◈ 서울특별시고시 제2026-133호

창신1,2,3,4구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 · 정비계획 결정(변경), 지구단위계획구역 · 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2022-206호(2022.04.18.) 및 제2022-214호(2022.05.12.)에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정된 창신1,2,3,4구역 도시정비형 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2025년 제17차 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경), 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 12일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 : 변경

1. 정비구역 지정 : 변경

1) 정비사업의 명칭 : 창신1,2,3,4구역 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 및 지구 지정 조서 : 변경

가. 정비구역 지정 조서(변경)

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	창신1구역	창신동 462-1번지 일원	37,466.2	증)1,039.3	38,505.5	
	창신2구역	창신동 525번지 일원	18,213.4	감)1,078.4	17,135.0	
	창신3구역	창신동 412-1번지 일원	33,480.9	증)39.1	33,520.0	
	창신4구역	창신동 330-1번지 일원	18,837.0	-	18,837.0	

■ 변경사유서

◦ 구역 내 효율적 토지이용 및 사업실현성을 고려하여 기존 소단위정비방식을 일반정비지구 및 소단위관리지구로 통합하고 정비구역 경계 조정에 따른 면적 증감사항을 반영함

◦ 창신1,2,3,4도시정비형 재개발구역을 창신1,2,3,4구역으로 구역명칭을 단순화하여 변경함

나. 정비지구 조서(변경)

구 분	구역명	지구명	위 치	정비유형	면적(㎡)	비 고
기정	창신 도시정비형 재개발구역		합 계	-	107,997.5	-
	창신1 도시정비형 재개발구역	소계		-	37,466.2	-
		1-1	창신동 462-1번지 일원	소단위정비방식	1,578.1	-
		1-2	창신동 460-13번지 일원	소단위정비방식	2,069.6	-
		1-3	창신동 446-1번지 일원	소단위정비방식	994.1	-
		1-4	창신동 436-83번지 일원	소단위정비방식	1,331.7	-
		1-5	창신동 435-10번지 일원	소단위정비방식	1,292.3	-
		1-6	창신동 459-12번지 일원	소단위정비방식	3,999.7	-
		1-7	창신동 459-11번지 일원	소단위정비방식	1,686.4	-
		1-8	창신동 450-1번지 일원	소단위정비방식	1,659.2	-
		1-9	창신동 430-16번지 일원	소단위정비방식	2,972.1	-
		1-10	창신동 427-7번지 일원	소단위정비방식	2,281.8	-
		1-A	창신동 464-6번지 일원	소단위관리방식	17,601.2	-
	창신2 도시정비형 재개발구역	소계		-	18,213.4	-
		2-1	창신동 525번지 일원	소단위정비방식	794.2	-
		2-2	창신동 373번지 일원	소단위정비방식	2,246.1	-
		2-3	창신동 352-3번지 일원	소단위정비방식	721.2	-
		2-4	창신동 344번지 일원	소단위정비방식	1,775.0	-
		2-5	창신동 432번지 일원	존치	5,487.1	-
		2-A	창신동 390-12번지 일원	소단위관리방식	7,189.8	-
	창신3 도시정비형 재개발구역	소계	창신동 412-1번지 일원	일반정비형	33,480.9	-
	창신4 도시정비형 재개발구역	소계		-	18,837.0	-
		4-1	창신동 330-1번지 일원	일반정비형	11,915.3	-
		4-2	창신동 327-2번지	존치	1,179.7	-
		4-3	창신동 328-18번지	존치	5,742.0	-

구 분	구역명	지구명	위 치	정비유형	면적(㎡)	비 고
변경	합 계			-	107,997.5	-
	창신1구역	소계		-	38,505.5	-
		1지구	창신동 462-1번지 일원	일반정비지구	3,501.7	-
		2지구	창신동 446-1번지 일원	일반정비지구	2,840.8	-
		3지구	창신동 459-12번지 일원	일반정비지구	3,996.1	-
		4지구	창신동 459-11번지 일원	일반정비지구	4,049.5	-
		5지구	창신동 430-16번지 일원	일반정비지구	4,325.3	-
		6지구	창신동 460-6번지 일원	일반정비지구	7,669.5	-
		7지구	창신동 427-7번지 일원	일반정비지구	3,457.6	-
		8지구	창신동 436-1번지 일원	일반정비지구	3,141.8	-
		A지구	창신동 464-6번지 일원	소단위관리지구	5,523.2	-
	창신2구역	소계		-	17,135.0	-
		1지구	창신동 388번지 일원	일반정비지구	11,653.3	-
		2지구	창신동 432번지 일원	존치	5,481.7	-
	창신3구역	-	창신동 412-1번지 일원	일반정비지구	33,520.0	-
	창신4구역	소계		-	18,837.0	-
		1지구	창신동 330-1번지 일원	일반정비지구	11,915.3	-
		2지구	창신동 327-2번지	존치	1,179.7	-
		3지구	창신동 328-18번지	존치	5,742.0	-

