

◆ 서울특별시고시 제2025-629호

창신동 23-606번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 종로구 창신동 23-606번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 제7차 도시계획위원회 신속통합 기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025. 07. 18.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비 구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 13일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역의 지정 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	창신동 23-606번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	서울특별시 종로구 창신동 23-606번지 일대	-	증) 143,148.7	143,148.7	-

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		143,148.7	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	41,420.6	28.9	-
	도 로	20,894.2	14.6	공원 일부 중복결정 (면적 1,109.2㎡)
	공 원	17,525.2	12.2	도로 일부 중복결정
	공공청사	962.4	0.7	복합시설
	사회복지시설	2,038.8	1.4	복합시설
획 지	소 계	101,728.1	71.1	-

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
	공동주택용지	99,605.0	69.6	-
	종교용지	2,123.1	1.5	3개소

3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합 계	143,148.7	-	143,148.7	100.0	-
제1종일반주거지역	7,252.0	-	7,252.0	5.1	-
제2종일반주거지역(7층이하)	135,547.5	감) 102,606.2	32,941.3	23.0	-
제2종일반주거지역	-	증) 102,606.2	102,606.2	71.7	-
제3종일반주거지역	349.2	-	349.2	0.2	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	창신동 23-606번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	32,941.3	노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경
			제2종 일반주거지역	102,606.2	

나. 용도지구 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목		금액(천원)
수입	소계		2,456,629,700
	분양주택	조합원분양	1,190,464,000
		일반분양	1,105,533,000
	임대주택	의무임대	117,776,800
		국민주택규모	-
	기타시설	근린생활시설	42,855,900
	매출부가세		-
지출	소계		1,564,383,601
	공사비		1,108,181,054
	제사업경비		456,202,547
종전자산 추정액			678,434,298
추정비례율	131.52% = [총수입(2,456,629,700천원) - 총지출(1,564,383,601천원)] / 종전자산 추정액(678,434,298천원)		

※상기 비례율은 추정값으로 추후 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 공사비, 분양가격 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

구 분		공사비 변동				
		90%	95%	100%	105%	110%
분양가 변동	110%	190.78%	179.26%	167.73%	156.20%	144.67%
	105%	172.68%	161.15%	149.62%	138.09%	126.56%

구 분		공사비 변동				
		90%	95%	100%	105%	110%
	100%	154.57%	143.04%	131.52%	119.99%	108.46%
	95%	136.47%	124.94%	113.41%	101.88%	90.35%
	90%	118.36%	106.83%	95.31%	83.78%	72.25%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	2	-	6	국지 도로	348	창신동 615-45	창신동 23-735	일반도로	-	-	창신11길
폐지	소로	2	-	6~8	국지 도로	100	창신동 595-327	창신동 595-327	일반도로	-	건설부고시 제432호 (1963.07.01.)	-
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	82.4	창신동 610-68	창신동 610-21	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	2	4	국지 도로	24.6	창신동 610-21	창신동 610-22	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	3	4	국지 도로	20.7	창신동 23-854	창신동 610-4	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	4	4	국지 도로	25.6	창신동 23-533	창신동 23-534	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	5	3	보행자전 용 도로	62.1	창신동 23-556	창신동 23-554	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4~6	-	138	창신동 601-2	창신동 601-9	-	-	-	-
기정	중로	2	B	15	국지 도로	140	창신동 23-216	창신동 23-393	일반도로	-	서울시고시 제2023-623호 (2024.12.19)	창신5길
변경	중로	2	B	15~33	국지 도로	140 (43)	창신동 23-878	창신동 23-878	일반도로	-	서울시고시 제2023-623호 (2024.12.19)	창신5길
기정	소로	2	1	8	국지 도로	725	창신동 615-263	창신동 570-4	-	-	서울시고시 제92-26호 (1992.01.29.)	창신길
변경	중로	1	A	12~20	집산 도로	1,066 (799)	창신동 611-19	창신동 530-1	-	-	-	낙산근린공원 및 중로3-C와 일부 중복결정
기정	소로	3	-	6	-	-	-	-	-	-	-	창신5길
변경	중로	3	A	6 (12)	집산 도로	262	창신동 570-3	창신동 107-1	일반도로	-	-	창신5길 시점변경(연장축소)
기정	소로	3	-	6	국지 도로	515	창신동 627-49	창신동 627-85	-	-	건설부고시 제46호 (1976.04.07.)	-
변경	소로	3	A	6	국지	515	창신동 627-49	창신동 627-85	-	-	건설부고시	낙산근린공원과 일부

구분	규모				기능	연 장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
					도로	(12)					제46호 (1976.04.07.)	중복결정
신설	중로	2	A	15~22	집산 도로	413	창신동 611-19	창신동 23-878	일반도로	-	-	낙산5길 중로3-C 및 낙산배수지와 일부 중복결정
신설	중로	3	C	12	집산 도로	257 (204)	창신동 627-179 (창신동 627-254)	창신동 23-878 (창신동 23-878)	일반도로	-	-	창신길, 낙산5길, 낙산근린공원과 일부 중복결정

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ ()는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	변경 사유
변경 전	변경 후		
소로 2-	-	도로 폐지 - B: 6m / L: 348m	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 2-	-	도로 폐지 - B: 6~8m / L: 100m	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 3-1	-	도로 폐지 - B: 6m / L: 82.4m	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 3-2	-	도로 폐지 - B: 4m / L: 24.6m	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 3-3	-	도로 폐지 - B: 4m / L: 20.7m	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 3-4	-	도로 폐지 - B: 4m / L: 25.6m	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 3-5	-	도로 폐지 - B: 3m / L: 62.1m	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 3-	-	도로 폐지	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지

도로명		변경내용	변경 사유
변경 전	변경 후		
		- B: 4~6m / L: 138m	
중로 2-B	중로 2-B	변경 : 도로 폭원 확장 - B: 15~33m / L: 140m	창신동 23-2일대 개발구역 도로와 연계성 확보 및 노선버스 운행을 고려한 회차 공간 신설
소로 2-1	중로 1-A	변경: 도로 선형 변경 - B: 8m → 12~20m - L: 725m → 1,066m(799m)	중로-낙산길과의 연결 및 교통량 고려한 도로 연장 및 폭원 확장 낙산근린공원 및 중로 3-C와 일부 중복결정
소로 3-	중로 3-A	변경: 도로 연장 축소 및 폭원 확장 - B: 6m → 6m(12m) - L: -m → 262m	창신길, 지봉로와의 연결 및 창신시장 이용자의 안전한 접근 위해 도로 연장 및 폭원 확장 ※ 시점변경(연장축소)
소로 3-	소로 3-A	변경: 공원 중복결정 - B: 6m / L: 515m(12m)	신설되는 창신길 북측 낙산근린공원과 일부 중복결정
-	중로 2-A	도로 신설 - B: 15~22m / L: 413m	창신동 23-2일대 개발구역 도로와 연계성 확보를 위한 신설
-	중로 3-C	도로 신설 - B: 12m / L: 257m(204m)	교통량 분산 및 동서방향 연결(율곡로~지봉로)을 통한 접근성 향상을 위해 지하도로 신설 * 인접 지역 개발시 구간별 노선 확장 추진 - 도로(안): 충신동 53-22 ~ 창신동 23-815

※ ()는 구역 내 사항임

2) 도시계획시설(도로) 입체적 결정(신설) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정(m)	변경(m)	변경 후(m)	최초 결정일	비고
신설	종로3-C	도로 (지하도로)	창신동 627-179 일대	길이	-	204	204	-	-
				폭	-	12	12		
				높이 (해수면 기준)	-	53	53		

※ 사업시행자 조성 후 부동산등기법 제69조에 따른 지상권 설정 및 구조물 기부채납

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 추후 계획지반고를 고려하여 재설정하고, 측량을 통해 확정 예정

■ 지하도로 입체적 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
종로3-C	도로 (지하도로)	· 입체적 도시계획시설 결정 L=204m B=12m	· 을곡로와 지봉로 사이의 연계를 위한 지하도로 계획

3) 도시계획시설(주차장) 결정(폐지) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	-	창이 거주자 우선 주차장	종로구 창신동 23-611	405	감) 405	-	-	-
폐지	-	낙산 거주자 우선 주차장	종로구 창신동 23-343	725	감) 725	-	종로구 제2001-82호 (2001.07.28.)	-

■ 주차장 결정(폐지) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	창이 거주자 우선 주차장	폐지	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(주차장) 결정 폐지
-	낙산 거주자 우선 주차장	폐지	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(주차장) 결정 폐지

