

고 시

서울특별시 종로구 고시 제2014-89호

청진구역 제1지구 도시환경정비구역 변경(경미한 변경) 지정 고시

건설부고시 제428호(1979.11.22)로 도시환경정비구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-365호(2008.10.16)로 도시환경정비구역 지정(변경), 서울특별시 종로구 고시 제2009-29호(2009.5.22)로 사업시행인가 고시, 서울특별시고시 제2011-157호(2011.6.16.)로 도시환경정비구역 지정(변경) 및 서울특별시고시 제2011-335(2011.11.10.)로 지정 (변경), 서울특별시 종로구고시 제2012-10호(2012.2.24.) 및 서울특별시 종로구 고시 제2012-16호(2012.3.9.)로 정비구역 지정(변경), 서울특별시 종로구 고시 제2012-26호(2012.4.27)로 사업시행 변경인가 고시된 청진구역 제1지구 도시환경정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은 법 시행령 제12조에 의거 다음과 같이 정비구역 변경(경미한 변경) 지정하고 이를 고시합니다.

2014년 10월 10일

서울특별시 종로구청장

1. 정비구역의 지정(변경)

가. 정비사업의 명칭 : 청진구역 제1지구 도시환경정비사업

나. 도시환경정비구역 지정(변경)

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	청진1지구 도시환경정비구역	청진동 235-1번지 일대	4,236.4	감)32.4	4,204.0	측량성과에 따른 면적변경

다. 정비계획

1) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		4,236.4	감)32.4	4,204.0	100.00	측량성과에 따른 면적변경
정비기반 시설 등	소 계	570.1	감) 3.5	566.6	13.48	
	도 로	570.1	감) 3.5	566.6	13.48	
획지	소 계	3,666.3	감)28.9	3,637.4	86.52	
	획 지	3,666.3	감)28.9	3,637.4	86.52	

2) 용도지역 결정(변경)

구 분	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	4,236.4	감)32.4	4,204.0	100.0	측량성곽에 따른 면적변경
일반상업지역	4,236.4	감)32.4	4,204.0	100.0	

3) 정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)

가) 도로(변경없음)

구분	규 모				기능	사용형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점			
기정	중로	2	1	15	집산 도로	일반도로 지하도로	216	종로1가동 23-1번지	청진동 203-3번지	-	서고시제339호 (97.11.3)	-
기정	소로	2	2	8	특수 도로	보행자 전용도로 지하도로	53	청진동 244번지	청진동 238-1번지	-	서고시제339호 (97.11.3)	-

나) 공공용지 부담률 변경내역

① 지상(변경)

구분	구역명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	계획공공용지 면적(㎡)	기존공공용지 면적(㎡)	부담률 (%)	비고
기정	청진구역 제1지구	4,236.4	3,666.3	570.1	24.2	12.95	측량성과에 따른 면적변경
변경	청진구역 제1지구	4,204.0	3,637.4	566.6	24.2	12.97	

② 지하(변경없음)

4) 건축시설계획

가) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
기정	청진구역 제1지구	4,236.4	획지	3,666.3	청진동 235-1번지 일대	업무시설, 근린생활시설	52 이하	993 이하	110 이하
변경	청진구역 제1지구	4,204.0	획지	3,637.4	청진동 235-1번지 일대	업무시설, 근린생활시설	52 이하	1,000 이하	110 이하
심의완화 사항		기정	용적률 = 기준 + 허용 + 상한 = 993% 이하 - 기준 : 600% - 허용 : 200%(업무 50%, 중수도 50%, 지하보행통로 50%, 친환경인증 50%) - 상한 : 공공시설 기부채납 = 허용 × 1.3 × (545.9/3,666.3) = 154.85% 공공공지 초과확보 = 허용 × [(1,065.90 - 366.63)/3,666.3] = 152.58% = 800% + 154.85% + 152.58% = 1,107.43% → 계획 993% 이하 높이 = 기준 + 완화 = 110m 이하 - 기준 : 90m(70m + 도시환경정비사업 20m) - 완화 : 공공시설 기부채납 = 기준 × 12.95% = 11.65m						

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
심의완화 사항			공개공지 초과확보 = 기준×349,63/3,666.3 = 8.58m = 90m + 11.65m + 8.58m = 110.23m → 계획 110m 이하						
		변경	용적률 = 기준 + 허용 + 상한 = 1,000% 이하 - 기준 : 600% - 허용 : 200%(업무 50%, 중수도 50%, 지하보행통로 50%, 친환경인증 50%) - 상한 : 공공시설 기부채납 = 허용×1.3×(542.4/3,637.4)=155.08% 공개공지 초과확보 = 허용×[(1,065.90-363.74)/3,637.4]=154.43% = 800% + 155.08% + 154.43% = 1,109.51% → 1,000% 이하 높이 = 기준 + 완화 = 110m 이하 - 기준 : 90m(70m + 도시환경정비사업 20m) - 완화 : 공공시설 기부채납 = 기준×12.97% = 11.67m 공개공지 초과확보 = 기준×351.08/3,637.4 = 8.68m = 90m + 11.67m + 8.68m = 110.35m → 계획 110m 이하						

나) 대지내 공지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계획내용	비 고
전면공지	• 서측: 서측도로에서 폭6m	중학천복원 관련 지침
	• 남측: 보해자전용도로에서부터 폭2m	-
공개공지	• 서울특별시 건축조례 제22조 준용 1) 보행량이 많은 북측 도로변에 설치 2) 동측15m 도로와 연결하여 설치 ※ 대지면적의 15%이상 확보	-

2. 변경사유

○측량결과에 따른 면적 변경과 이에 따른 건축시설계획이 변경됨에 따라 정비계획 변경(경미한 변경)

3. 관계도면 : 생략

○자세한 내용은 열람장소에 비치된 도시환경정비구역 변경지정 도서 참조

4. 열람장소

○고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람 편의를 위하여 종로구 도시개발과 (☎2148-2675)에 관계 서류를 비치 및 열람