■ 변경사유서

◦ 구역 내 효율적 토지이용 및 사업 실현성을 고려하여 기존 소단위정비방식을 일반정비지구 및 소단위관리지구로 통합하여 정비지구 조정에 따른 면적 증감사항을 반영함

3) 정비사업 시행 예정시기 등 : 변경

구 분	구역명	시행방법	시행 예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비 고
기정	창신1도시정비형 재개발구역	행위허가(건축허가) / 사업시행계획인가	개별 구역별 개발에 따름	건축주 / 도정법에 따른 사업시행자	-	-
	창신2도시정비형 재개발구역	행위허가(건축허가) / 사업시행계획인가			-	-
	창신3도시정비형 재개발구역	사업시행계획인가			-	-
	창신4도시정비형 재개발구역	사업시행계획인가		도정법에 따른 사업시행자	-	-
변경	창신1구역	도시정비형 재개발사업	각 지구별 개발에 따름	「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행자	-	-
	창신1구역 A지구	도시정비형 재개발사업/ 행위허가(건축허가)		「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행자/ 「건축법」에 따른 건축주	-	-
	창신2구역	도시정비형 재개발사업		「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행자	-	존치지구 제외
	창신3구역	도시정비형 재개발사업			-	-
	창신4구역	도시정비형 재개발사업			-	존치지구제외

■ 변경사유서

◦ 기존 소단위정비방식을 일반정비지구 및 소단위관리지구로 통합하여 정비유형을 변경함에 따라 시행방법, 사업시행(예정)자 변경 및 사업시행예정시기를 변경함

4) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 변경없음

◦ 민간이 사업시행지구의 정비계획 변경 제안할 경우, 사업시행지구 변경 등 세부 정비계획을 수립하여 서울시 도시계획위원회 등 관련 절차 이행

◦ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비구역의 분할 또는 결합이 가능하며 변경된 계획기준을 적용하여야 함

- 일반정비지구 : 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 지구별 정비계획 수립 후 정비사업 시행
- 소단위관리지구 : 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제15조(행위허가의 대상 등)에 따라 「건축법」에 따른 건축허가로 개발사업 추진
- 존치지구 : 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따름

5) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구 분	구역명		면적(㎡)	정비방식	획지		비고
					위치	면적	
기정	창신1 도시 정비형 재개발구역	1-1	1,578.1	소단위 정비방식	창신동 462-1번지 일원	1,449.0	
		1-2	2,069.6		창신동 460-13번지 일원	1,705.8	
		1-3	994.1		창신동 446-1번지 일원	901.4	
		1-4	1,331.7		창신동 436-83번지 일원	1,286.8	
		1-5	1,292.3		창신동 435-10번지 일원	1,292.3	
		1-6	3,999.7		창신동 459-12번지 일원	3,609.6	
		1-7	1,686.4		창신동 459-11번지 일원	1,521.9	
		1-8	1,659.2		창신동 450-1번지 일원	1,440.1	
		1-9	2,972.1		창신동 430-16번지 일원	2,742.5	
		1-10	2,281.8		창신동 427-7번지 일원	2,268.3	
		1-A	17,601.2	소단위 관리방식	창신동 464-6번지 일원	14,494.1	
	창신2 도시 정비형 재개발구역	2-1	794.2	소단위 정비방식	창신동 525번지 일원	704.2	
		2-2	2,246.1		창신동 373번지 일원	1,943.5	
		2-3	721.2		창신동 352-3번지 일원	610.9	
		2-4	1,775.0		창신동 344번지 일원	1,770.7	
		2-5	5,487.1	존치	창신동 432번지 일원	5,487.1	
		-	7,189.8	소단위 관리방식	창신동 390-12번지 일원	4,438.4	
	창신3 도시 정비형 재개발구역	창신3구역	33,480.9	일반 정비형	창신동 412-1번지 일원	26,635.6	
	창신4 도시 정비형 재개발구역	4-1	11,915.3	일반 정비형	창신동 330-1번지 일원	8,976.8	
					창신동 328-17번지	1,428.3	문화시설
		4-2	1,179.7	존치	창신동 327-2번지	1,179.7	
		4-3	5,742.0	존치	창신동 328-18번지	5,722.2	