나. 공간시설

1) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세 분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변경	변경 후		
변경	낙산근린공원	근린공원	종로구 창신동 615-279 일원	182,191.8 (6,055.3)	증) 11,014.9 (증) 5,389.9	193,206.7 (11,445.2)	총독부 고시 제208호 (1940.3.12.)	종로3-C 및 창신길과 일부 중복결정
신설	문화공원	문화공원	종로구 창신동 23-334 일원	-	증) 2,414.4	2,414.4	-	쌈지마당 일대
신설	어린이공원	어린이공원	종로구 창신동 23-878 일원	-	증) 4,774.8	4,774.8	-	산마루놀이터 (도시재생시설)

※ ()는 구역 내 사항임

※ 구역 내 낙산근린공원은 종로3-C와 일부 중복결정 된 면적(1,109.2㎡) 포함

※ 낙산근린공원 변경 면적 중 5,625.0㎡는 창신동 629일대 주택정비형 재개발사업으로 증가

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	낙산근린공원	변경	기존 낙산공원과의 녹지공간 연계를 위해 공원 면적 및 형태 변경
-	문화공원	신설	기존 쌈지마당을 공원화하여 채석장전망대와 연계되는 휴게공간 조성
-	어린이공원	신설	도시재생시설(산마루놀이터)의 기존 공원 기능 유지·확대를 통해 학습놀이공간으로 조성

다. 유통 및 공급시설

1) 도시계획시설(수도공급설비) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변경	변경 후		
변경	-	수도공급설비	종로구 창신동 23-322 일원	4,317	-	4,317	-	중로2-A와 일부 중복결정 (361.3㎡)

■ 수도공급설비 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	수도공급설비	도로 중복결정	수도공급시설로의 진출입로 개선을 위한 도로 확폭 필요로 인해 중로 2-A(낙산5길)와 일부 중복결정

라. 공공·문화체육시설

1) 도시계획시설(공공청사) 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공청사	창선동 131-15 일원	-	증 962.4	962.4	-	복합 (종로구, 행안부)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 공공청사 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	· 신설 · 토지 962.4㎡	· 토지의 활용도 및 주민 접근성을 고려하여 파출소, 주민센터를 복합화하여 조성

■ 도시계획시설(공공청사) 건축 범위 결정(변경) 조서

건폐율(%)	용적률(%)	높이(층수)	비고
60	200	4층 이하	제2종일반주거지역 기준 건축물 높이 반영

■ 도시계획시설(공공청사) 건축 범위 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공공청사	신설	토지의 활용도 및 주민 접근성을 고려하여 파출소, 주민센터를 복합화하여 조성

2) 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	-	사회복지시설	창신동 23-344	661	감) 661	-	-	-
신설	-	사회복지시설	창신동 130-21 일원	-	증) 2,038.8	2,038.8	-	복합 (서울시, 종로구)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에
첨부

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	· 폐지 · 토지 661㎡	· 토지의 활용도 및 시설이용 효율성을 높이기 위해 분산된 기존 사회복지관, 여성문화센터, 패션제조지원센터, 재생시설(회오리마당)을 복합화하여 신설
-	사회복지시설	· 신설 · 토지 2,038.8㎡	

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축 범위 결정(변경) 조서

건폐율(%)	용적률(%)	높이(층수)	비고
60	200	4층 이하	제2종일반주거지역 기존 건축물 높이 반영

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축 범위 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
사회복지시설	신설	· 토지의 활용도 및 시설이용 효율성을 높이기 위해 분산된 기존 사회복지관, 여성문화센터, 패션제조지원센터, 재생시설(회오리마당) 복합화하여 신설

6. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
합 계		-	-	9,291.00	-
주민 공동 시설	소 계	$\{500\text{㎡} + (2,667\text{세대} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25$	7,292.5 이상	8,738.00	-
	경로당	2,000세대 이상(서울시 주택조례)	858.4 이상	966.40	-
	어린이집	2,000세대 이상(서울시 주택조례)	858.4 이상	923.30	-
	작은도서관	2,000세대 이상(서울시 주택조례)	364.7 이상	433.00	-
	다함께돌봄센터	전용면적 최소 66 이상(아동복지법)	66.00 이상	449.61	
	주민운동시설	-	-	1,230.34	옥외
	어린이놀이터	-	-	2,387.48	5개소
	주민공동시설A (공공개방)	-	-	1,409.09	독서실, 주민회의실 등
	주민공동시설B	-	-	938.78	게스트하우스, 피트니스 등
관리사무소		$10\text{㎡} + \{(2,667\text{세대} - 50) \times 0.05\text{㎡}\}$	140.85 이상	553.00	방재실, MDF실, 경비실 포함

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	창신동 23-606번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	143,148.7	획지1	99,605.0	창신동 23-606번지 일대	841	3	-	838	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	정비계획 (상한) 용적률(%)	높이(m)/ 최고층수										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)															
신설	창신동 23-606번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	143,148.7	획지1	99,605.0	창신동 23-606 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60 이하	230 이하	해발 125m 이하/ 지상 29층 이하 (영역별 높이 준수)										
			획지2	968.6	창신동 23-703 일대	종교용지	관련 법규에 의함												
			획지3	582.4	창신동 626-3 일대	종교용지													
			획지4	572.1	창신동 131-121 일대	종교용지													
주택의 규모 및 규모별 건설비율										· 주택공급계획 : 2,667세대 (분양 2,342세대, 임대 325세대)									
										- 주택 건립 규모									
															구분	총 세대수	분양 세대수	임대 세대수	구성비(%)
										합 계						2,667	2,342	325	100.0
										공동 주택	전용 39.99㎡					509	379	130	19.1
											전용 49.99㎡					97	97	-	3.6
											전용 59.99㎡					1,423	1,228	195	53.4
											전용 84.99㎡					539	539	-	20.2
											전용 104.99㎡					99	99	-	3.7
										- 임대주택 규모별 건설 비율									
규모					합계	전용 40㎡ 미만	전용 40㎡ ~50㎡ 미만	전용 50㎡ ~60㎡ 미만											
세대수					325	130	-	195											
비율(%)					100.0	40.0	-	60.0											
※ 주택 확보 관련 규정																			
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 96.3%(2,568세대)																			
- 임대주택 건설 1) 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 → 계획 : 주택 전체 연면적의 10.01%(39,330.22㎡)																			
2) 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : 전체 임대주택 세대수의 40.0%(130세대)																			
- 국민주택규모 주택(85㎡이하) 건설 : 해당 없음																			

심의완화 사항	· 기준용적률 완화 : 20%p																
	- 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경에 따른 전용면적 60㎡ 이하 분양주택 공급하는 경우 최대 20% 이내 기준용적률 완화 적용																
	<table><tr><th>세부내용</th><th>완화기준</th><th>최대 완화량</th><th>적용 완화량</th></tr><tr><td>40㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>10%</td><td>10%</td></tr><tr><td>40~50㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>15%</td><td>-</td></tr><tr><td>50~60㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>10%</td><td>10%</td></tr></table>	세부내용	완화기준	최대 완화량	적용 완화량	40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	10%	10%	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	15%	-	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	10%	10%
	세부내용	완화기준	최대 완화량	적용 완화량													
	40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	10%	10%													
40~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	15%	-														
50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	10%	10%														
· 「건축법」 제73조에 따라 특별건축구역에 한하여 「건축법」 제61조 및 「건축법 시행령」 제86조 제3항에 따른 일조 등의 확보를 위한 높이의 완화 적용																	
· 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설(어린이집, 개방형 공동이용시설)에 대한 「건축법」 제56조에 따른 건축물의 용적률 완화 적용																	
건축물의 건축선에 관한 계획	· 창신길, 낙산5길, 창신6가길, 창신5길변 : 도로경계선으로부터 3m 이상																
	· 절개지변 : 절개지 전면으로부터 20m 이상																
공공보행통로 계획	· 공공보행통로변 : 공공보행통로변으로부터 2m 이상																
	· 연접부지(획지2, 획지4, 근린공원, 어린이공원, 사회복지시설, 공공청사)																
	- 대지경계선으로부터 3m 이상																
	· 공공보행통로① (폭원 12m 이상) : 중앙공원 ~ 대상지 ~ 낙산5길(채석장 전망대)																
	· 공공보행통로② (폭원 8m 이상) : 한양도성(시점) ~ 낙산5길(종점)																
	※ 공공보행통로②는 정비계획 지침도의 기중점을 기준으로 보행 흐름 및 단지의 열린 공간 형성에 지장을 주지 않는 범위 내에서 선형 조정 가능																
	※ 공공보행통로는 향후 지역권을 설정하여 이용에 지장이 없도록 하여야 함																

