

◆ 서울특별시고시 제2019-109호

지적측량기준점(지적삼각점)표지 폐기 고시

공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제8조, 같은법 시행령 제10조 규정에 의거 지적측량기준점(지적삼각점)표지를 아래와 같이 폐기 고시합니다.

2019년 3월 21일
서울특별시 장

기준점 명칭 및 번호	원점명	평면적좌표	표고 (m)	경 · 위 도		설치일 (측량일)	표지 종류	소재지	측량성과 보관장소	비고
지적삼각점 서울326	중부	X 441439.71	205.34	경도	37° 28' 20.394"	1984.9.30.	표석	서초구 우면동 산33	서울특별시 토지관리과	멸실
		Y 201403.80		위도	127° 00' 57.761"					

※ 그 밖에 자세한 사항은 서울특별시 토지관리과(02-2133-4696)로 문의하여 주시기 바랍니다.

◆ 서울특별시고시 제2019-110호

청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

1. 서울특별시 고시 제2009-345호(2009.9.10)로 청량리재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시 고시 제2010-336호(2010.9.30.), 서울특별시 고시 제2012-40호(2012.02.23.), 서울특별시 고시 제2013-176호(2013.06.07.), 서울특별시 고시 제2016-166호(2016.06.16.), 서울특별시 고시 제2017-56호(2017.02.23.), 서울특별시 고시 제2017-256호(2017.07.13.), 서고시 제2018-308호(2018.09.20.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 청량리재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조제1항 및 제12조제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경결정하고 같은 법 제5조제5항, 제12조제3항 및 같은 법 시행령 제5조, 제15조에 따라 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 3월 21일
서울특별시 장

1. 재정비촉진지구 지정에 관한 사항(변경)

구분	구역명	유형	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	청량리 재정비 촉진지구	중심지형	동대문구 용두·전농동 일대	370,787.7	감) 13.4	370,774.3	최초지정일: 2009.09.10 (서고 제2009-345호)

2. 재정비촉진사업의 완료목표 년도

가. 기준년도 : 2010년

나. 목표년도 : 2022년 (당초 2018년)

3. 재정비촉진계획의 기본방향 및 목표 : 변경없음

가. 재정비촉진계획에 따라 부족한 기반시설을 확보하고 부도심 기능 회복도모

나. 청량리재정비촉진구역 계획 변경을 통하여 낙후된 주거환경개선과 기반시설의 정비 및 확충을 통하여 균형발전 도모(청량리 부도심의 기능을 회복하고 서울 동북권의 관문역할 수행)하며, 쾌적하고 깨끗한 도시환경을 조성하여 보다 나은 도시생활을 영위하기 위함

4. 재정비촉진구역 및 존치지역 결정(변경)에 관한 사항

구분	사업방식	구역명	위치	면적(㎡)			비고	
				기정	변경	변경후		
총계				370,787.7	감) 13.4	370,774.3		
촉진 지구	소계			147,951.9	감) 13.4	147,938.5		
	도시 환경 정비 사업	청량리1재정비촉진구역	용두동 10-12일대	1,819.2	-	1,819.2		
		청량리2재정비촉진구역	용두동 786일대	1,938.3	-	1,938.3		
		청량리3재정비촉진구역	용두동 11-1일대	7,025.0	감) 13.4	7,011.6		
		청량리4재정비촉진구역	전농동 620-47일대	41,602.5	-	41,602.5		
		용두1재정비촉진구역	용두동 26일대	51,706.5	-	51,706.5		
		전농재정비촉진구역	용두동 494일대	27,623.4	-	27,623.4		
	주택재개발	전농12재정비촉진구역	전농동 643일대	16,237.0	-	16,237.0		
	개별건축	소계			222,835.8	-	222,835.8	
		존치지역(존치관리구역)			222,835.8	-	222,835.8	

5. 촉진구역별 정비계획 결정(변경) : 청량리3재정비촉진구역 외 다른 구역 변경없음.

