

창신동 23일대 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 재공람 공고

서울특별시 종로구 공고 제2023-1412(2023. 11. 10.)호로 공람·공고한 우리 구 창신동 23-2번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 2024년 제7차 서울시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과(2024. 7. 31.) 등을 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고하오니 의견이 있으신 경우 공람기간 내에 우리 구로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 9월 27일
서울특별시 종로구청장

1. 공람기간 : 2024. 9. 27. ~ 2024. 10. 28.(31일간)
2. 공람장소 : 서울시 종로구 종로1길 36(수송동), 종로구청 9층 도시개발과(☎ 2148-2683)
3. 의견 제출방법 : 공람장소에 서면으로 제출
4. 공람내용 : 창신동 23일대 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)
5. 정비구역 지정 및 정비계획(안)
가. 정비구역 시행에 관한 계획

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	창신동 23일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 종로구 창신동 23-2번지 일대	-	증) 64,822.4	64,822.4	-
시행방법		시행예정시기	사업시행(예정)자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)		정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	창신동 23일대 주택정비형 재개발 정비사업조합		- 현황 : 426세대 - 계획 : 1,038세대 - 증) 612세대	-

나. 토지이용계획

구 분		구역총괄		비고
		면적(㎡)	구성비(%)	
합 계		64,822.4	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	17,577.6	27.1	-
	도로	7,535.7	11.6	-
	공원	10,041.9	15.5	-
	폐기물처리 및 재활용시설	(6,000)	-	공원 지하부 중복결정
획지	소계	47,244.8	72.9	-
	획지1	41,236.9	63.6	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	6,007.9	9.3	

다. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
합계	64,822.4	-	64,822.4	100.0
제1종일반주거지역	18,617.9	감) 5,589.0	13,028.9	20.1
제2종일반주거(7층이하)지역	33,974.8	감) 31,251.2	2,723.6	4.2
제2종일반주거지역	11,281.2	증) 37,096.7	48,377.9	74.6
제3종일반주거지역	948.5	감) 256.5	692.0	1.1

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

라. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
신설	중로	2	A	12~18	국지	일반	221	창신동 17-42	창신동 6-41	-	-	소로 3-H 중복결정 (L=76.4m)
신설	중로	2	B	15	국지	일반	140	창신동 23-216	창신동 23-393	-	-	-
신설	중로	3	C	12	국지	일반	44	창신동 23-393	창신동 23-386	-	-	-
기정	소로	3	A	4	국지	일반	63 (33)	창신동 23-871	창신동 23-91	-	-	-
변경	소로	3	A	4	국지	일반	30	창신동 23-871	창신동 23-81	-	-	-
폐지	소로	3	B	6	국지	일반	6	창신동 128-86	창신동 23-778	-	-	-
신설	소로	3	F	6~15	국지	일반	130	창신동 17-12	창신동 23-875	-	-	소로 3-H 중복결정(L=42.6m), 소로 3-J 중복결정(L=5.1m)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 결정 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
신설	소로	3	H	6	특수	일반	151.8 (137.3)	송인동 53-5	창신동 산6-41	-	-	보행자 전용도로. 137.3m 중 대로 3-195 중복결정 (L=12.0m), 중로 2-A 중복결정 (L=53.4m), 소로 3-F 중복결정 (L=71.9m), 수도공급설비 중복결정 (A=89.7㎡)
신설	소로	3	I	6	특수	일반	36.4	창신동 23-315	창신동 6-13	-	-	보행자 전용도로. 36.4m 중 창신공원 중복결정 (L=28.2m)
신설	소로	3	J	6	특수	일반	13.9	창신동 산6-25	창신동 산6-25	-	-	보행자 전용도로. 13.9m 중 소로 3-F 중복결정 (L=3.8m), 입체적 결정 (L=10.1m)
신설	소로	3	L	6	특수	일반	25.5	창신동 산6-41	창신동 산6-41	-	-	보행자 전용도로. 25.5m 중 중로 2-A 중복결정 (L=17.5m), 입체적 결정 (L=8.0)

※ 사업시행자가 조성 후 기부채납하며 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 설치시 「도로법」 제2조 제1호 및 제2호에 따라 엘리베이터, 계단 및 연결 통로 등 도로의 부속물을 포함하여 설치한 후 구분지상권을 설정하여 이용에 지장이 없도록 하여야 함

※ 지붕로상부에 조성되는 입체보행로(소로3-H) 구간에 대하여 先 사업추진 구역에서 설치비용을 납부하고, 이후 사업추진 구역에서 일체 조성함

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	지봉골공원	어린이공원	창신동 산6-25일대	3,538.0	감) 3,538.0	-	-	-
신설	1	창신공원	역사공원	창신동 23-315 일대	-	증) 10,041.9	10,041.9	-	폐기물처리 및 재활용시설 (자원순환센터) 중복결정, 소로3-1호선과 중복결정

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

나) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	창신녹지	완충녹지	창신동 14-20 일대	4,426.0	감) 1,180.6	3,245.4	건설부고시 제342호 (1980. 11. 14.)	