나. 용적률 계획

구분	산정내용																				
토지 이용 계획 (㎡)	계 (구역면적)	대지면적 (공동주택)	신설정비기반시설 제공 면적 (도로, 공원)			신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	기반시설 제공 면적 (공공청사, 사회복지시설, 지하도로)													
			계	도로	공원			토지 (대지지분 포함)	건축물 (환산부지)												
		143,148.7	99,605.0	38,419.47	20,894.27	17,525.20	19,529.24	11,273.68	3,001.17	2,877.84											
공공시설 등 부지 제공면적 (순부담)	· 순부담 면적 : 12,122.30㎡ = 신설정비기반시설 제공 면적 + 기반시설 제공 면적(대지지분 면적 포함) - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 - 기존 시설면적* = 38,419.47㎡ + 3,001.17㎡ + 2,877.84㎡ - 19,529.20㎡ - 11,273.68㎡ - 1,373.3* = 12,122.30㎡ ※ 기존 시설면적 관련 사항: 기존시설 교환원칙으로 증가분에 한하여 기부채납 인정 - 사회복지관, 문화센터, 회오리마당 : 토지 (1,373.3㎡ → 2,038.8㎡), 건축물 연면적(2,672.1㎡ → 3,684.42㎡) - 산마루놀이터 기존 면적(3,869.0㎡)은 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적에 포함																				
기 준 용적률	· 기준용적률 : 190% 이하 · 기준용적률 완화 적용 시 : 210% 이하 = 기준용적률(190%) + 소형(분양)주택 인센티브(20.0%) ※ 소형(분양)주택 인센티브 = 20.0%																				
	<table><tr><th>구 분</th><th>최대 완화량 기준</th><th>분양주택 공급 연면적</th><th>적용 완화량</th></tr><tr><td>전용 40㎡ 이하</td><td>99,605㎡×10% = 9,960㎡</td><td>53.87㎡×379세대 = 20,416.73㎡</td><td>10%</td></tr><tr><td>전용 50~60㎡ 이하</td><td>99,605㎡×10% = 9,960㎡</td><td>80.81㎡×1,325세대= 107,073.25㎡</td><td>10%</td></tr></table>									구 분	최대 완화량 기준	분양주택 공급 연면적	적용 완화량	전용 40㎡ 이하	99,605㎡×10% = 9,960㎡	53.87㎡×379세대 = 20,416.73㎡	10%	전용 50~60㎡ 이하	99,605㎡×10% = 9,960㎡	80.81㎡×1,325세대= 107,073.25㎡	10%
	구 분	최대 완화량 기준	분양주택 공급 연면적	적용 완화량																	
전용 40㎡ 이하	99,605㎡×10% = 9,960㎡	53.87㎡×379세대 = 20,416.73㎡	10%																		
전용 50~60㎡ 이하	99,605㎡×10% = 9,960㎡	80.81㎡×1,325세대= 107,073.25㎡	10%																		
허 용 용적률	· 허용용적률 : 226.4% 이하 = 기준용적률 + (허용용적률 인센티브 × 사업성 보정계수) = 210% + (8.2% × 2.0) = 226.4% ※ 허용용적률 인센티브 (8.2%) - 항목 ① 공공보행통로 = 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a (a=1 이하) = 190% × (4,296.9 / 99,605.0) × 1 = 8.20% (최대 10% 적용 가능) ※ 사업성 보정계수 (2.0) = 서울시 평균공시지가(2024년 기준) / 대상지 평균공시지가 = 5,969,319(원) / 2,668,245(원) = 2.2 (최대 2.0 적용)																				

가중치 산 정	· 가중치 : 0.9839 = 공공시설 등 부지의 허용용적률 / 상한 인센티브 적용 사업부지 허용용적률 = 195.0% / 198.2% = 0.9839 ※ 공공시설 등 부지의 허용용적률 : 195.00% = $\frac{150\% \times 632.03\text{㎡} + 198.2\% \times (6,939.36\text{㎡} + 3,001.17\text{㎡} - 1,373.30\text{㎡}) + 218.2\% \times (45.16\text{㎡})}{(7,616.55\text{㎡} + 3,001.17\text{㎡} - 1,373.30\text{㎡})}$ <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th></th><th>면적(㎡)</th><th></th><th></th><th></th><th></th></tr> <tr> <th></th><th></th><th>합계</th><th>제1종</th><th>제2종</th><th>제3종</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>정비 기반 시설</td><td>① 토지면적</td><td>38,419.47</td><td>7,252.04</td><td>30,818.26</td><td>349.17</td><td>도로,공원</td></tr> <tr> <td></td><td>② 계획기반시설 내 기존 국공유지</td><td>19,529.24</td><td>6,620.01</td><td>12,605.22</td><td>304.01</td><td>산마루 놀이터 포함</td></tr> <tr> <td></td><td>③ 용도폐지되는 기존 국공유지</td><td>11,273.68</td><td>-</td><td>11,273.68</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr> <td></td><td>④ 순부담면적 (= ①-②-③)</td><td>7,616.55</td><td>632.03</td><td>6,939.36</td><td>45.16</td><td>-</td></tr> <tr> <td>기반 시설</td><td>⑤ 토지 (대지지분 포함)</td><td>3,001.17</td><td>-</td><td>3,001.17</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr> <td></td><td>⑥ 기존 시설면적</td><td>1,373.30</td><td>-</td><td>1,373.30</td><td>-</td><td>사회복지관, 문화센터, 재생시설 (회오리마당)</td></tr> <tr> <td>⑧ 공공시설 등 부지의 허용용적률</td><td></td><td>195.00%</td><td>150%</td><td>198.2%</td><td>218.2%</td><td>-</td></tr> </tbody> </table> ※ 상한용적률 인센티브 적용 사업부지 허용용적률 : 198.2% = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 (기준용적률 완화 및 사업성 보정계수 미적용) = 190% + 8.2%	구분		면적(㎡)							합계	제1종	제2종	제3종	비고	정비 기반 시설	① 토지면적	38,419.47	7,252.04	30,818.26	349.17	도로,공원		② 계획기반시설 내 기존 국공유지	19,529.24	6,620.01	12,605.22	304.01	산마루 놀이터 포함		③ 용도폐지되는 기존 국공유지	11,273.68	-	11,273.68	-	-		④ 순부담면적 (= ①-②-③)	7,616.55	632.03	6,939.36	45.16	-	기반 시설	⑤ 토지 (대지지분 포함)	3,001.17	-	3,001.17	-	-		⑥ 기존 시설면적	1,373.30	-	1,373.30	-	사회복지관, 문화센터, 재생시설 (회오리마당)	⑧ 공공시설 등 부지의 허용용적률		195.00%	150%	198.2%	218.2%	-	상 한 용적률
	구분		면적(㎡)																																																														
			합계	제1종	제2종	제3종	비고																																																										
	정비 기반 시설	① 토지면적	38,419.47	7,252.04	30,818.26	349.17	도로,공원																																																										
		② 계획기반시설 내 기존 국공유지	19,529.24	6,620.01	12,605.22	304.01	산마루 놀이터 포함																																																										
		③ 용도폐지되는 기존 국공유지	11,273.68	-	11,273.68	-	-																																																										
		④ 순부담면적 (= ①-②-③)	7,616.55	632.03	6,939.36	45.16	-																																																										
	기반 시설	⑤ 토지 (대지지분 포함)	3,001.17	-	3,001.17	-	-																																																										
		⑥ 기존 시설면적	1,373.30	-	1,373.30	-	사회복지관, 문화센터, 재생시설 (회오리마당)																																																										
	⑧ 공공시설 등 부지의 허용용적률		195.00%	150%	198.2%	218.2%	-																																																										
	· 상한용적률 : 230% 이하 (건축계획용적률 229.31%) = 허용용적률 + 상한 인센티브 적용 사업부지 허용용적률 × [(1.3 × 가중치 × α) + (0.7 × β)] = 226.4% + 198.2% × [(1.3 × 0.9839 × 0.0928) + (0.7 × 0.0289)] ※ 공공시설등 부지로 제공하는 면적(현금 및 건축물 환산부지로 제공하는 면적) = (연면적(증가분) × 건축비(㎡당)) / 부지가액 ① 사회복지시설 = (1,012.33㎡ × 4,188,000원) / 4,638,326원 = 830.95 ② 공공청사 = (1,927.55㎡ × 4,019,000원) / 4,638,326원 = 1,518.34 ③ 지하도로 = (연장 × 건축비(㎡당)) / 부지가액 = (134m × 20,125,000원) / 4,638,326원 = 528.55 ∴ 총 건축물 환산부지 면적 = ① + ② + ③ = 2,877.84																																																																
	※ α = 공공시설등 부지로 제공하는 면적 / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적 = (④+⑤-⑥) / 획지 면적 = 9,244.42 / 99,605.00 = 0.0928 ※ β = 공공시설등 부지로 제공하는 면적(현금 및 건축물 환산부지로 제공하는 면적) / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적 = 2,877.84(증가분) / 99,605.00 = 0.0289 <td data-kind="parent" data-rs="10"></td>																																																																