6. 청량리3재정비촉진구역 결정(변경)에 관한 사항

가. 재정비촉진구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	청량리3 재정비촉진구역	동대문구 용두동11-1일대	7,025.0	감) 13.4	7,011.6	

■ 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	· 구역면적 변경 (구역계 변경 없음) (7,025.0㎡ → 7,011.6㎡)	· 지적현황측량성고를 반영한 면적 조정

나. 용도지역 결정(변경)에 관한 계획

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		7,025.0	감) 13.4	7,011.6	100.0	—
주거지역	소계	1,963.8	감) 13.4	1,950.4	27.8	—
	제3종일반주거지역	1,963.8	감) 13.4	1,950.4	27.8	—
상업지역	소계	5,061.2	—	5,061.2	72.2	—
	일반상업지역	5,061.2	—	5,061.2	72.2	—

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위치	변경내용	결정(변경)사유
—	용두동 11-1일대	· 용도지역 변경없음 · 제3종일반주거지역 면적 변경 (1,963.8㎡ → 1,950.4㎡)	· 지적현황측량성고를 반영한 면적 조정

다. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

라. 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		7,025.0	감) 13.4	7,011.6	100.0	
획 지	소 계	3,891.0	-	3,891.0	55.5	
	업무,판매,주거복합용지	3,891.0	-	3,891.0	55.5	
정 비 기 반 시 설	소 계	3,134.0	감) 13.4	3,120.6	44.5	
	도 로	2,233.4	감) 18.3	2,215.1	31.6	
	공 원	900.6	증) 4.9	905.5	12.9	

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	변경내용	결정(변경)사유
-	용두동 11-1일대	· 토지이용계획 변경없음 - 도로 면적변경 2,233.4㎡ → 2,215.1㎡ - 공원 면적변경 900.6㎡ → 905.5㎡	· 지적현황측량성과를 반영한 면적 조정

마. 정비기반시설의 설치계획

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)								
기정	대로	3	130	25~47	보조 간선	2,100 (8)	오스카 극장동측	전농동 광장	일반 도로	-	-	조서누락 추가
기정	중로	2	379	15	집산 도로	92 (88)	용두동 9-7	용두동 47-7	일반	-	서고 제1996-359호 (1996.12.31)	
기정	중로	2	503	15	집산 도로	150 (103)	용두동 14-20	용두동 12-5	일반	-	서고 제2000-23호 (2000.2.9)	
기정	중로	2	492	18 (8)	집산 도로	112	용두동 9-2	용두동 11-24	일반	-	서고 제1996-359호 (1996.12.31)	

※ ()는 구역내에 관한 사항임

(2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	㉓	공원	어린이공원	용두동 9-11일원	1,581.5	증) 5.7	1,587.2	서고제359호 ('96.12.31)	구역내 905.5㎡

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉓	공원	· 어린이공원 면적변경 (1,581.5㎡→1,587.2㎡, 구역내 편입면적 : 905.5㎡)	· 지적현황측량성과를 반영한 면적 조정

바. 공동이용시설 설치계획

「주택건설기준등에 관한 규정」에 따른 부대복리시설 등의 계획은 사업시행인가시 반영

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

- (1) 기존건축물의 정비·개량계획 : 기존건축물 없음
(2) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	청량리3 재정비 촉진구역	7,025.0	택지	3,891.0	동대문구 용두동 11-1일대	업무, 판매, 주거	60 이하	1,000 이하	150이하
변경	청량리3 재정비 촉진구역	7,011.6	복합 용지	3,891.0	동대문구 용두동 11-1일대	업무, 판매, 주거	60 이하	1,000 이하	150이하
기정	건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)		· 건축한계선 - 중로2-379호선변 : 3m - 중로2-503호선변 : 3m - 중로2-492호선변 : 3m · 공공(입체)보행통로 - 중로2-503호선과 제31호공원을 연결하는 공공(입체)보행통로 조성						

(3) 공공시설제공에 따른 용적률계획

■ 공공시설 부담률 : $\{(3,120.6 - 2,326.2 - 6.7 = 787.7) / 7,011.6\} \times 100 = 11.23\%$

구분	촉진구역 계획기반시설(㎡)	계획기반시설내 국공유지면적(㎡)	기존기반시설내 국공유지면적(㎡)	촉진구역 총면적(㎡)	순부담률 (%)
기정	3,134.0	2,337.7	6.1	7,025.0	11.27
변경	3,120.6	2,326.2	6.7	7,011.6	11.23