구 분	구역명	지구명	면적(㎡)	정비유형	획지		비고
					위치	면적	
변경	창신1구역	1지구	3,501.7	일반 정비지구	창신동 462-1번지 일원	3,371.3	
		2지구	2,840.8		창신동 446-1번지 일원	2,153.9	
		3지구	3,996.1		창신동 459-12번지 일원	3,173.7	
		4지구	4,049.5		창신동 459-11번지 일원	2,856.2	
		5지구	4,325.3		창신동 430-16번지 일원	2,867.4	
		6지구	7,669.5		창신동 460-6번지 일원	7,289.5	
		7지구	3,457.6		창신동 427-7번지 일원	2,929.8	
		8지구	3,141.8		창신동 436-1번지 일원	3,041.6	
		A지구	5,523.2	소단위 관리지구	창신동 464-6번지 일원	3,525.7	
	창신2구역	1지구	11,653.3	일반 정비지구	창신동 388번지 일원	11,192.1	
		2지구	5,481.7	존치	창신동 432번지 일원	5,481.7	
	창신3구역	-	33,520.0	일반 정비지구	창신동 412-1번지 일원	23,630.9	
	창신4구역	1지구	11,915.3	일반 정비지구	창신동 330-1번지 일원	8,264.9	
					창신동 328-17번지	1,428.3	문화시설
		2지구	1,179.7	존치	창신동 327-2번지	1,179.7	
		3지구	5,742.0	존치	창신동 328-18번지	5,722.4	

■ 변경사유서

◦ 구역 내 효율적 토지이용 및 사업실현성을 고려하여 기존 소단위정비방식을 일반정비지구 및 소단위관리지구로 통합하여 지구별 획지계획을 변경함

2. 정비계획 결정 : 변경

1) 용도지역·지구에 관한 결정 조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
상업지역	일반상업지역	107,997.5	-	107,997.5	100.0	-

나. 용도지구 결정 조서(해당없음)

※ 방화지구는 서울특별시 고시 제2024-504호(2024.10.24.)에 따라 폐지됨

- 이 하 여 백 -

2) 토지이용계획 : 변경

구분	구역명	명 칭			면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기정	합 계				107,997.5	-	-
	창신1 도시정비형 재개발구역	계			37,466.2	100.0	-
		정비기반시설 등	소 계		4,754.4	12.7	-
			도 로		4,754.4	12.7	-
		획 지	소 계		32,711.8	87.3	-
			복합 용지	1-1	1,449.0	3.9	소단위 정비방식
				1-2	1,705.8	4.6	
				1-3	901.4	2.4	
				1-4	1,286.8	3.4	
				1-5	1,292.3	3.5	
				1-6	3,609.6	9.6	
				1-7	1,521.9	4.0	
				1-8	1,440.1	3.9	
				1-9	2,742.5	7.3	
				1-10	2,268.3	6.0	
				1-A	14,494.1	38.7	소단위 관리방식
	창신2 도시정비형 재개발구역	계			18,213.4	100.0	-
		정비기반시설 등	소 계		3,258.6	17.9	-
			도 로		3,258.6	17.9	-
		획 지	소 계		14,954.8	82.1	-
			복합 용지	2-1	704.2	3.9	소단위 정비방식
				2-2	1,943.5	10.7	
				2-3	610.9	3.3	
				2-4	1,770.7	9.7	
				2-5	5,487.1	30.1	존치
				2-A	4,438.4	24.4	소단위 관리방식
	창신3 도시정비형 재개발구역	계			33,480.9	100.0	-
		정비기반시설 등	소 계		6,845.3	20.4	-
			도 로		6,845.3	20.4	-
		획 지	소 계		26,635.6	79.6	-
			복합 용지	3	26,635.6	79.6	일반 정비형
	창신4 도시정비형 재개발구역	계			18,837.0	100.0	-
		정비기반시설 등	소 계		2,958.3	15.7	-
			도 로		1,530.0	8.1	-
			문화시설		1,428.3	7.6	-
		획 지	소 계		15,878.7	84.3	-
			복합 용지	4-1	8,976.8	47.7	일반 정비형
				4-2	1,179.7	6.2	존치
				4-3	5,722.2	30.4	존치

