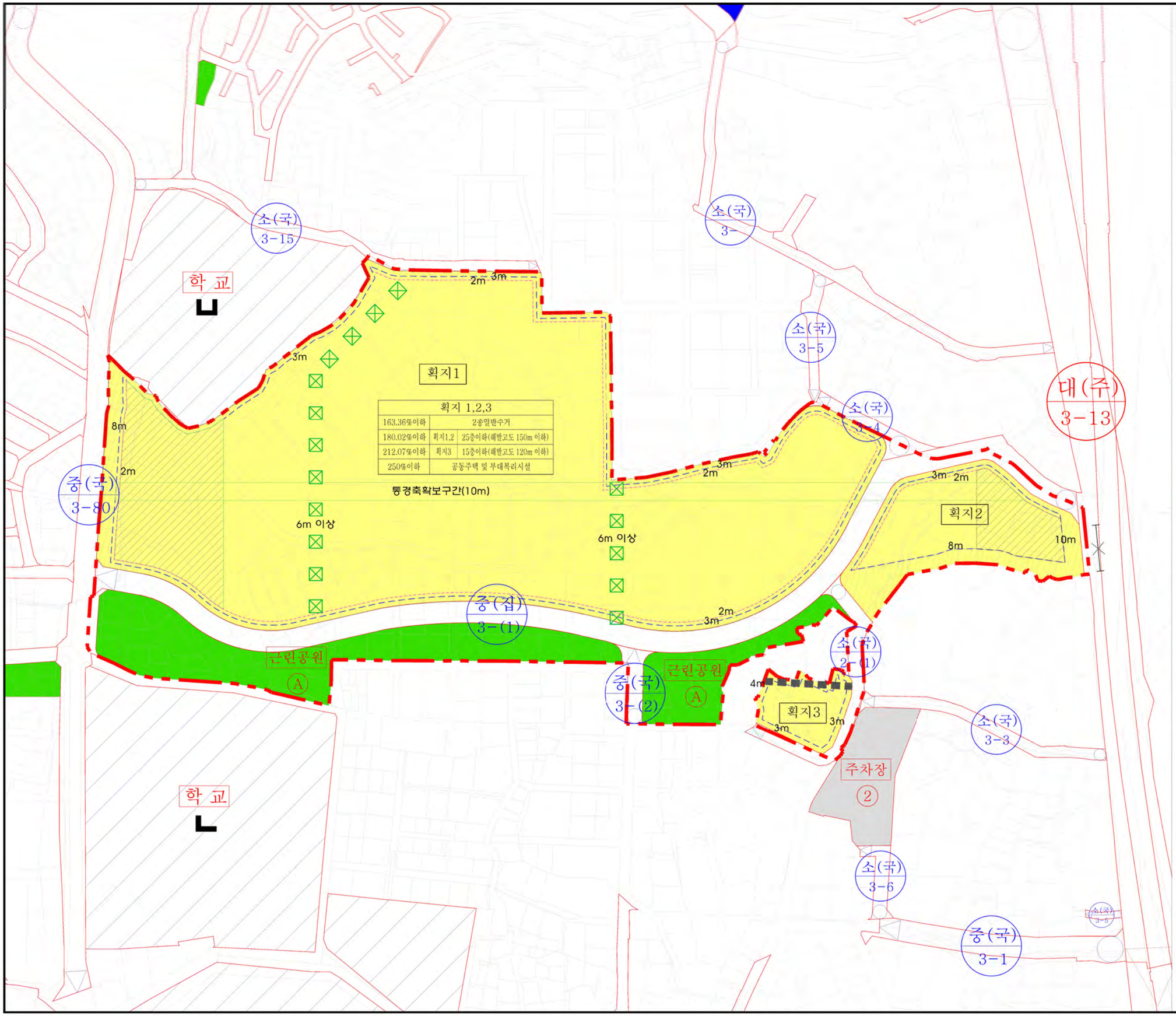
Scale 1:2000

N

0 25 50 100m

청파2
주택정비형 재개발정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

정비계획 결정도



범례

- 구역계
- 지적선
- 도로(대로이상)
- 도로(중로이하)
- 획 지
- 공 원
- 주차장
- 학 교
- 건축한계선
- 벽면한계선
- 공공보행통로
- 보차혼용통로
- 전면공지
- 통경축확보구간
- 차량진출입 불허구간
- 중저층배치구간

