

창신동 23일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안) 공람 공고(정정)

1. 우리 구 창신동 23-2번지 일대 주택정비형 재개발사업과 관련하여 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 종로구 공고 제2023-1411호(2023. 11. 10.)로 공람 공고한 공고문에 대하여 아래와 같이 정정 공고합니다.
2. 본 정비구역 지정 및 정비계획(안) 내용에 의견이 있는 경우는 의견서를 서면으로 작성하여 공람기간 내에 우리 구 도시개발과로 제출하여 주시기 바라며, 관계서류는 서울특별시 종로구청 도시개발과에 비치하고 일반인에게 보입니다.

2023. 11. 17.

서울특별시 종로구청장

가. 공람기간 : 2023. 11. 10. ~ 2023. 12. 11.(공고일로부터 31일간)

나. 공람장소 : 종로구청 도시개발과(☎2148-2683)

서울특별시 종로구 종로1길 36(수송동) 대림빌딩 9층

다. 의견 제출방법 : 공람장소에 서면으로 제출

라. 정비구역 지정에 관한 계획

- 1) 정비사업의 명칭 : 창신동 23일대 주택정비형 재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 규	창신동 23일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 종로구 창신동 23-2번지 일원	62,926.7	-

- 3) 정비구역 지정 사유 : 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경 개선을 위한 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정

마. 정비계획 결정(안)

1) 토지이용계획

구 분		구역총괄		비고
		면적(㎡)	구성비(%)	
합 계		62,926.7	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	15,693.2	25.0	-
	도로	5,651.3	9.0	-
	공원	10,041.9	16.0	-
	폐기물처리 및 재활용시설	(6,000)	(-)	공원 지하부 중복결정
획지	소계	47,233.5	75.0	-
	획지 1-1	41,425.8	65.8	공동주택용지
	획지 1-2	5,807.7	9.2	

2) 용도지역·지구 결정(변경)

가) 용도지역 결정(변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기 정	변 경	변경후	
합 계	62,926.7	-	62,926.7	100.0
제1종일반주거지역	18,904.9	감) 8,863.0	10,041.9	16.0
제2종일반주거(7층이하)지역	11,085.5	감) 11,085.5	-	-
제2종일반주거지역	31,986.7	증) 20,898.1	52,884.8	84.0
제3종일반주거지역	949.6	감) 949.6	-	-

나) 용도지구 결정(변경) : 해당사항 없음

3) 도시계획시설 결정(변경)

가) 교통시설

○ 도로

■ 도로 결정(변경)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		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	-	-	소로3-H호선 중복결정(L=76.4m)
신설	중로	2	B	15	국지	일반	134	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	-	-	소로3-H호선 중복결정(L=42.6m), 소로3-J호선 중복결정(L=5.1m)
신설	소로	3	H	3	특수	보행자 전용	148.6 (130.7)	송인동 53-5 일대	창신동 산6-41 일대	-	-	130.7m 중 대로3-195호선 중복결정(L=11.7m), 중로2-A호선 중복결정(L=76.4m), 소로3-F호선 중복결정(L=42.6m),
신설	소로	3	I	3	특수	보행자 전용	36.4	창신동 23-315	창신동 산6-13	-	-	창신공원 중복결정(L=27.3m), 입체적 결정(L=9.1m)
신설	소로	3	J	3	특수	보행자 전용	20.2	창신동 산6-25	창신동 산6-25	-	-	소로3-F호선 중복결정(L=5.1m), 입체적 결정(L=15.1m)

■ 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 결정(변경)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
신설	소로	3	H	3	특수	일반	148.6 (130.7)	송인동 53-5 일대	창신동 산6-41 일대	-	-	보행자 전용도로
신설	소로	3	I	3	특수	일반	36.4	창신동 23-315	창신동 산6-13	-	-	보행자 전용도로
신설	소로	3	J	3	특수	일반	41.0	창신동 산6-25	창신동 산6-25	-	-	보행자 전용도로

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

나) 공간시설

○ 공원

■ 공원 결정(변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정 일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	자봉골공원	어린이공 원	창신동 산6-25일대	3,538.0	감) 3,538.0	-	-	-
신설	1	창신 공원	역사공원	창신동 23-315 일대	-	증) 10,041.9	10,041.9	-	폐기물처리 및 재활용시설 (자원순환센터)과 소로3-1(중선)과 중복결정

○ 녹지

■ 녹지 결정(변경)

구분	도면표 시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정 일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	창신녹지	완충녹지	창신동 14-20일대	4,426. 0	감) 1,180.6	3,245.4	건설부고시 제342호 (1980.11.14.)	