※ 지적현황측량성과를 반영한 면적 조정

(4) 용적률계획

■ 기준용적률

용도지역	획지면적(㎡)		용적률 적용기준(%)	비 고
	기정	변경		
계	3,891	3,891	-	서울시 도시계획조례
일반상업지역	3,891	3,891	800	

■ 상한용적률

구 분	산정내용	비고
기 정	· 개발가능용적률 = 기준용적률 $\times \{1 + (1.3 \times \alpha)\}$ $= 800\% \times (1 + 1.3 \times 0.203) = 1,011.12\% \approx 1,000\%$ 이하 ※ α 값 = 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 $\div$ 공공시설부지로 제공하는 면적비율 $= \{3,134.0 - (2,337.7 + 6.1)\} / 3,891.0 = 0.203$ · 상한용적률 = 1,000%이하	서울시 도시계획 조례
변 경	· 개발가능용적률 = 기준용적률 $\times \{1 + (1.3 \times \alpha)\}$ $= 800\% \times (1 + 1.3 \times 0.202) = 1,010.08\% \approx 1,000\%$ 이하 ※ α 값 = 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 $\div$ 공공시설부지로 제공하는 면적비율 $= \{3,120.6 - (2,326.2 + 6.7)\} / 3,891.0 = 0.202$ · 상한용적률 = 1,000%이하	

아. 주택의 규모별 건설계획

주택연면적 비율	-	65%이하
장기전세 주택공급 및 주택규모별 건설비율	기정	· 용도용적제 배제에 따라 증가되는 주택용도 용적률의 25%를 장기전세주택으로 건립 (도시계획조례 제55조제1항 용적률-도시계획조례 제55조 제3항 용적률)×주거비율 × 25%이상 = (800%-600%) × 65% × 25% = 32.5%이상 · 장기전세주택 공급 기준 : 3,891㎡ * 32.5% = 1,264.58㎡이상 확보 · 규모별 건설비율(시프트 13세대) - 전용면적 60㎡이하 : 9세대 - 전용면적 60~85㎡이하 : 4세대
	변경	· 용도용적제 배제에 따라 증가되는 주택용도 용적률의 25%를 장기전세주택으로 건립 (도시계획조례 제55조제1항 용적률-도시계획조례 제55조 제3항 용적률)×주거비율 × 25%이상 = (800%-600%) × 65% × 25% = 32.5%이상 · 장기전세주택 공급 기준 : 3,891㎡ * 32.5% = 1,264.58㎡이상 확보 · 규모별 건설비율(시프트 13세대) - 전용면적 60㎡이하 : 7세대 - 전용면적 60~85㎡이하 : 6세대
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	· 주택 전체연면적의 50%이상을 국민주택 규모이하로 건설 · 규모별 건설비율(시프트 포함 전체세대수 220세대) - 전용면적 60㎡이하 : 30세대 - 전용면적 60~85㎡이하 : 188세대 - 전용면적 85㎡초과 : 2세대
	변경	· 주택 전체연면적의 50%이상을 국민주택 규모이하로 건설 · 규모별 건설비율(시프트 포함 전체세대수 220세대) - 전용면적 60㎡이하 : 30세대 - 전용면적 60~85㎡이하 : 186세대 - 전용면적 85㎡초과 : 4세대

■ 주택규모별 건설계획

주택규모	국민주택규모이하		85㎡초과	합계
	60㎡이하	60 ~ 85㎡		
세대수(장기전세주택)	30 (9)	188 (4)	2	220 (13)
비율	30 (7)	186 (6)	4	220 (13)