※ 신속통합기획 가이드라인 반영

- 낙산 능선, 절개지 등 지형 현황, 종로변 개발, 문화재(한양도성, 안양암) 등을 종합적으로 고려하여 계획
- 낙산 연결부 : 낙산공원 인접 및 능선변 급경사 고려하여 중층(18층 내외)으로 계획
- 단지 중앙부 : 채석장절개지 고려 중저층(4~18층 내외)으로 계획
- 성곽 ↔ 채석장절개지 연계부 : 성곽 조망 등 고려하여 중저층(10층 이하) 계획
- 종로 이면부 : 최고 29층 내외로 계획
- 가로변 보행자의 개방감 확보. 주변 지역과의 조화를 고려하여 대상지 경계부 중저층 계획
- 능선변 급경사 및 지형의 단차를 활용하여 중첩경관 창출

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하며 공공주택과 분양주택이 소섵믹스 되도록 계획 및 시공하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

구분	내용		
계획기준	· 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외) · 임대 주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 세대수의 5% 이상을 주거전용면적이 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설		
건립 규모	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	325	12.2	100.0
전용 39㎡	130	4.9	40.0
전용 59㎡	195	7.3	60.0

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 해당 사항 없음

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용	비고
환경 보전	· 환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경 영향에 따라 종합적 방재계획 수립	-
재난 방지	· 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 · 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제하도록 하여, 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 · 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

10. 환경성 검토 결과

검토항목	목표 기준	현황 및 환경영향예측	환경영향최소화를 위한 저감방안	비고
비오톱 및 등·식물	비오톱 보전 등급 향상 등·식물상보호	· 비오톱유형평가 : 5등급 · 개별비오톱 : 평가제외 · 생태·자연도 : 3등급 · 현지조사시 사업대상지 및 주변지역으로 보호할 만한 등·식물은 분포지 없음	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 식재계획 수립 · 녹지 확보를 통한 비오톱 및 생태적 기능 향상 도모 · 체계적인 조경계획 수립을 통한 생물 서식환경 조성	-
녹지 네트워크	녹지연결성 확보	· 종로구 내 녹지지역 46.7% · 종로구 내 기타공원(유원지, 한강시민공원, 마을마당 등)이 대부분 공원 비중 차지	· 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방 · 생태징검돌(Stepping stone) 개념의 녹지 연결성 및 녹지체계 수립 · 생태연적을 41.01% 확보	-
토양	토양오염 최소화	· 공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관 시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 · 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	· 기 시가와 지역으로 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함	-
바람·열	바람길 확보	· 사업대상지는 대부분 불투수비율이 높은 시가지 및 일부 녹지	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질	대기오염 최소화	· 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염 우려	· 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-

검토항목	목표 기준	현황 및 환경영향예측	환경영향최소화를 위한 저감방안	비고
온실가스·에너지	에너지절약/효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 종로구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 및 가설헨스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
조합방식 내지 지정개발자 방식 등	구역 지정 후 4년 이내	-	현황: 1,587세대 계획: 2,667세대 증) 1,080세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
창신초등학교	· 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 초래하는 시설의 설치를 지양함 · 「소음진동규제법」 제23조에 따라 시장군수구청장은 주민의 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음진동을 규제 · 공사 시 교육환경 장애요소(소음진동먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 · 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 · 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획 · 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 따른 상대보호구역 : 학교경계등으로부터 직선거리 200미터까지 인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	-
한성여자중학교		
서일문화예술고등학교		
한성대학교		

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
-	· 펜스 설치 및 유지·관리 · 1인 오전·오후 1회 우범지역 순찰 · 방범용 CCTV설치 운영	· 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 · 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	· 방범용 CCTV는 사각지대에 설치 · 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	창신동 23-606번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	서울특별시 종로구 창신동 23-606번지 일대	-	증) 143,148.7	143,148.7	-

2. 토지이용에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	143,148.7	-	143,148.7	100.0	-
제1종일반주거지역	7,252.0	-	7,252.0	5.1	-
제2종일반주거지역(7층이하)	135,547.5	감) 102,606.2	32,941.3	23.0	-
제2종일반주거지역	-	증) 102,606.2	102,606.2	71.7	-
제3종일반주거지역	349.2	-	349.2	0.2	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	창신동 23-606번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	32,941.3	노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경
			제2종 일반주거지역	102,606.2	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

3. 기반시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	2	-	6	국지 도로	348	창신동 615-45	창신동 23-735	일반도 로	-	-	창신11길
폐지	소로	2	-	6~8	국지 도로	100	창신동 595-327	창신동 595-327	일반도 로	-	건설부고시 제432호 (1963.07.01.)	-
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	82.4	창신동 610-68	창신동 610-21	일반도 로	-	-	-
폐지	소로	3	2	4	국지 도로	24.6	창신동 610-21	창신동 610-22	일반도 로	-	-	-
폐지	소로	3	3	4	국지 도로	20.7	창신동 23-854	창신동 610-4	일반도 로	-	-	-
폐지	소로	3	4	4	국지 도로	25.6	창신동 23-533	창신동 23-534	일반도 로	-	-	-
폐지	소로	3	5	3	보행자 전용 도로	62.1	창신동 23-556	창신동 23-554	일반도 로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4~6	-	138	창신동 601-2	창신동 601-9	-	-	-	-
기정	중로	2	B	15	국지 도로	140	창신동 23-216	창신동 23-393	일반도 로	-	서울시고시 제2023-623호 (2024.12.19)	창신5길
변경	중로	2	B	15-33	국지 도로	140 (43)	창신동 23-878	창신동 23-878	일반도 로	-	서울시고시 제2023-623호 (2024.12.19)	창신5길
기정	소로	2	1	8	국지 도로	725	창신동 615-263	창신동 570-4	-	-	서울시고시 제92-26호 (1992.01.29.)	창신길
변경	중로	1	A	12-20	집사 도로	1,066 (799)	창신동 611-19	창신동 530-1	-	-	-	낙산근린공원 및 중로3-C와 일부 중복결정
기정	소로	3	-	6	-	-	-	-	-	-	-	창신5길
변경	중로	3	A	6 (12)	집사 도로	262	창신동 570-3	창신동 107-1	일반도 로	-	-	창신5길 시점변경(연장축소)
기정	소로	3	-	6	국지 도로	515	창신동 627-49	창신동 627-85	-	-	건설부고시 제46호 (1976.04.07.)	-
변경	소로	3	A	6	국지 도로	515 (12)	창신동 627-49	창신동 627-85	-	-	건설부고시 제46호 (1976.04.07.)	낙산근린공원과 일부 중복결정
신설	중로	2	A	15-22	집사 도로	413	창신동 611-19	창신동 23-878	일반도 로	-	-	낙산5길 중로3-C 및 낙산배수지와 일부 중복결정
신설	중로	3	C	12	집사 도로	257 (204)	창신동 627-179 (창신동 627-254)	창신동 23-878 (창신동 23-878)	일반도 로	-	-	창신길, 낙산5길, 낙산근린공원과 일부 중복결정