다) 유통 및 공급시설

○ 열공급설비

■ 열공급설비 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정 일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	열공급설비	-	창신동 23-315 일대	6,998.0	감) 6,998.0	-	-	-

라) 환경기초시설

○ 폐기물처리 및 재활용시설

■ 폐기물처리 및 재활용시설 결정(변경) 조서

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

4) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	면 적 (㎡)			비고
		기 정			증감
합계		-	증) 4,659.47	4,659.47	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	소계	-	증) 4,592.57	4,592.57	-
	경로당	-	증) 385.00	385.00	-
	어린이집	-	증) 590.00	590.00	-
	작은도서관	-	증) 378.26	378.26	-
	다함께돌봄센터	-	증) 400.00	400.00	-
	어린이놀이터	-	증) 184.20	184.20	-
	주민운동시설	-	증) 2,655.11	2,655.11	-
부대복지시설	소 계	-	증) 66.90	66.90	-
	관리사무소	-	증) 66.90	66.90	-

5) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
계	-	62,926.7	-	47,233.5	-	233	-	-	-	233
신설	창신동 23일대 주택정비형 재개발구역	62,926.7	획지 1-1	41,425.8	창신동 23-2 일대	206	-	-	-	206
			획지 1-2	5,807.7	창신동 23-814 일대	10	-	-	-	10
			획지외	-	창신동 23-2 일대	17	-	-	-	17

6) 건축계획(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한	
신설	창신동 23일대 주택 정비형 재개발 구역	62,926.7	획지 1-1	41,425.8	창신동 23-2 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60 이하	216.80 이하	-	28층 이하 (해발고도 125m 이하)
			획지 1-2	5,807.7	창신동 23-814 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60 이하	236.92 이하	250.00 이하	28층 이하 (해발고도 125m 이하)

• 주택규모별 건설 비율

- 세대수 : 1,038세대 (분양 879세대, 임대 159세대)

※ 법적상한용적률에 따른 세대수 : 5세대 (분양 2세대, 임대 3세대)

주택의 규모 및 규모별 건설 비율

구 분		계 획	
		세대수	비율(%)
합 계		1,038	100.0
분양	소계	879	84.7
	전용 39㎡	77	7.4
	전용 46㎡	75	7.2
	전용 59㎡	190	18.3
	전용 74㎡	122	11.8
	전용 84㎡	295	28.4
	전용 104㎡	120	11.6
임대	소계	159	15.3
	전용 39㎡	76	7.3
	전용 46㎡	73	7.0
	전용 59㎡	10	1.0

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

구 분	임대주택 규모별 건설비율			
	합계	40㎡ 이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하
세대수	156	76	80	-
비율(%)	15.1	7.4	7.7	-

- 국민주택규모 임대주택(85㎡이하) 건설(획지 1-2 해당) : 초과용적률의 50%이상

정비계획용적률	법적상한용적률 (건축계획)	초과용적률 (법적상한-정비계획)	국민주택규모 주택공급계획 (초과용적률의 50%)
236.92%	249.14%	12.22%	426.00㎡ (≥ 354.85㎡)

심의 완화사항	• 용도지역 사항 : 제1종 및 제2종(7층이하)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 • 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 기준용적을 완화(20%) - 기준용적을 상향한 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 (획지1-2 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

바. 관련도서 : 게재생략(공람장소 비치)

사. 기타사항 : 공람공고 시 생략되었거나 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 금번 계획(안)은 법적 결정절차 이행 과정 (협의 및 심의 등)에서 변경될 수 있습니다.