※ ()는 장기전세주택(SHIFT) 세대수임

자. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

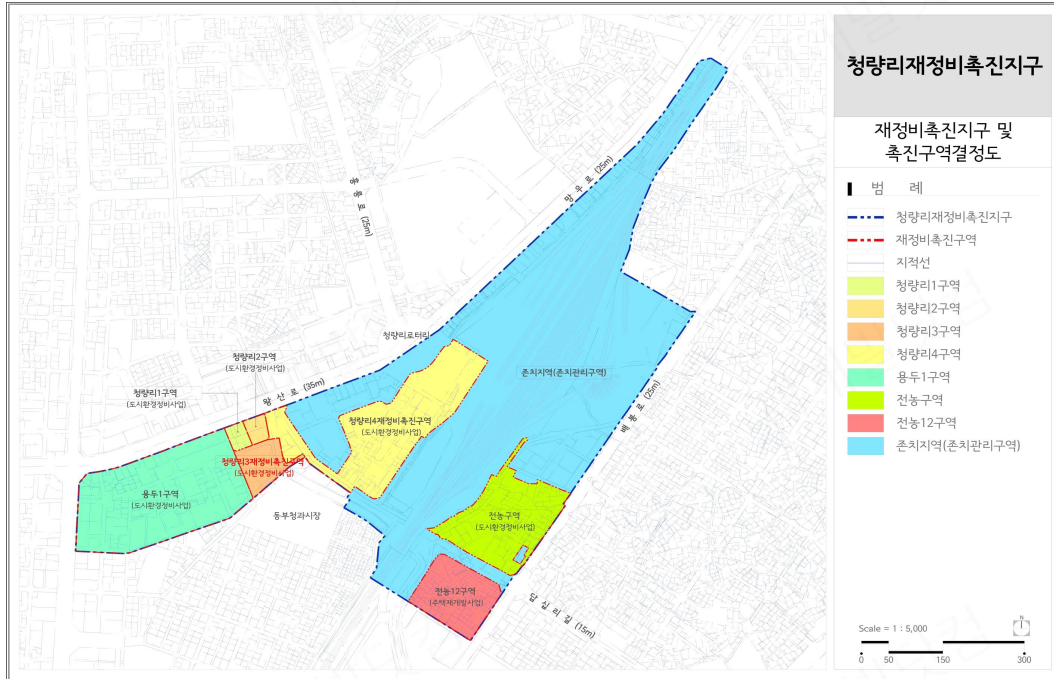
구분	계획내용	비고
도시 경관	· 경관계획 - 주변지역의 개발현황 및 개발계획을 고려한 스카이라인 계획을 수립하여 주변지역과 조화되는 높이 계획 수립 · 건축물 배치 및 건축선계획 - 도로변의 정연한 가로경관과 상호 연속성을 확보하되 주요부 통경축 및 개방감 확보	
환경 보전	· 토양오염방지 - 불투수 포장면 최소화 · 녹지조성 - 지역특성에 맞는 수종선정 및 식재방향을 설정하되 주변경관과 조화된 충분한 녹지공간 확보	
재난 방지	· 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사가 유실되지 않게 함 · 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위해 흙막이공법을 실시 후 공사시행 · 건설소음 - 가설방음 판넬 설치 - 저소음 건설 기계 등을 선택하여 주간(08:00~18:00)에만 작업실시 · 먼지 - 방진망 설치 : 부지경계상에서 가설방음 판넬과 연계된 방진망(H=1.5m)설치 - 자동식 세륜시설 설치(사업대상지 진출입부분) - 주기적인 살수 실시(하계기준 1일 6회 이상)	