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 창신3구역은 추후 정비계획 수립 시 최소 2,150㎡ 이상의 공원을 확보토록 하며 동신교회 옆 일단의 필지에 공원 등 공공시설 우선 설치 고려

※ 추후 4-1구역 정비계획 수립시 문화시설에 대한 구체적인 운영계획 수립

구분	구역명	명 칭		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
변경	합 계			107,997.5	-	-
	창신1구역	계		38,505.5	100.0	-
		정비기반시설 등	소 계	7,296.4	18.9	-
			도 로	7,296.4	18.9	-
		획 지	소 계	31,209.1	81.1	-
			1지구	3,371.3	8.8	일반정비지구
			2지구	2,153.9	5.6	
			3지구	3,173.7	8.2	
			4지구	2,856.2	7.4	
			5지구	2,867.4	7.4	
			6지구	7,289.5	18.9	
			7지구	2,929.8	7.6	
			8지구	3,041.6	7.9	
			A지구	3,525.7	9.2	소단위관리지구
	창신2구역	계		17,135.0	100.0	-
		정비기반시설 등	소 계	461.2	2.7	-
			도 로	461.2	2.7	-
		획 지	소 계	16,673.8	97.3	-
			1지구	11,192.1	65.3	일반정비지구
			2지구	5,481.7	32.0	존치
	창신3구역	계		33,520.0	100.0	-
		정비기반시설 등	소 계	9,889.1	29.5	-
			도 로	7,731.7	23.1	-
			공공청사	2,157.4	6.4	중복결정
		획 지	소 계	23,630.9	70.5	-
			창신3구역	23,630.9	70.5	일반정비지구
	창신4구역	계		18,837.0	100.0	-
		정비기반시설 등	소 계	3,670.0	19.5	-
			도 로	2,241.7	11.9	-
			문화시설	1,428.3	7.6	-
		획 지	소 계	15,167.0	80.5	-
			1지구	8,264.9	43.9	일반정비지구
			2지구	1,179.7	6.2	존치
			3지구	5,722.4	30.4	존치

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음
※ 창신1구역 3지구의 경우 개발계획 수립 시 지하철 출입구(1호선 동대문역 4, 5번 출구)의 이전·설치계획을 포함하여야 함
※ 추후 창신4구역 1지구 정비계획 수립시 문화시설에 대한 구체적인 운영계획 수립

■ 변경사유서

◦ 구역 내 효율적 토지이용 및 사업실현성을 고려하여 기존 소단위정비방식을 일반정비지구 및 소단위관리지구로 통합하고 원활한 기반시설 등 확보를 위한 토지이용계획 변경

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

가. 도시계획시설에 관한 계획(변경)

(1) 교통시설(변경)

① 도로 결정 조서(변경)

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	6	30~40	주간선도로	2,600 (410)	안국동광장	동대문광장	일반도로	1976.01.28 (서고제130호)	-
기정	대로	2	17	30~33	주간선도로	312 (53)	창신동 263-2	숭인동 436-86	일반도로	-	-
기정	중로	3	1	12	국지도로	264	창신동 393-18	창신동 427-12	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	3	1	12~15	국지도로	364	창신동 393-18	창신동 436-12	일반도로		-
폐지	중로	3	2	10~15	국지도로	134	창신동 372	창신동 390-12	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
기정	중로	3	3	12	국지도로	151	창신동 436-64	창신동 390-3	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	2	3	15	국지도로	65	창신동 436-64	창신동 412-1	일반도로		-
기정	중로	3	4	12	국지도로	68	창신동 436-77	창신동 427-7	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	3	4	12	국지도로	64	창신동 436-66	창신동 436	일반도로		-
기정	소로	1	1	8~11	국지도로	186	창신동 464-4	창신동 436-80	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	186	창신동 464-4	창신동 436-80	일반도로		-
기정	소로	2	1	8	국지도로	129	창신동 393-12	창신동 390-3	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	소로	2	1	8	국지도로	125	창신동 393-12	창신동 390-3	일반도로		-
기정	소로	2	2	8	국지도로	172	창신동 433-5	창신동 446-1	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	소로	1	2	10	국지도로	81	창신동 436-13	창신동 446-1	일반도로		-
기정	소로	2	3	8	국지도로	93	창신동 330-56	창신동 455-15	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	2	2	15	국지도로	170	창신동 330-56	창신동 413-1	일반도로		-
기정	소로	2	4	8	국지도로	127	창신동 526-1	창신동 432	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	3	3	12	국지도로	127	창신동 526-1	창신동 432	일반도로		-
신설	소로	1	3	8	국지도로	102	창신동 497-1	창신동 447-8	일반도로	-	-
폐지	소로	3	2	6	국지도로	216	창신동 459-30	창신동 463-1	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
기정	소로	3	3	6	국지도로	23	창신동 445-1	창신동 463-3	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	소로	3	3	8	국지도로	23	창신동 445-1	창신동 463-3	일반도로		-