3) 유통 및 공급시설

가) 열공급설비

■ 열공급설비 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	-	열공급설비	창신동 23-315 일대	6,998.0	감) 6,998.0	-	-	-

■ 수도공급설비 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	낙산 아리수 올림터	수도 공급설비	창신동 23-815 일대	-	증) 120.0	120.0	-	중로 2-A 중복결정(A=35.2㎡) 소로 3-F 중복결정(A=84.8㎡) 소로 3-H 중복결정(A=89.7㎡)

4) 환경기초시설

가) 폐기물처리 및 재활용시설

■ 폐기물처리 및 재활용시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	자원순환 센터 (재활용시설)	폐기물 처리 및 재활용시설	창신동 23-315 일대	-	증) 6,000	6,000	-	창신공원 지하부 중복결정

※ 공공재원(종로구)으로 조성

마. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	기 준		계획(안)	비 고
주민 공동 시설	소 계	공동주택 획지	1,000세대 이상 {500+(1,038세대×2.0㎡)}×1.25	3,220.0㎡ 이상	3,776.8㎡	－
	경 로 당	〃	500세대 이상	580㎡ 이상	580.0㎡	
	어 린 이 집	〃		580㎡ 이상	580.0㎡	
	작 은 도 서 관	〃		203㎡ 이상	390.8㎡	
	다함께돌봄센터	〃		－	290.0㎡	
	어 린 이 놀 이 터	〃		－	821.0㎡	
	주 민 운 동 시 설	〃		－	1,115.0㎡	
관리사무소		〃	50세대 이상 10㎡+(1,038세대-50세대)×0.05㎡	59.4㎡ 이상	66.9㎡	－

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조7호 다목 규정에 따라 전체 구역을 하나의 단지로 보고 주민공동시설 배치

※ 향후 사업승인 시 시설설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따라 변경될 수 있음

바. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	창신동 23일대 주택정비형 재개발구역	64,822.4	전 체	47,244.8	창신동 23-2 일대	233	-	-	-	233
			획지1	41,236.9	창신동 23-2 일대	206	-	-	-	206
			획지2	6,007.9	창신동 23-814 일대	10	-	-	-	10
			획지 외	-	창신동 23-815 일대	17	-	-	-	17

사. 건축계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한	
신설	창신동 23일대 주택정비형 재개발구역	64,822.4	전 체	47,244.8	창신동 23-2 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60 이하	223.56 이하	(224.82) 이하	해발 125m 이하/ 28층 이하 ※ 영역별 높이 가이드라인 준수
			획지1	41,236.9	창신동 23-2 일대			221.65 이하	-	
			획지2	6,007.9	창신동 23-814 일대			236.62 이하	246.57 이하	

• 주택규모별 건설 비율

- 세대수 : 1,038세대 (분양 879세대, 임대 159세대)

※ 법적상한용적률에 따른 세대수 : 8세대 (분양 4세대, 임대 4세대)

구분		계획	
		세대수	비율 (%)
합계		1,038	100.0
분양	소계	879	84.7
	전용 39㎡	92	8.9
	전용 46㎡	56	5.4
	전용 59㎡	190	18.3
	전용 74㎡	126	12.1
	전용 84㎡	295	28.4
	전용 104㎡	120	11.6
임대	소계	159	15.3
	전용 39㎡	62	6.0
	전용 46㎡	81	7.8
	전용 59㎡	16	1.5

- 정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율(법적상한용적률 증가분 제외)

구분	임대주택 규모별 건설비율			
규모	합계	40㎡ 이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하
세대수	155	62	93	-
비율(%)	100.0	40.0	60.0	-

주택의 규모 및
규모별 건설
비율

주택의 규모 및 규모별 건설 비율	※ 주택 확보 관련 규정 - 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 80%이상 → 계획 : 88.43%(918세대) - 임대주택 건설 1) 주택 전체세대수의 15%이상 또는 주택 전체연면적의 10%이상 → 계획 : 주택 전체세대수의 15.05%(155세대) 2) 전체 임대주택 세대수의 40% 이내 범위에서 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설 → 계획 : 전체 임대주택 세대수의 40.0%(62세대) ▶ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수(8세대) 제외 ▶ 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3 제2호 가목(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 상향하여야 함 - 국민주택규모 임대주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50%이상 <table><tr><th>구분</th><th>정비계획 용적률</th><th>법적상한용적률 (건축계획)</th><th>초과용적률 (법적상한-정비계획)</th><th>국민주택규모 주택공급계획 (초과용적률의 50%)</th></tr><tr><td>획지2</td><td>236.62%</td><td>246.57%</td><td>9.95%</td><td>342.80㎡ (≥ 298.89㎡)</td></tr></table>	구분	정비계획 용적률	법적상한용적률 (건축계획)	초과용적률 (법적상한-정비계획)	국민주택규모 주택공급계획 (초과용적률의 50%)	획지2	236.62%	246.57%	9.95%	342.80㎡ (≥ 298.89㎡)
구분	정비계획 용적률	법적상한용적률 (건축계획)	초과용적률 (법적상한-정비계획)	국민주택규모 주택공급계획 (초과용적률의 50%)							
획지2	236.62%	246.57%	9.95%	342.80㎡ (≥ 298.89㎡)							
심의 완화사항	• 용도지역 상향 : 제1종 및 제2종(7층이하)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 • 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 기준용적률 완화(20%) - 기준용적률 상향되는 부분을 소형주택(60㎡이하)으로 건설 • 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%이상 국민주택규모 주택 건설 (도시 및 주거환경정비법 제54조) • 「건축법」 제73조에 따라 특별건축구역에 한하여 「건축법」 제61조 및 「건축법 시행령」 제86조 제3항에 따른 채광방향 사선제한 완화 적용 (획지2 해당)										
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 - 대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m 이상 • 벽면한계선 지정 - 건축한계선에서 3m 이상(건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용) - 공공보행통로로부터 3m 이상(1층 필로티의 경우 해당없음)										
기타사항에 관한 계획	• 공공보행통로(폭원 6m 이상) 계획 - 지봉로~대상지~채석장 공원 연결 - 단지출입구~대상지~창신6가길 연결										