차. 정비사업 시행계획 : 변경없음

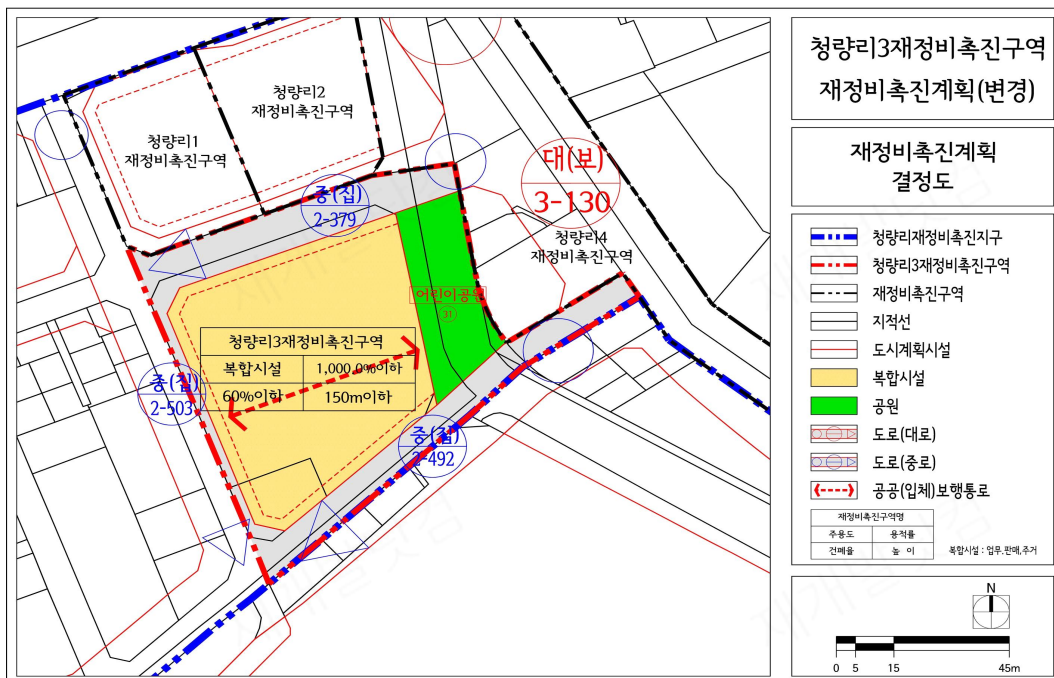
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	취약요인에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	구역지정(변경)후 4년 이내	토지등소유자	220세대	해당사항없음	

- 기타 재정비촉진계획 수립 관련사항은 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시
- 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02-2133-7218) 및 동대문구청 도시계획과(☎02-2127-4292)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

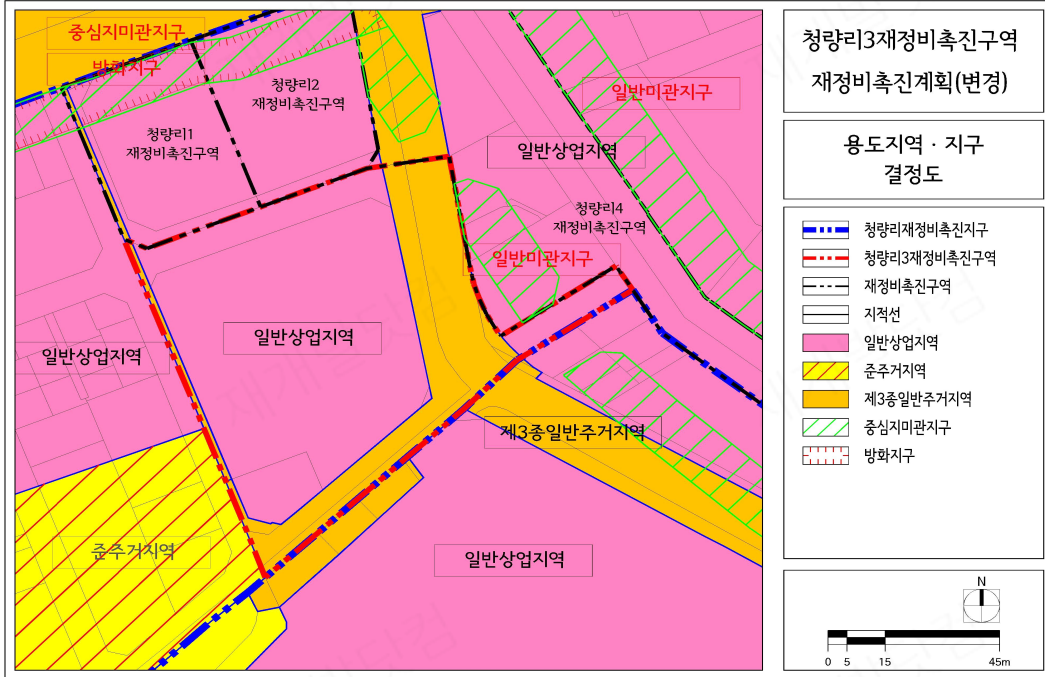
<재정비촉진지구 및 촉진구역결정도(변경없음)>



<재정비촉진계획결정도(변경없음)>



<용도지역·지구결정도(변경없음)>



<도시계획시설결정도(변경없음)>