※ ( )는 창신1,2,3,4구역 내의 연장임

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유서

◦ 원활한 차량 교행 및 보행자 중심 네트워크 구축을 위해 도로 폭원 및 토지이용계획 변경에 따른 연장 변경, 도로 신설 및 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	비 고
중로3-1	중로3-1	• 폭원 및 연장 변경(폭원 : 12m → 12~15m / 연장 : 264m → 364m)	-
중로3-2	-	• 중로 폐지(중로 3-2호선)	-
중로3-3	중로2-3	• 폭원 및 연장 변경(폭원 : 12m → 15m / 연장 : 151m → 65m)	-
중로3-4	중로3-4	• 연장 변경 : 68m → 64m	-
소로1-1	소로1-1	• 폭원 변경 : 8m~11m → 10m	-
소로2-1	소로2-1	• 연장 변경 : 129m → 125m	-
소로2-2	소로1-2	• 폭원 및 연장 변경(폭원 : 8m → 10m / 연장 : 172m → 81m)	-
소로2-3	중로2-2	• 폭원 및 연장 변경(폭원 : 8m → 15m / 연장 : 93m → 170m)	-
소로2-4	중로3-3	• 폭원 변경 : 8m → 12m	-
-	소로1-3	• 소로 신설(폭원 : 8m / 연장 : 102m)	-
소로3-2	-	• 소로 폐지	-
소로3-3	소로3-3	• 폭원 변경 : 6m → 8m	-

(2) 유통 및 공급시설(변경없음)

① 시장 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	시장	동문시장	창신동 438-1 일원	3,500.0	-	창신1구역

(3) 공공·문화체육시설(변경)

① 문화시설 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	문화시설	창신동 328-17	1,428.3	-	창신4구역

② 공공청사 결정 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
신설	①	공공청사	창신동 416-1 일원	-	증)2,157.4	2,157.4	-	창신 3구역

■ 도시계획시설(공공청사)의 건폐율, 용적률, 높이 계획

구분	건폐율	용적률	높이	비 고
신설	60% 이하	기준용적률 : 600% 이하 허용용적률 : 880% 이하	90 + α	공공청사 및 사회복지시설 중복·입체적 결정

■ 변경사유서

◦ 창신1동 주민센터 이전 및 쪽방촌 주민 수용을 위한 공공주택사업의 연계 복지지원을 위한 도시계획시설 중복·입체적 결정

③ 사회복지시설 결정 조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
신설	①	사회복지시설	창신동 416-1 일원	-	증)2,157.4	2,157.4	-	창신 3구역

■ 도시계획시설(사회복지시설)의 건폐율, 용적률, 높이 계획

구분	건폐율	용적률	높이	비 고
신설	60% 이하	기준용적률 : 600% 이하 허용용적률 : 880% 이하	90 + α	공공청사 및 사회복지시설 중복·입체적 결정

■ 변경사유서

◦ 사회복지시설 조성 및 쪽방촌 주민 수용을 위한 공공주택사업의 연계 복지지원을 위한 도시계획시설 중복·입체적 결정

④ 입체적 도시계획시설(공공청사, 사회복지시설) 결정 조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기 정	증 감	변 경	최초결정일	비 고
신설	①	공공청사	창신동 416-1 일원	층	-	지상1층~지상3층	지상1층~지상3층	-	창신 3구역 (공공주택 포함)
				수평투영 면적(㎡)	-	증)700	700		
신설	②	사회복지시설	창신동 416-1 일원	층	-	지상1층~지상3층	지상1층~지상3층	-	
				수평투영 면적(㎡)	-	증)320	320		