2) 용적률 계획

구 분			산 정 내 용																																						
토지 이용 계획 (㎡)	계 (구역면적)	대지면적 (획지)	공공시설 등 제공 면적				새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 (국·공유지) 면적																																	
			계	도로	공원	건축물 기부채납 환산부지 면적 (임체보행로)																																			
		64,822.4	47,244.8	18,747.7	7,535.7	10,041.9	1,170.1	7,418.8	6,630.8																																
공공시설 등 부지 제공면적 (순부담)			• 순부담면적 4,698.11㎡ • 새로 설치하는 기반시설면적(건축물기부채납 환산부지 면적 포함) - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설(국·공유지) 면적 = 18,747.7㎡ - 7,418.8㎡ - 6,630.8㎡ = 4,698.11㎡ ※ 구역면적(64,822.4㎡) 대비 7.25%																																						
용 적 률	기 준	• 기준용적률 : 205.04% = {(41,236.9㎡ × 206.92%) + (6,007.9㎡ × 192.16%)} / 47,244.8㎡ = 205.04% - 획지1 : {(3,176.5㎡ × 170%)+(38,060.4㎡ × 210%)} / 41,236.9㎡ = 206.92% - 획지2 : {(2,679.1㎡ × 170%)+(3,328.8㎡ × 210%)} / 6,007.9㎡ = 192.16% <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>면적(㎡)</th><th colspan="2">기준용적률</th><th colspan="3">비 고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>47,244.8</td><td colspan="2">205.04%</td><td colspan="3" rowspan="3">소형주택(전용면적 60㎡이하) 건립에 따른 기준용적률 상향(+20%)</td></tr><tr><td></td><td>획지1</td><td>41,236.9</td><td colspan="2">206.92%</td></tr><tr><td></td><td>획지2</td><td>6,007.9</td><td colspan="2">192.16%</td></tr></table>								구 분		면적(㎡)	기준용적률		비 고			합계		47,244.8	205.04%		소형주택(전용면적 60㎡이하) 건립에 따른 기준용적률 상향(+20%)				획지1	41,236.9	206.92%			획지2	6,007.9	192.16%							
		구 분		면적(㎡)	기준용적률		비 고																																		
		합계		47,244.8	205.04%		소형주택(전용면적 60㎡이하) 건립에 따른 기준용적률 상향(+20%)																																		
			획지1	41,236.9	206.92%																																				
			획지2	6,007.9	192.16%																																				
	허 용	• 허용용적률 : 인센티브 사항 없음																																							
		정 비 계 획 (상한)	• 정비계획용적률 = 223.56% 이하 = {(41,236.9㎡ × 221.65%) + (6,007.9㎡ × 236.62%)} / 47,244.8㎡ = 223.56% <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>면적(㎡)</th><th colspan="2">상한용적률(%)</th><th colspan="2">공공기여 비율(%)</th><th colspan="2">비 고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>47,244.8</td><td colspan="2">223.56% 이하</td><td colspan="2">100.0</td><td colspan="2" rowspan="3">지구단위계획 수립지침에서 정하는 최대 상한용적률 이하 범위에서 공공기여 비율 안배 ※ 공공기여 비율은 사업시행자가 결정</td></tr><tr><td></td><td>획지1</td><td>41,236.9</td><td colspan="2">221.65% 이하</td><td colspan="2">69.0</td></tr><tr><td></td><td>획지2</td><td>6,007.9</td><td colspan="2">236.62% 이하</td><td colspan="2">31.0</td></tr></table>								구 분		면적(㎡)	상한용적률(%)		공공기여 비율(%)		비 고		합계		47,244.8	223.56% 이하		100.0		지구단위계획 수립지침에서 정하는 최대 상한용적률 이하 범위에서 공공기여 비율 안배 ※ 공공기여 비율은 사업시행자가 결정			획지1	41,236.9	221.65% 이하		69.0			획지2	6,007.9	236.62% 이하		31.0
	구 분		면적(㎡)	상한용적률(%)		공공기여 비율(%)		비 고																																	
	합계		47,244.8	223.56% 이하		100.0		지구단위계획 수립지침에서 정하는 최대 상한용적률 이하 범위에서 공공기여 비율 안배 ※ 공공기여 비율은 사업시행자가 결정																																	
			획지1	41,236.9	221.65% 이하		69.0																																		
	획지2		6,007.9	236.62% 이하		31.0																																			