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ ()는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	변경 사유
변경 전	변경 후		
소로 2-	-	도로 폐지 - B: 6m / L: 348m	· 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 2-	-	도로 폐지 - B: 6~8m / L: 100m	· 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 3-1	-	도로 폐지 - B: 6m / L: 82.4m	· 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 3-2	-	도로 폐지 - B: 4m / L: 24.6m	· 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 3-3	-	도로 폐지 - B: 4m / L: 20.7m	· 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 3-4	-	도로 폐지 - B: 4m / L: 25.6m	· 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 3-5	-	도로 폐지 - B: 3m / L: 62.1m	· 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 3-	-	도로 폐지 - B: 4~6m / L: 138m	· 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
중로 2-B	중로 2-B	변경 : 도로 폭원 확장 - B: 15~33m / L: 140m	· 창신동 23-2일대 개발구역 도로와 연계성 확보 및 노선버스 운영을 고려한 회차 공간 신설
소로 2-1	중로 1-A	변경: 도로 선형 변경 - B: 8m → 12~20m - L: 725m → 1,066m(799m)	· 종로-낙산길과의 연결 및 교통량 고려한 도로 연장 및 폭원 확장 · 낙산근린공원 및 중로 3-C와 일부 중복결정
소로 3-	중로 3-A	변경: 도로 연장 축소 및 폭원 확장 - B: 6m → 6m(12m) - L: -m → 262m	· 창신길, 지봉로와의 연결 및 창신시장 이용자의 안전한 접근 위해 도로 연장 및 폭원 확장 ※ 시점변경(연장축소)
소로 3-	소로 3-A	변경: 공원 중복결정 - B: 6m / L: 515m(12m)	· 신설되는 창신길 북측 낙산근린공원과 일부 중복결정
-	중로 2-A	도로 신설 - B: 15~22m / L: 413m	· 창신동 23-2일대 개발구역 도로와 연계성 확보를 위한 신설
-	중로 3-C	도로 신설 - B: 12m / L: 257m(204m)	· 교통량 분산 및 동서방향 연결(율곡로~지봉로)을 통한 접근성 향상을 위해 지하도로 신설 * 인접 지역 개발시 구간별 노선 확장 추진 - 도로(안): 충신동 53-22 ~ 창신동 23-815

※ ()는 구역 내 사항임

2) 도시계획시설(도로) 입체적 결정(신설) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정(m)	변경(m)	변경 후(m)	최초 결정일	비고
신설	종로3-C	도로 (지하도로)	창신동 627-179 일대	길이	-	204	204	-	-
				폭	-	12	12		
				높이 (해수면 기준)	-	53	53		

※ 사업시행자 조성 후 부동산등기법 제69조에 따른 지상권 설정 및 구조물 기부채납

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 추후 계획지반고를 고려하여 재설정하고, 측량을 통해 확정 예정

■ 지하도로 입체적 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
종로3-C	도로 (지하도로)	· 입체적 도시계획시설 결정 L=204m B=12m	· 을곡로와 지봉로 사이의 연계를 위한 지하도로 계획

3) 도시계획시설(주차장) 결정(폐지) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	-	창이 거주자 우선 주차장	종로구 창신동 23-611	405	감) 405	-	-	-
폐지	-	낙산 거주자 우선 주차장	종로구 창신동 23-343	725	감) 725	-	종로구 제2001-82호 (2001.07.28.)	-

■ 주차장 결정(폐지) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	창이 거주자 우선 주차장	폐지	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(주차장) 결정 폐지
-	낙산 거주자 우선 주차장	폐지	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(주차장) 결정 폐지

나. 공간시설

1) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세 분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변경	변경 후		
변경	낙산근린공원	근린공원	종로구 창신동 615-279 일원	182,191.8 (6,055.3)	증) 11,014.9 (증) 5,389.9)	193,206.7 (11,445.2)	총독부 고시 제208호 (1940.3.12.)	중로3-C 및 창신길과 일부 중복결정
신설	문화공원	문화공원	종로구 창신동 23-334 일원	-	증) 2,414.4	2,414.4	-	쌈지마당 일대
신설	어린이공원	어린이공원	종로구 창신동 23-878 일원	-	증) 4,774.8	4,774.8	-	산마루놀이터 (도시재생시설)

※ ()는 구역 내 사항임

※ 구역 내 낙산근린공원은 중로3-C와 일부 중복결정 된 면적(1,109.2㎡) 포함

※ 낙산근린공원 변경 면적 중 5,625.0㎡는 창신동 629일대 주택정비형 재개발사업으로 증가

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	낙산근린공원	변경	기존 낙산공원과의 녹지공간 연계를 위해 공원 면적 및 형태 변경
-	문화공원	신설	기존 쌈지마당을 공원화하여 채석장전망대와 연계되는 휴게공간 조성
-	어린이공원	신설	도시재생시설(산마루놀이터)의 기존 공원 기능 유지·확대를 통해 학습놀이공간으로 조성

다. 유통 및 공급시설

1) 도시계획시설(수도공급설비) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변경	변경 후		
변경	-	수도공급설비	종로구 청신동 23-322 일원	4,317	-	4,317	-	중로2-A와 일부 중복결정 (361.3㎡)

■ 수도공급설비 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	수도공급설비	도로 중복결정	수도공급시설로의 진출입로 개선을 위한 도로 확폭 필요로 인해 중로 2-A(낙산5길)와 일부 중복결정

라. 공공·문화체육시설

1) 도시계획시설(공공청사) 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공청사	창신동 131-15 일원	-	증) 962.4	962.4	-	복합 (종로구, 행안부)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 공공청사 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	신설 토지 962.4㎡	토지의 활용도 및 주민 접근성을 고려하여 파출소, 주민센터를 복합화하여 조성

■ 도시계획시설(공공청사) 건축 범위 결정(변경) 조서

건폐율(%)	용적률(%)	높이(층수)	비고
60	200	4층 이하	제2종일반주거지역 기존 건축물 높이 반영

■ 도시계획시설(공공청사) 건축 범위 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공공청사	신설	토지의 활용도 및 주민 접근성을 고려하여 파출소, 주민센터를 복합화하여 조성

2) 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	-	사회복지시설	창신동 23-344	661	감) 661	-	-	-
신설	-	사회복지시설	창신동 130-21 일원	-	증) 2,038.8	2,038.8	-	복합 (서울시, 종로구)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에
첨부

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	폐지 토지 661㎡	토지의 활용도 및 시설이용 효율성을 높이기 위해 분산된 기존 사회복지관, 여성문화센터, 패션제조지원센터, 재생시설(화오리마당)을 복합화하여 신설
-	사회복지시설	신설 토지 2,038.8㎡	

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축 범위 결정(변경) 조서

건폐율(%)	용적률(%)	높이(층수)	비고
60	200	4층 이하	제2종일반주거지역 기존 건축물 높이 반영

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축 범위 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
사회복지시설	신설	토지의 활용도 및 시설이용 효율성을 높이기 위해 분산된 기존 사회복지관, 여성문화센터, 패션제조지원센터, 재생시설(화오리마당) 복합화하여 신설

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경 후		
획지	합 계	-	증) 101,728.1	101,728.1	100.0	-
	1	-	증) 99,605.0	99,605.0	97.9	공동주택 및 부대복리시설
	2	-	증) 968.6	968.6	0.9	종교용지
	3	-	증) 582.4	582.4	0.6	종교용지
	4	-	증) 572.1	572.1	0.6	종교용지

나. 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용용도	획지1 · 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 · 「주택법」 제2조, 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2 · 「건축법 시행령」 [별표1] 제6호의 종교시설	
		획지3 · 「건축법 시행령」 [별표1] 제6호의 종교시설	
		획지4 · 「건축법 시행령」 [별표1] 제6호의 종교시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분		지역	건폐율	비고
신설	획지1	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	획지2, 3, 4	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구분		용적률(%)			비고
		기준	허용	상한	
신설	획지1	210 이하	226.4 이하	230 이하	소형주택 건립에 따른 기준용적률 상향 적용 등
	획지2	서울시 도시계획조례에 의한 용도지역을 따름			-
	획지3				
	획지4				

다) 높이 계획

구분		지역	높이기준	비고
신설	획지1	제2종일반주거지역	29층 이하(125m 이하)	영역별 높이 준수

※ 신속통합기획 높이계획 준수

- 낙산 능선, 절개지 등 지형 현황, 종로변 개발, 문화재(한양도성, 안양암) 등을 종합적으로 고려하여 계획
 - 낙산 연접부 : 낙산공원 인접 및 능선변 급경사 고려하여 중층(18층 이하)으로 계획
 - 단지 중앙부 : 채석장절개지 고려 중저층(4~18층 이하)으로 계획
 - 성곽 ↔: 채석장절개지 연계부 : 성곽 조망 등 고려하여 중저층(10층 이하) 계획
 - 종로 이면부 : 최고 29층 이하로 계획
- 가로변 보행자의 개방감 확보. 주변 지역과의 조화를 고려하여 대상지 경계부 중저층 계획
- 능선변 급경사 및 지형의 단차를 활용하여 중첩경관 창출