※ 공공주택(규모 : 지하 3층 ~ 지상 11층 / 연면적 : 3,400㎡)
※ 사업시행 시 관련부서 협의 등 의견수렴과정에서 변경될 수 있음

■ 변경사유서

◦ 창신1동 주민센터 이전 및 사회복지시설 조성 쪽방촌 주민 수용을 위한 공공주택사업의 연계 복지지원을 위한 도시계획시설 중복·입체적 결정

나. 정비기반시설에 관한계획(변경)

(1) 교통시설(변경)

① 도로 결정 조서(변경)

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	6	30~40	주간선도로	2,600 (410)	안국동광장	동대문광장	일반도로	1976.01.28 (서고제130호)	-
기정	대로	2	17	30~33	주간선도로	312 (53)	창신동 263-2	숭인동 436-86	일반도로	-	-
기정	중로	3	1	12	국지도로	264	창신동 393-18	창신동 427-12	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	3	1	12~15	국지도로	364	창신동 393-18	창신동 436-12	일반도로		-
폐지	중로	3	2	10~15	국지도로	134	창신동 372	창신동 390-12	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
기정	중로	3	3	12	국지도로	151	창신동 436-64	창신동 390-3	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	2	3	15	국지도로	65	창신동 436-64	창신동 412-1	일반도로		-
기정	중로	3	4	12	국지도로	68	창신동 436-77	창신동 427-7	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	3	4	12	국지도로	64	창신동 436-66	창신동 436	일반도로		-
기정	소로	1	1	8~11	국지도로	186	창신동 464-4	창신동 436-80	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	186	창신동 464-4	창신동 436-80	일반도로		-
기정	소로	2	1	8	국지도로	129	창신동 393-12	창신동 390-3	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	소로	2	1	8	국지도로	125	창신동 393-12	창신동 390-3	일반도로		-
기정	소로	2	2	8	국지도로	172	창신동 433-5	창신동 446-1	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	소로	1	2	10	국지도로	81	창신동 436-13	창신동 446-1	일반도로		-
기정	소로	2	3	8	국지도로	93	창신동 330-56	창신동 455-15	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	2	2	15	국지도로	170	창신동 330-56	창신동 413-1	일반도로		-
기정	소로	2	4	8	국지도로	127	창신동 526-1	창신동 432	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	3	3	12	국지도로	127	창신동 526-1	창신동 432	일반도로		-
신설	소로	1	3	8	국지도로	102	창신동 497-1	창신동 447-8	일반도로	-	-
폐지	소로	3	2	6	국지도로	216	창신동 459-30	창신동 463-1	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
기정	소로	3	3	6	국지도로	23	창신동 445-1	창신동 463-3	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	소로	3	3	8	국지도로	23	창신동 445-1	창신동 463-3	일반도로		-

※ ( )는 창신1,2,3,4구역 내의 연장임

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유서

◦ 원활한 차량 교행 및 보행자 중심 네트워크 구축을 위해 도로 폭원 및 토지이용계획 변경에 따른 연장 변경, 도로 신설 및 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	비 고
중로3-1	중로3-1	• 폭원 및 연장 변경(폭원 : 12m → 12~15m / 연장 : 264m → 364m)	-
중로3-2	-	• 중로 폐지(중로 3-2호선)	-
중로3-3	중로2-3	• 폭원 및 연장 변경(폭원 : 12m → 15m / 연장 : 151m → 65m)	-
중로3-4	중로3-4	• 연장 변경 : 68m → 64m	-
소로1-1	소로1-1	• 폭원 변경 : 8m~11m → 10m	-
소로2-1	소로2-1	• 연장 변경 : 129m → 125m	-
소로2-2	소로1-2	• 폭원 및 연장 변경(폭원 : 8m → 10m / 연장 : 172m → 81m)	-
소로2-3	중로2-2	• 폭원 및 연장 변경(폭원 : 8m → 15m / 연장 : 93m → 170m)	-
소로2-4	중로3-3	• 폭원 변경 : 8m → 12m	-
-	소로1-3	• 소로 신설(폭원 : 8m / 연장 : 102m)	-
소로3-2	-	• 소로 폐지	-
소로3-3	소로3-3	• 폭원 변경 : 6m → 8m	-