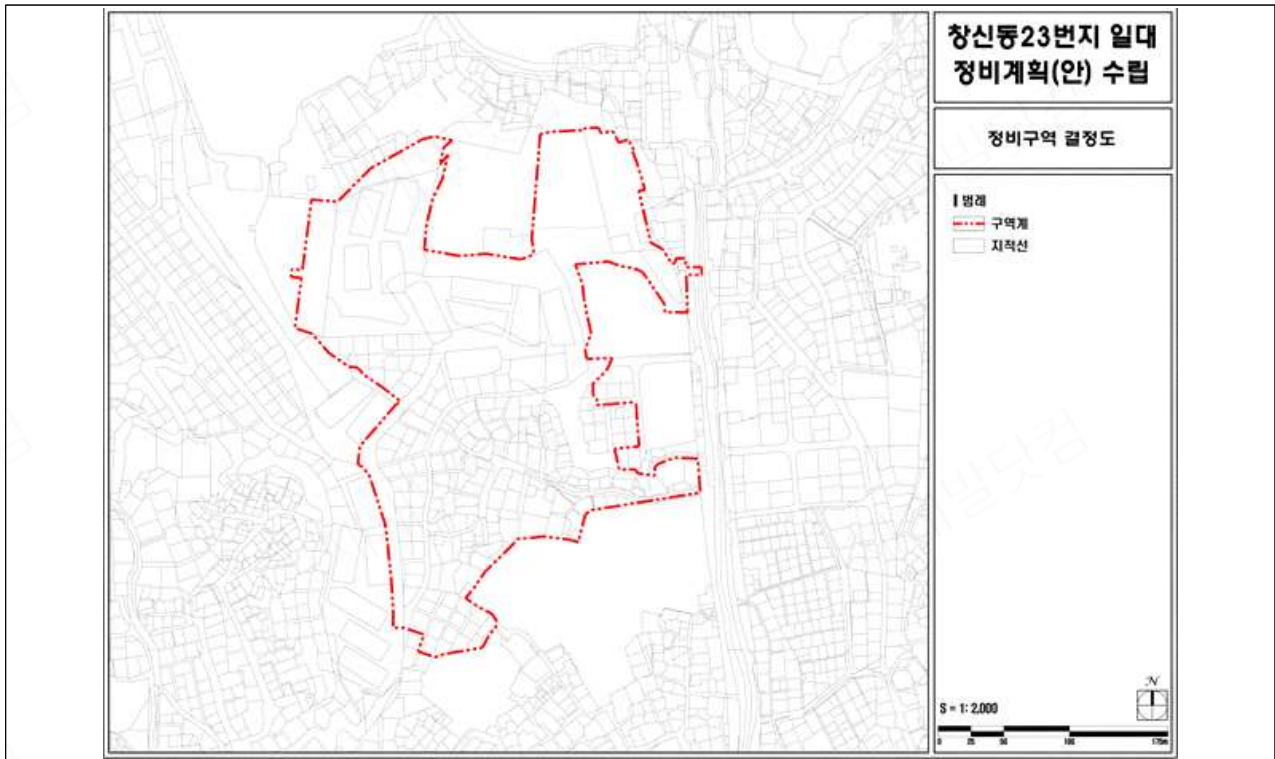
정비 계획 (상한)	• 정비계획용적률 = 허용(기준)용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × β건축물·현금) - 획지1 : $206.92\% \times \{1 + (1.3 \times 0.74930 \times 0.05903)\} + (0.7 \times 0.01958)\} = 221.65\%$		
	구 분	산출근거	비 고
	가중치	= 공공기여 부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 155.04% / 206.92% = 0.74930	
	α 토지	= 공공시설 부지(토지)제공 면적 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,434.32㎡ / 41,236.9㎡ = 0.05903	기부채납 면적 = 3,528.0㎡ × 69.0% = 2,434.32㎡
	β 건축물·현금	= 공공시설물 환산부지면적 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 807.38㎡ / 41,236.9㎡ = 0.01958	기부채납 면적 = 1,170.1㎡ × 69.0% = 807.38㎡
	- 획지2 : $192.16\% \times \{1 + (1.3 \times 0.80683 \times 0.18204)\} + (0.7 \times 0.06038)\} = 236.97\%$ ∴ 236.62%(지구단위계획 수립지침상 최대 상한용적률 적용)		
	구 분	산출근거	비 고
	가중치	= 공공기여 부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 155.04% / 192.16% = 0.80683	
	α 토지	= 공공시설 부지(토지)제공 면적 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 1,214.3㎡ / 6,007.9㎡ = 0.18204	기부채납 면적 = 3,528.0㎡ × 31.0% = 1,093.68㎡
	β 건축물·현금	= 공공시설물 환산부지면적 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 149.4㎡ / 6,007.9㎡ = 0.06038	기부채납 면적 = 1,170.1㎡ × 31.0% = 362.72㎡
법적 상한	• 법적상한용적률		
	구 분	면적(㎡)	법적상한 용적률(%)
	획지2	6,007.9	246.57% 이하
			건축계획 용적률 (246.57%)