다. 건축물 배치 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분		적용위치	계획내용	비고
건축 한계선	획지1	· 창신길, 낙산5길, 창신6가길, 창신5길변	· 도로경계선으로부터 3m 이상	-
		· 절개지변	· 절개지 전면으로부터 20m 이상	-
		· 공공보행통로변	· 공공보행통로변으로부터 2m 이상	-
		· 연결부지 (획지2, 획지4, 근린공원, 어린이공원, 사회복지시설, 공공청사)	· 대지경계선으로부터 3m 이상	-
	획지2	· 낙산5길변	· 도로경계선으로부터 1.5m 이상	-
		· 연결부지 (근린공원)	· 대지경계선으로부터 1.5m 이상	-
	획지3	· 창신길변	· 도로경계선으로부터 1.5m 이상	-
		· 연결부지 (근린공원)	· 대지경계선으로부터 1.5m 이상	-
	획지4	· 창신5길변	· 도로경계선으로부터 3m 이상	-
		· 연결부지 (획지1, 사회복지시설)	· 대지경계선으로부터 1.5m 이상	-
	공공청사	· 창신길변, 창신5길변	· 도로경계선으로부터 3m 이상	-
		· 연결부지 (획지1)	· 대지경계선으로부터 1.5m 이상	-
	사회복지시설	· 창신5길변	· 도로경계선으로부터 3m 이상	-
		· 연결부지 (획지1, 획지4, 어린이공원)	· 대지경계선으로부터 1.5m 이상	-
벽면 한계선	획지1	· 창신길변	· 건축한계선으로부터 3m 이상	-
근린생활 시설	획지1	· 창신길변(대상지 북측, 남서측) · 낙산5길변 · 창신5길변	· 기존 창신시장의 위치, 주변 개발계획(창신동 23-2일대)과 연계하고 창신길, 낙산공원(북측) 가로활성화 고려하여 우선 배치	-

2) 가로활성화시설 배치구간

구분		적용위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간	창신길변 낙산5길변 창신5길변	· 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로서 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(도로 레벨 이상)에 가로활성화 시설을 연도형으로 조성 · 가로활성화시설의 권장용도 - 「건축법 시행령」 [별표1] 제4호의 제1종근린생활시설 - 「건축법 시행령」 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설

라. 경관계획(배치·형태포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	획지1	· 건폐율을 고려한 대상지 내 적절한 통풍, 채광, 개방감 등을 확보하도록 계획 · 기존 창산송인동 일대 구릉지와 조화로운 경관을 유지할 수 있도록 구릉지 본연의 지형을 드러내는 지형 순응형 배치 계획
건물 진출입구	획지1	· 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 단차가 발생하는 지점에 경사로 또는 엘리베이터 계획

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축물 외부형태	획지1	저층부는 지형, 길 등을 활용하여 커뮤니티 시설 등 가로활성화 및 공동이용시설을 배치하고 지형, 길 등을 고려하여 프라이버시가 침해되지 않도록 계획	-
입면계획	획지1	건축물 저층부와 고층부를 구분하여 변화감 있는 입면계획 및 주변 단지와 연계된 디자인 계획	-

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
높이	획지1	능선, 절개지 등 지형 특성과 종로변 개발 등을 종합적으로 고려하여 영역별로 차별화된 유연한 높이계획 적용
스카이라인	획지1	구릉지형에 순응하며 한양도성, 안양암 등 주변 지역과 인접한 문화재와 조화로운 도시경관 창출할 수 있도록 스카이라인 계획

마. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지 등에 관한 결정

구분	적용위치	계획내용	비고
공공보행통로	획지1	· 공공보행통로① (폭원 12m 이상)계획 - 한양도성 ~ 근린공원 ~ 대상지 ~ 채석장전망대 연결 · 공공보행통로② (폭원 8m 이상)계획 - 한양도성 ~ 창신동 629번지 일대 ~ 대상지 ~ 문화공원 연결	-

※ 공공보행통로는 ‘서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼’에 따라 지역권 설정하여야 함

- 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)

2) 환경관리 계획

검토항목	목표 기준	현황 및 환경영향예측	환경영향최소화를 위한 저감방안	비고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상보호	· 비오톱유형평가 : 5등급 · 개별비오톱 : 평가제외 · 생태·자연도 : 3등급 · 현지조사시 사업대상지 및 주변지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 식재계획 수립 · 녹지 확보를 통한 비오톱 및 생태적 기능 향상 도모 · 체계적인 조경계획 수립을 통한 생물 서식환경 조성	-
녹지 네트워크	녹지연결성 확보	· 종로구 내 녹지지역 46.7% · 종로구 내 기타공원(유원지, 한강시민공원, 마을마당 등)이 대부분 공원 비중 차지	· 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방 · 생태정검돌(Stepping stone) 개념의 녹지 연결성 및 녹지체계 수립 · 생태면적률 41.01% 확보	-

검토항목	목표 기준	현황 및 환경영향예측	환경영향최소화를 위한 저감방안	비고
토양	토양오염 최소화	· 공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 · 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	· 기 시가화 지역으로 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함	-
바람·열	바람길 확보	· 사업대상지는 대부분 불투수비율이 높은 시가지 및 일부 녹지	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질	대기오염 최소화	· 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	· 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약/효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 선정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 종로구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 및 가설웬스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하며 공공주택과 분양주택이 소섵믹스 되도록 계획 및 시공하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율

구분	내용		
계획기준	· 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외) · 임대 주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 세대수의 5% 이상을 주거전용면적이 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설		
건립 규모	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	325	12.2	100.0
전용 39㎡	130	4.9	40.0
전용 59㎡	195	7.3	60.0

4) 교통처리에 관한 결정

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량출입 불허구간	창신길변	· 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	낙산5길변	
	창신5길변	
차량출입구	창신길변 2개소	· 단지 내 출입을 위한 차량출입구 개설
	낙산5길변 1개소	

III. 2025년 제7차(’ 25.07.18) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
수정 사항	• 높이계획, 공공기여계획 및 순부담 면적은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 구청장 수정가결 요청사항 정비계획(안) 반영함	반영
	• 신속통합기획 가이드라인을 준용하여 대상지 여건에 맞는 건축계획 적용을 위해 용적률 계획, 건폐율 계획 및 주택공급계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영	• 용적률계획 : 상한250%이하 → 상한230%이하 • 건폐율계획 : 60%(변경없음) • 주택공급계획 : 2,566세대 → 2,667세대	반영
	• 공원명칭 단순화 할 것(문화공원①, 어린이공원① → 문화공원, 어린이공원)	• 도시계획시설 결정 “공원명칭” 조정 문화공원①, 어린이공원① → 문화공원, 어린이공원	반영
	• 도시계획시설 중복결정 변경(창신길 및 낙산5길과 중복결정된 근린공원은 실제 이용현황 등을 고려하여 중복결정 미설정)	• 창신길 및 낙산5길은 근린공원과 중복결정 없이 시설별 각각 결정(근린공원, 도로)	반영
	• 건축물 환산부지 산정 시 건축물 기존 연면적 제외한 증가분 반영 [건축물 환산부지 면적(2,662.69㎡), 순부담 면적(11,907.12㎡)]	• 건축물 환산부지 산정 시 구역내 기존시설인 “종로종합사회복지관, 회오리마당, 동부여성문화센터” 는 기존 연면적 제외한 증가분만 반영 • 공공건축물의 계획면적(시-구 채납청 지정 합의서 기준)을 환산하여 순부담 면적으로 반영함 - 건축물 환산부지 면적 : 2,558.57㎡ → 2,877.84㎡ - 순부담 면적 : 11,802.99㎡ → 12,122.30㎡	반영
조건 사항	• 율곡로 ~ 지봉로를 연결하는 대상지 내외부 지하터널계획을 정비계획 고시 전까지 도로 관련 부서 및 자치구와 협의를 통해 실현 가능성, 단계별 실행 방안 및 비용 부담 방안 등 정리할 것	• (대상지 내부) 대상지 동-서 연결도로(창신동 23-606~창신동 629) 지하터널 계획(약 134m)은 해당 정비사업 시행 과정에서 사업시행자(조합 등)의 비용 부담으로 설치 • (대상지 외부) 대상지 동-서 연결도로(창신동 23-606~창신동 629)와 지봉로를 연결하는 대상지 외부 지하터널 계획(약 150m)은 해당 정비구역의 사업시행 계획인가 시점에서 추진하는 교통영향평가 결과를 토대로 실현 가능성 및 실행방안 구체화 검토 - 대상지 동~서 연결도로와 주변도로 연결시 발생할 수 있는 교통수요 및 교통혼잡량 등을 예측하고 지하터널에 대한 경제성 분석(B/C) 등으로 도로 연결 필요성 및 사업 타당성을 종합적으로 분석하여 실행방안 검토 추진 - 대상지 외부 지하터널은 인접 대상지인 창신동 23일대 정비구역 내의 종로구에서 시행 예정인 자원순환센터 설치 사업과 연계하여 실행방안 검토 추진	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