기준 · 허용 · 상한 · 법적상한
용도지역 · 최고층수(높이) · 주용도

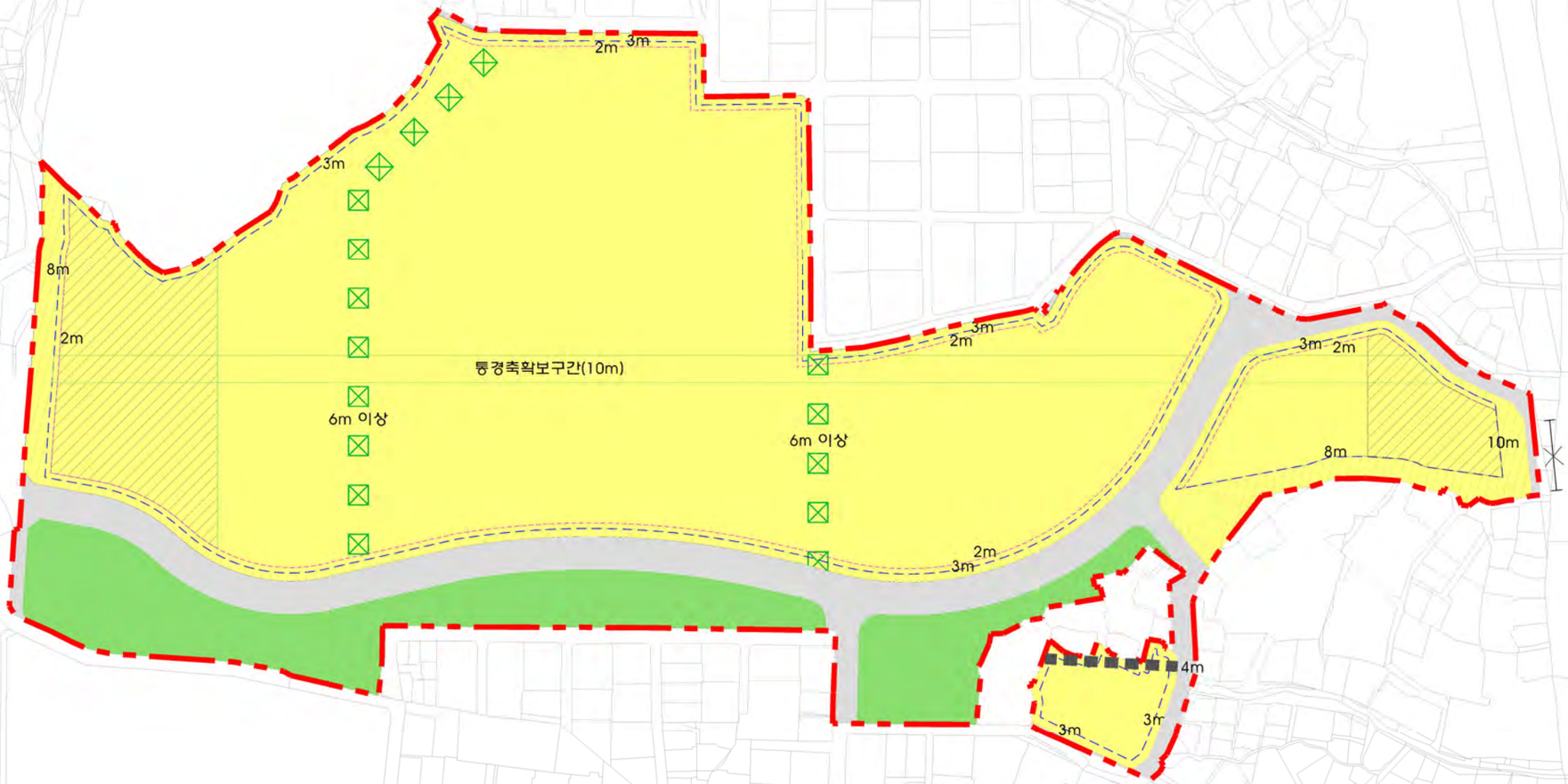
Scale 1:2000

N

0 25 50 100m

청파2
주택정비형 재개발정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

일반건축지침도



범례

- 구역계
- 지적선
- 획 지
- 도 로
- 공 원
- 건축한계선
- 벽면한계선
- 공공보행통로
- 보차혼용통로
- 전면공지
- 통경축확보구간
- 차량진출입 불허구간
- 중저층배치구간

N

Scale 1:2000

0 25 50 100m