6. 관련도서: 게재생략(공람장소 비치)

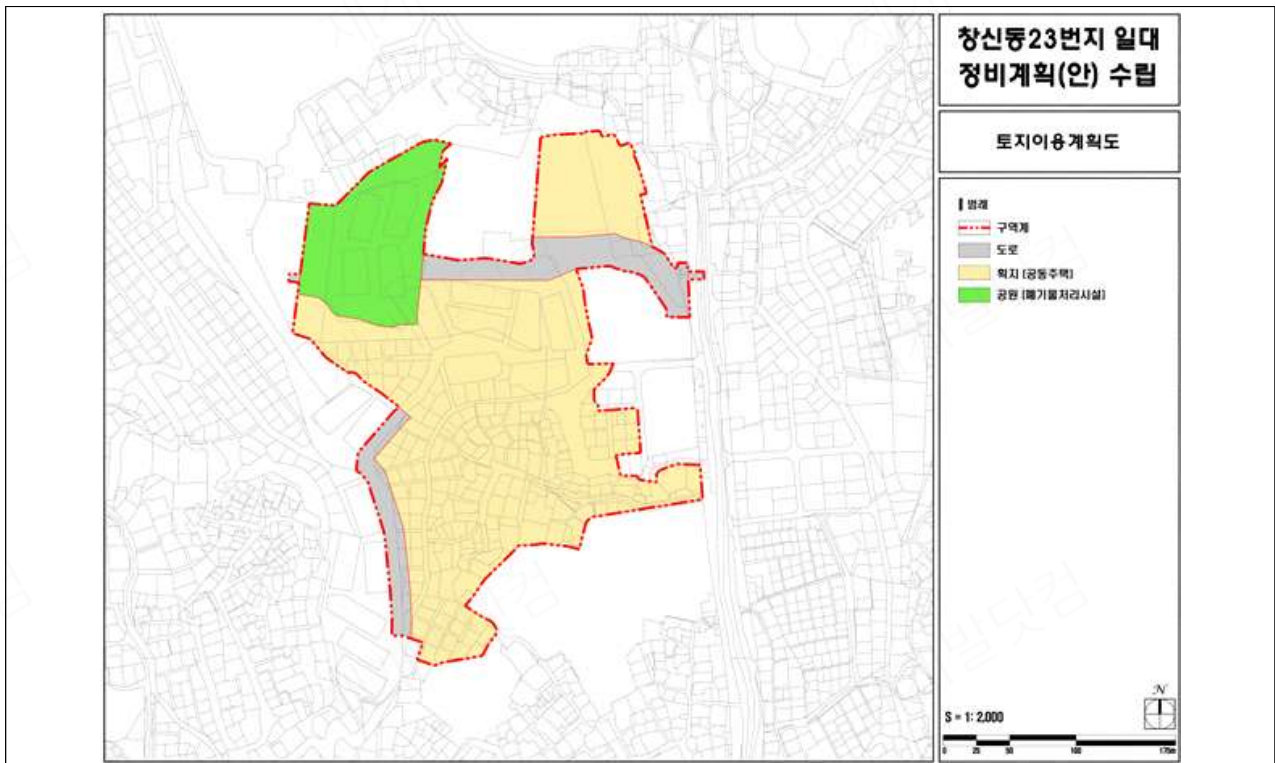
7. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.