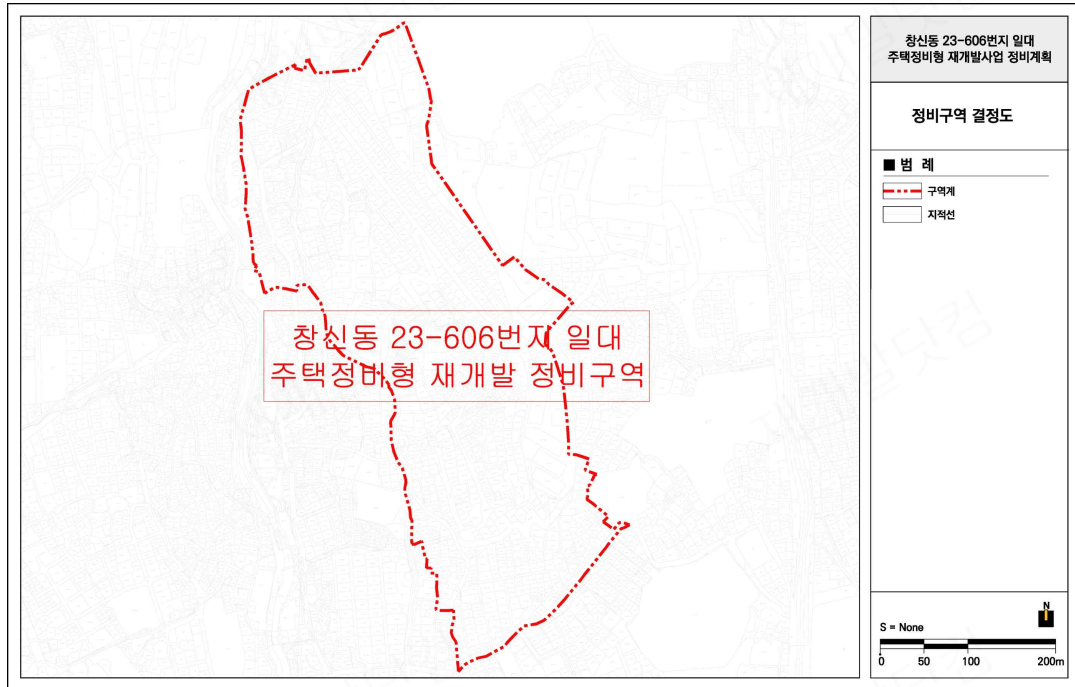
1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 영역별 높이계획도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

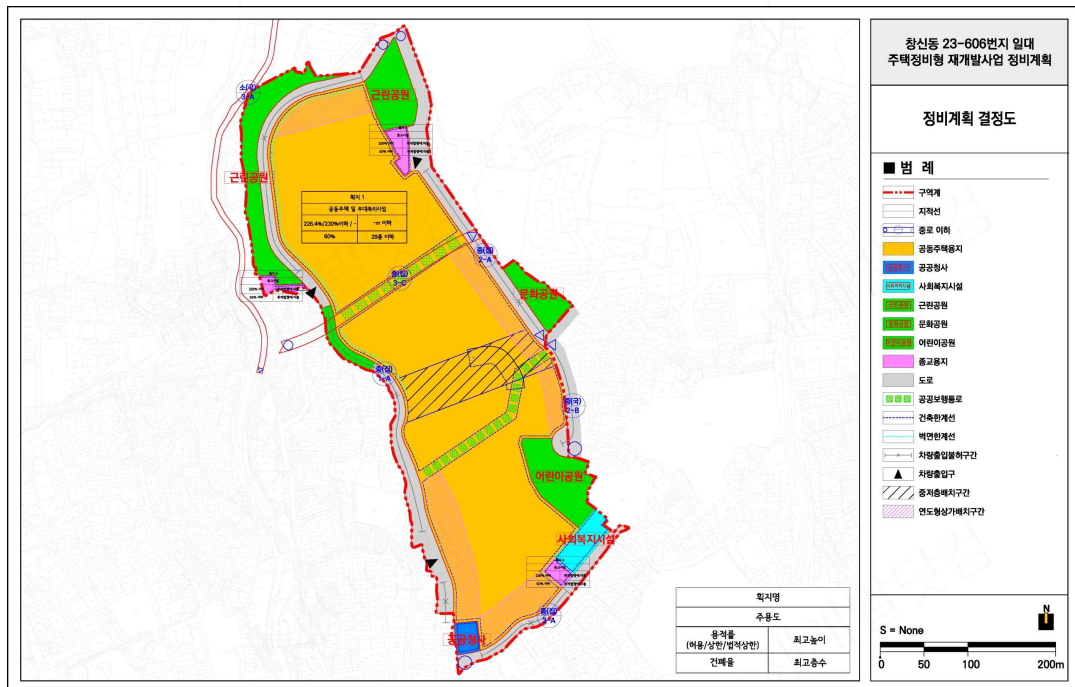
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7208), 종로구
도시개발과(☎02-2148-2682)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

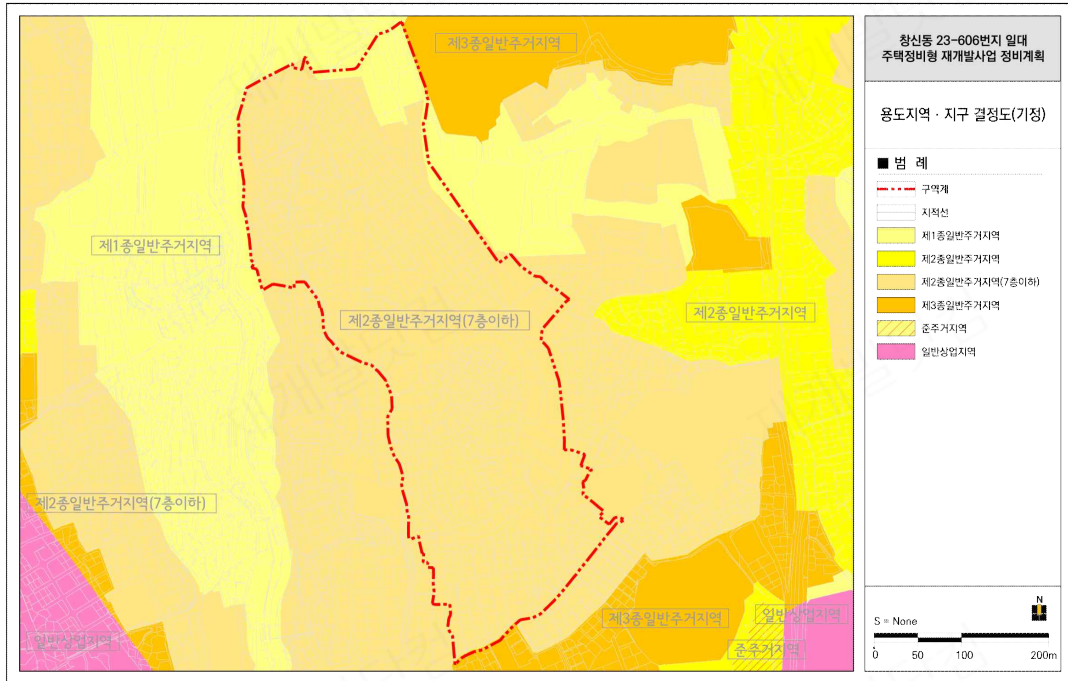
정비구역 결정도(신설)



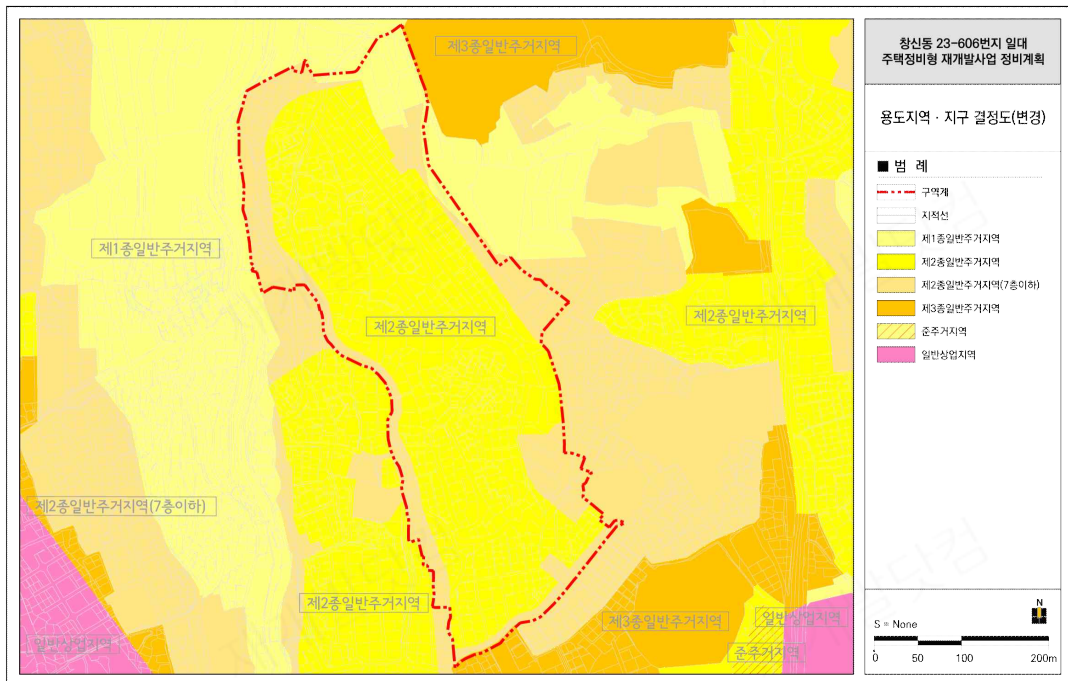
정비계획 결정도(신설)



