

고 시

서울특별시 종로구 고시 제2014-129호

청진구역 제8지구 도시환경정비구역 변경(경미한 변경) 지정 고시

건설부고시 제428호(1979.11.22)로 도시환경정비구역으로 지정되었고, 서울특별시 고시 제2008-409호(2008.11.13)로 사업계획 결정, 서울특별시 고시 제2009-523호(2009.12.17)로 도시환경정비구역 지정(변경), 서울특별시 종로구 고시 제2010-43호(2010.09.03) 및 서울특별시 종로구 고시 제2013-24호(2013.03.18), 서울특별시 종로구 고시 제2014-58호(2014.07.11), 서울특별시 종로구 고시 제2014-93호(2014.10.17)로 사업시행인가를 받은 청진구역 제8지구에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 및 같은법 시행령 제12조에 의거 다음과 같이 정비구역 변경(경미한 변경) 지정하고 이를 고시합니다.

2014년 12월 26일

서울특별시 종로구청장

1. 정비구역의 지정(변경)

가. 정비사업의 명칭 : 청진구역 제8지구 도시환경정비사업

나. 정비구역 지정(변경)조서

1) 청진구역 제8지구 도시환경정비구역

구분	정비사업명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
기정	청진구역 제8지구 도시환경정비사업	청진동 149번지 일대 (청진동 149번지 외 40필지)	4,107.2	-	4,107.2	-

2) 정비계획 내용

가) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		4,107.2	－	4,107.2	100.0	－
정비기반 시설 등	소계	776.2	－	776.2	18.9	－
	도로	569.0	－	569.0	13.9	－
	공원	207.2	－	207.2	5.0	－

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
택지 (획지)	소계	3,331.0	—	3,331.0	81.1	—
	획지	3,331.0	—	3,331.0	81.1	—

나) 정비기반시설 설치계획

① 도로

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 ¹⁾ (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	중로	2	2	15~17	집산 도로	일반도로	234 (100.5)	종로1가동 39-4번지	청진동 208-1번지	—	서고시 제339호 (97.11.03)	—
기정	중로	2	3	15	집산 도로	일반도로	111 (42.9)	청진동 258-1번지	청진동 138-1	—	서고시 제339호 (97.11.03)	—
기정	중로	3	1	12	특수 도로	보행자 전용도로	93 (12.5)	청진동 183-1번지	청진동 191-1번지	—	서고시 제339호 (97.11.03)	—

※ 1) ()는 대상지내 구간(캐드구적)이며, 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

② 공원

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	증(감)	변경후	
기정	청진공원	근린공원	청진동 177-1번지 일대	207.2	—	207.2	—

※ 1) 상기 정비기반시설(공원)은 서고시 제370호(1999.11.26)로 결정된 사항으로 전체조성면적은 3,341.0㎡이며, 본 사업으로 인해 조성되는 공원면적은 207.2㎡임

③ 공공용지 부담률 변경내역(지상)

구분	구역명	시행면적(㎡)	대지면적(㎡)	계획공공용지 면적(㎡)	기존공공용지 면적(㎡)	부담률	비 고
기정	청진구역 제8지구	4,107.2	3,331.0	776.2	321.0	13.01%	•토지:12.02% •건축물:0.99%
변경	청진구역 제8지구	4,107.2	3,331.0	776.2	—	18.89%	•기존공공용지전 체 유상매입

※ 청진구역 제8지구내 기존공공용지(321.0㎡)를 사업시행자가 유상매입함에 따른 공공용지 부담률 변경

다) 건축시설계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	연면적 (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이(m) 최고층수(층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	청진구역 제8지구	4,107.2	획지1	3,331.0	청진동 149번지 일대	52,000 이하	업무시설	65%이하	1,000% 이하	105m이하 24층이하
건폐율의 완화		◦ 옛길보전(피맛길) 및 가로연속성 확보에 따른 기본계획의 경미한 변경 수준(20%)내 65%로 건폐율 완화적용								
건축지정선		◦ 남측 종로(40m)변 : 3m								
옛길 보전		◦ 피맛길 조성 및 유지관리는 향후 결정될 “피맛길 보전을 위한 건축유도지침”에 따름 ◦ 구체적인 사항은 건축심의 및 사업시행인가 시 협의								

※ 도시계획위원회 심의 조건사항(변경)

구분	조건사항	비고
기정	제17차 도시계획위원회 심의(2009.10.21)결과에 따라 도심재개발청진구역 변경결정(서고시 제1997-339호, 1997.11.03)상 청진8지구 부담률(13.01%)의 부족분(0.99%)에 대해 공공기여시설을 조성하여 기부채납 하되, 세부적인 사항은 행정청과 협의하여 사업시행인가 전까지 결정	-
변경	-	제20차 도시계획위원회 심의(2014.12.03)결과 에 따라 조건사항 삭제

라) 부문별계획

① 건축물 배치에 관한 계획

구분	계획내용		비고
	적용구간	적용기준	
건축지정선	• 남측 종로(40m)변	3m	

② 대지내 공지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
전면공지	• 남측 : 건축지정선 후퇴부 폭 3m	

③ 대지내 통로에 관한 계획

구분	계획내용	비고
공공보행통로	위치 : 기존 피맛길 일대 폭 : 5m	기존 피맛길의 도시조직(Urban Tissue) 보전
입체 공공보행통로')	위치 : 지하1층 폭 : 6m 이상	청진구역 지하공간 연결 도로하부의 각 지구 연결통로는 사업시행인가시 점용허가로 개설하여 연결 서측(6지구)↔동측(12~16지구) 연결

※ 1) 입체공공보행통로의 경우, 인접한 사업지구와의 여건을 고려하여 계획하되, 사업시행시점에서 설치 불가할 경우, 공사비 예치

④ 피맛길 보전에 관한 계획

구분	계획내용	비고
피맛길 보전계획	피맛길 등 옛길 조성방안	피맛길 조성 및 유지관리는 향후 결정될 “피맛길 보전을 위한 건축유도지침”을 준용 피맛길변 연도형 상가의 점도율(73.94%) 극대화를 통한 피맛길 연속성 확보방안 마련
	유지관리방안	

2. 변경사유

사업시행인가시 구역 내 기존공공용지를 사업시행자가 유상매입함에 따라 공공용지 부담률 재산정 및 공공기여시설 부담계획 조정을 위해 정비계획을 변경

3. 열람장소

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