[붙임] 관련도면

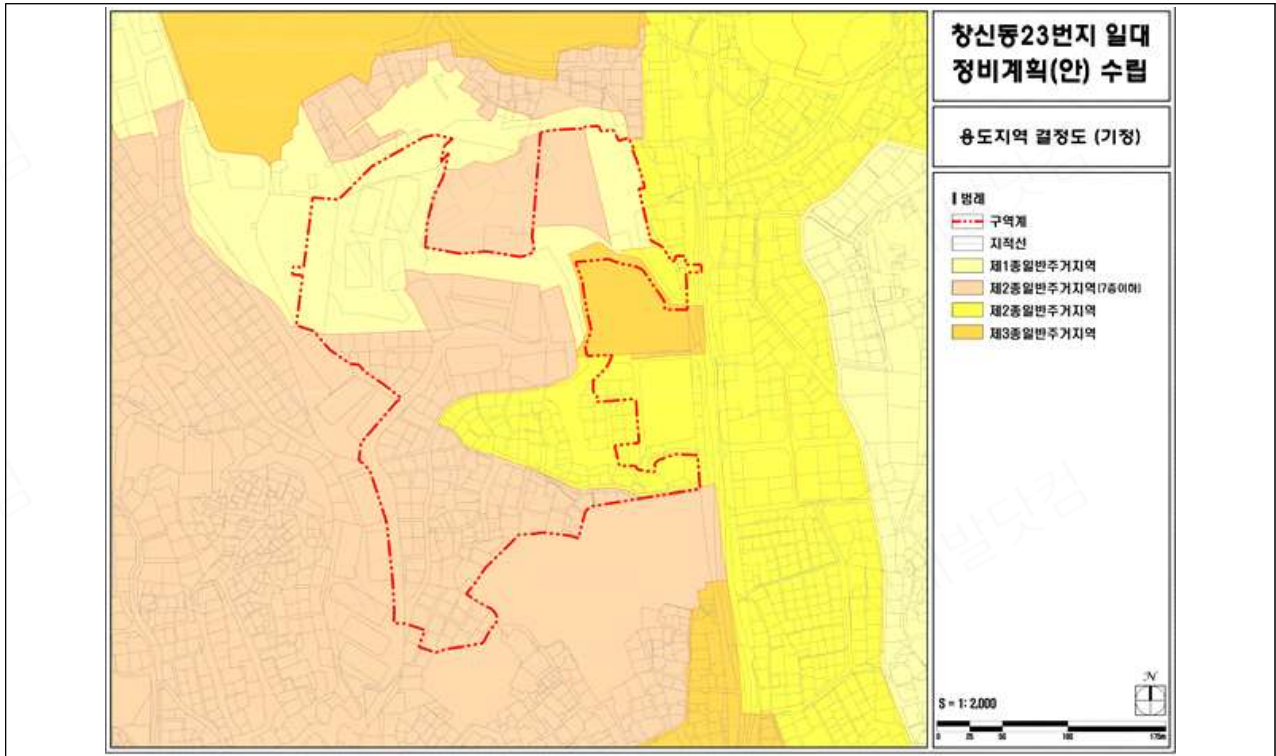
□ 정비구역 결정도(신설)