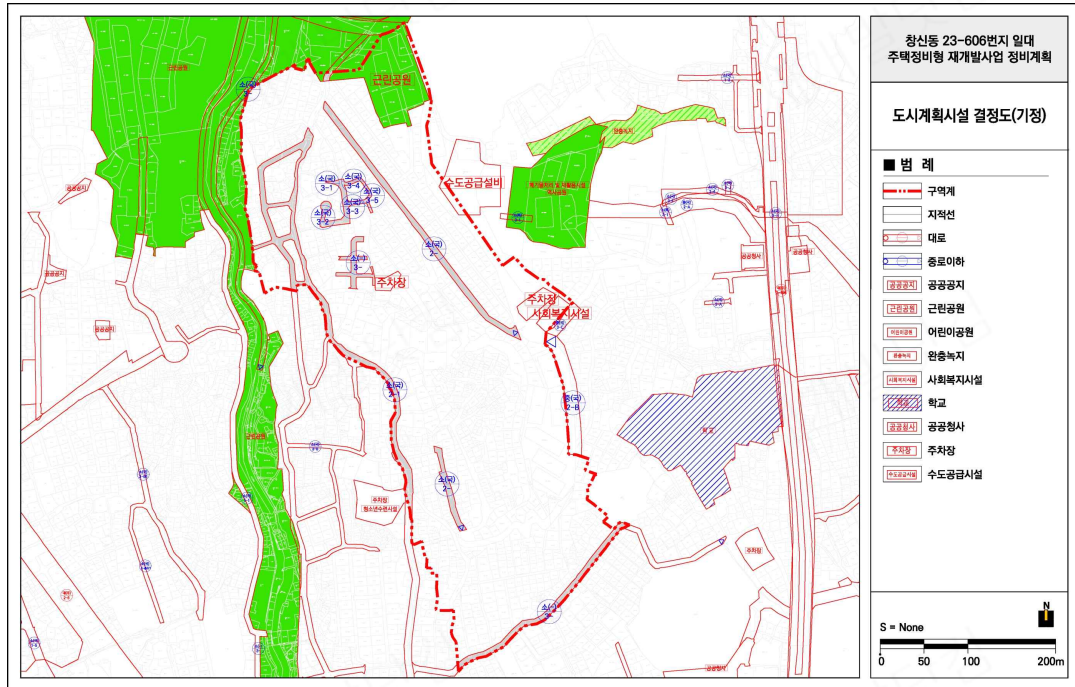
■ 용도지역 결정도(기정)



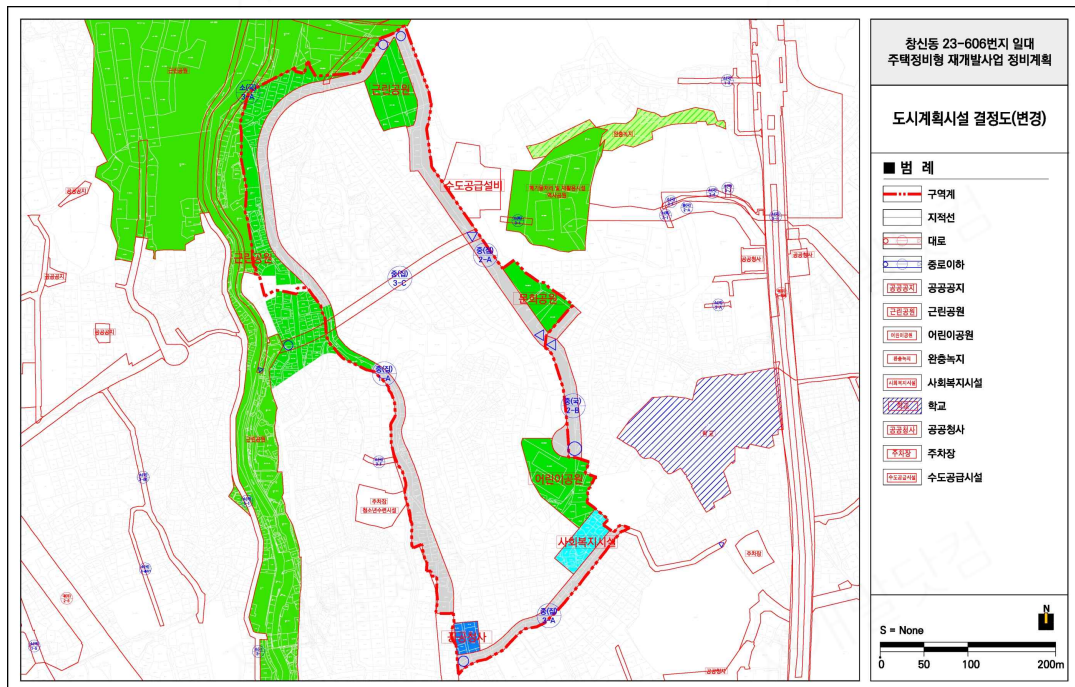
■ 용도지역 결정도(변경)



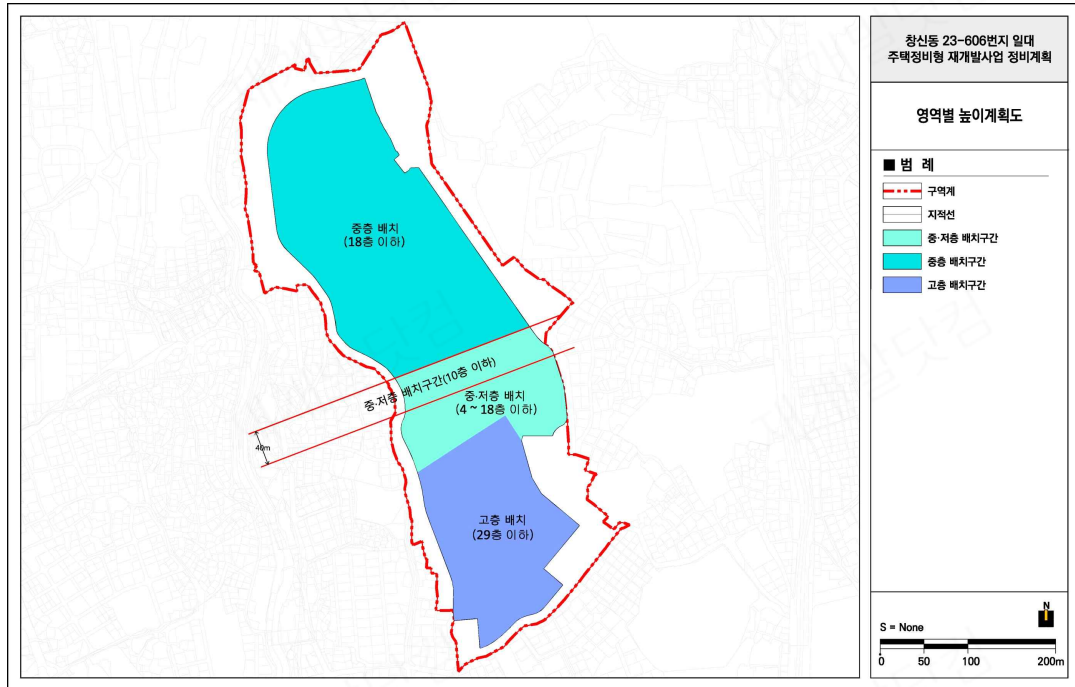
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 영역별 높이계획도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