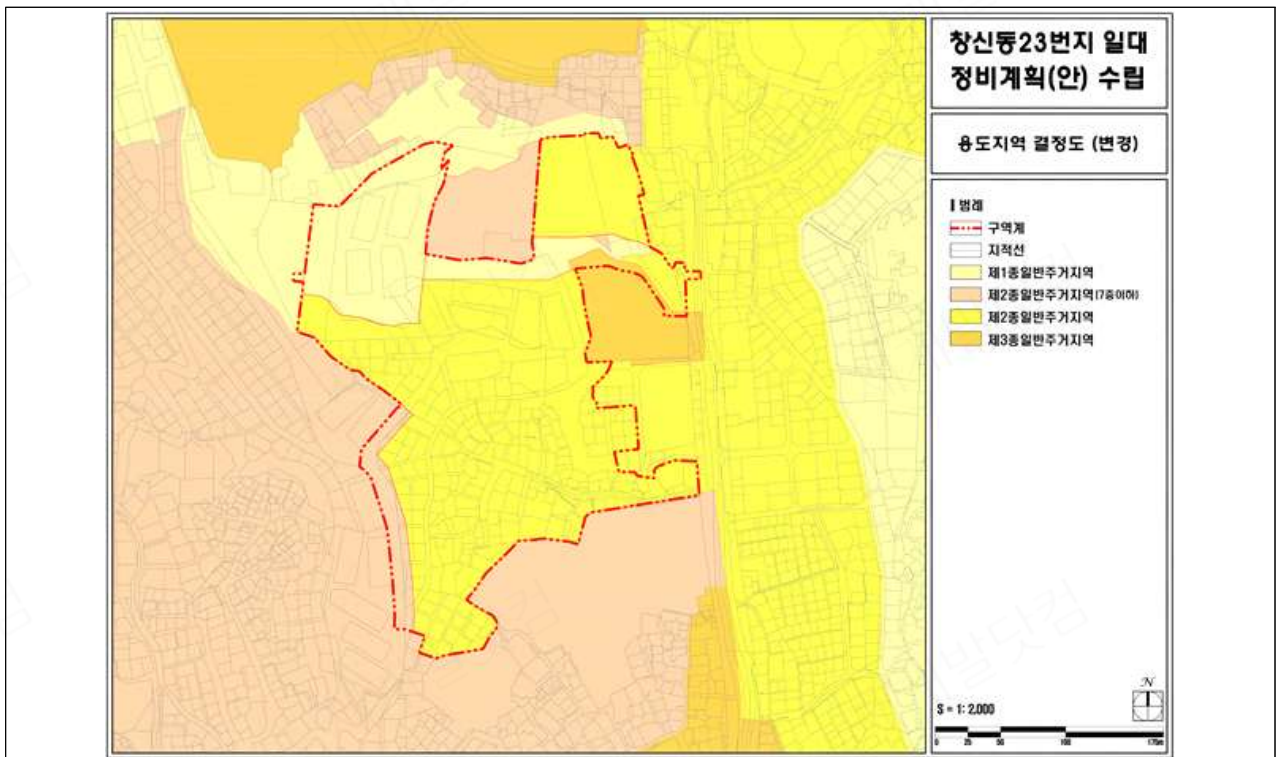
□ 토지이용계획도



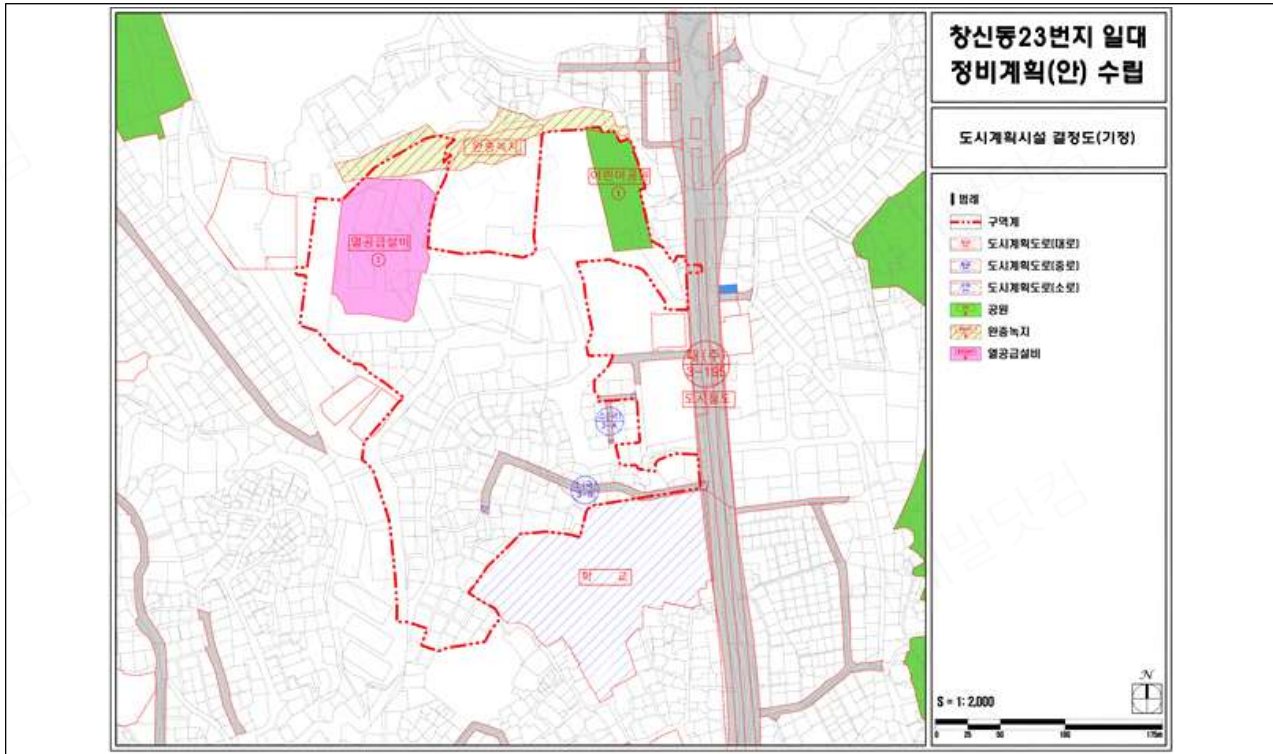
□ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



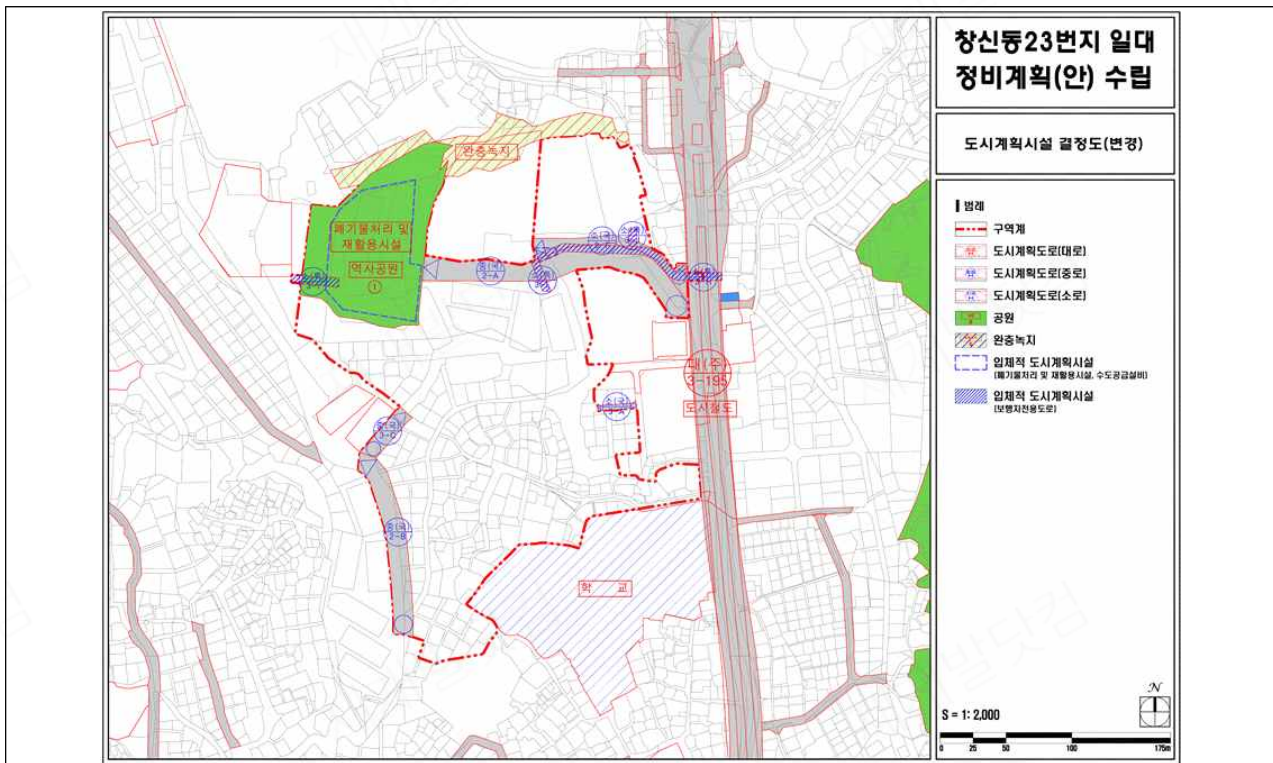
□ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



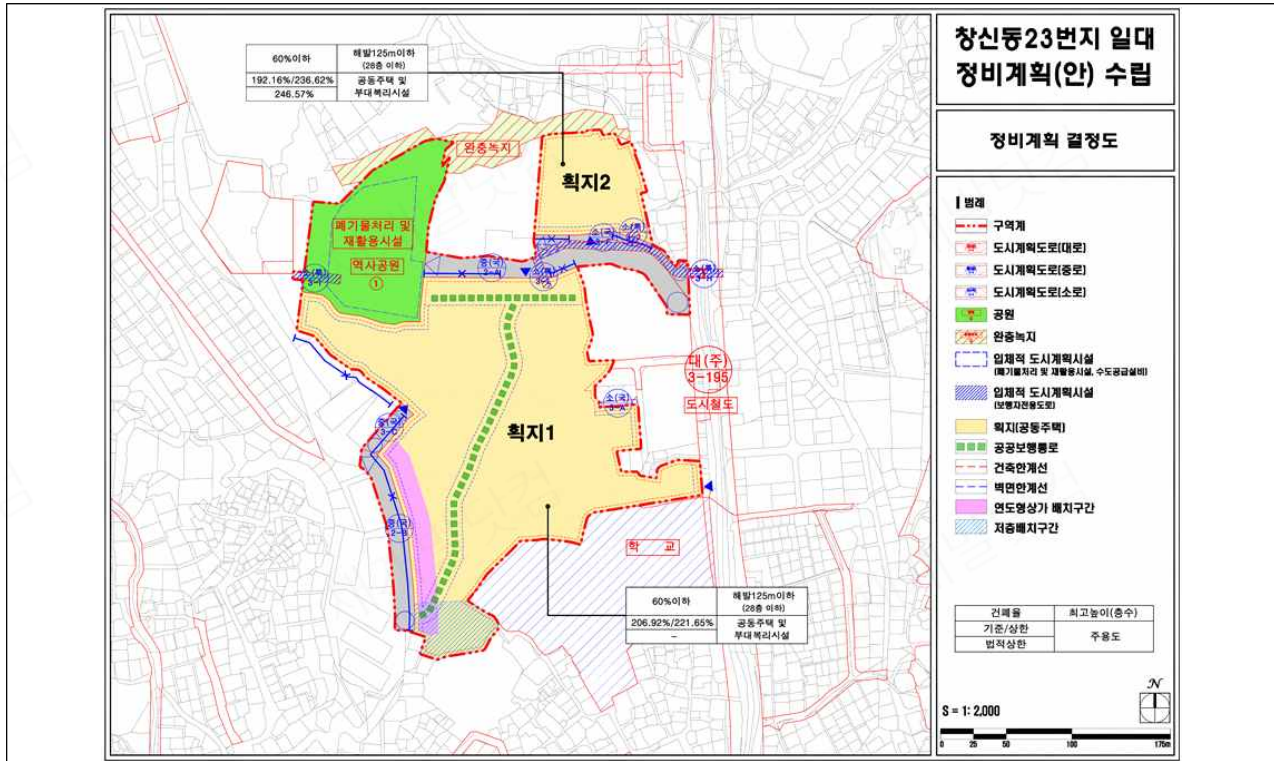
□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도



□ 영역별 높이 계획도