다. 정비기반시설 등 부담계획(변경)

(1) 정비방식별 정비기반시설 부담 비율(변경)

구 분		순부담율 계획	비 고
기정	소단위관리방식	-	-
	소단위정비방식	순부담율 10% 이상	문화재보존영향검토구역 50%이상 포함시 5% 이상
	일반정비방식	순부담율 17% 이상	-
변경	일반정비지구	순부담율 17% 이상	문화재현상변경보호구역 50%이상 포함시 5% 이상
	소단위관리지구	-	-

※ 소단위관리지구는 기반시설 의무부담 비율을 적용하지 않으나, 토지이용계획에 따라 기반시설 부담

■ 변경사유서

◦ 기존 소단위정비방식을 일반정비지구 및 소단위관리지구로 통합하여 정비유형을 변경함에 따라 순부담률 계획 변경

(2) 정비기반시설 등 부담계획(변경)

구분	구역명		구역면적(㎡)	획지(㎡)	정비기반시설면적(㎡)(기준)	계획기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지내 폐지 국공유지(㎡)	순부담 면적(㎡)(기준)	순부담률(%)(기준)	비 고
기정	창신1 도시정비형 재개발 구역	1-1	1,578.1	1,449.0	129.1	11.6	-	117.5	7.5	순부담률 5% 이상
		1-2	2,069.6	1,705.8	363.8	147.4	-	216.4	11.2	순부담률 5% 이상
		1-3	994.1	901.4	92.7	-	-	92.7	9.3	순부담률 5% 이상
		1-4	1,331.7	1,286.8	44.9 (66.6)	-	-	44.9 (66.6)	3.4 (5.0)	순부담률 5% 이상
		1-5	1,292.3	1,292.3	- (64.6)	-	-	- (64.6)	- (5.0)	순부담률 5% 이상
		1-6	3,999.7	3,609.6	390.1 (458.1)	64.8	-	325.3 (393.3)	8.3 (10.0)	순부담률 10% 이상
		1-7	1,686.4	1,521.9	164.5 (181.0)	13.8	-	150.7 (167.2)	9.0 (10.0)	순부담률 10% 이상
		1-8	1,659.2	1,440.1	219.1 (246.9)	90	-	129.1 (156.9)	8.2 (10.0)	순부담률 10% 이상
		1-9	2,972.1	2,742.5	229.6 (309.5)	6.8	6.9	215.9 (295.8)	7.3 (10.0)	순부담률 10% 이상
		1-10	2,281.8	2,268.3	13.5 (244.8)	6.6	11.8	-4.9 (226.4)	-0.2 (10.0)	순부담률 10% 이상
		1-A	-	-	-	-	-	-	-	소단위 관리방식
	창신2 도시정비형 재개발 구역	2-1	794.2	704.2	90.0	0.3	-	89.7	11.3	순부담률 10% 이상
		2-2	2,246.1	1,943.5	302.6	63.9	-	238.7	10.9	순부담률 10% 이상
		2-3	721.2	610.9	110.3	20.7	-	89.6	12.8	순부담률 10% 이상
		2-4	1,775.0	1,770.7	4.3 (177.5)	-	-	4.3 (177.5)	0.2 (10.0)	순부담률 10% 이상
		2-5	5,487.1	5,487.1	-	-	-	-	-	존치
		2-A	-	-	-	-	-	-	-	소단위 관리방식
	창신3 도시정비형 재개발 구역	3	33,480.9	26,635.6	6,845.3 (10,748.0)	4,979.2	1,112.1	754.0 (4,656.7)	2.8 (17.0)	순부담률 17% 이상
	창신4 도시정비형 재개발 구역	4-1	11,915.3	8,976.8	2,938.5	897.5	28.3	2,012.7	18.3	순부담률 17% 이상
		4-2	1,179.7	1,179.7	-	-	-	-	-	존치
		4-3	5,742.0	5,722.2	19.8	-	-	19.8	0.3	존치

※ ( )는 구역별 순부담률 기준에 따른 예시 면적(비율)임
※ 순부담률 = 순부담면적/(구역면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내폐지 국공유지)
※ 소단위관리방식은 기반시설 의무부담 비율을 적용하지 않으나, 토지이용계획에 따라 기반시설 부담
※ 순부담률 기준에 부족한 구역은 창신 도시정비형재개발구역 내 부족한 공공시설등을 우선 확보하여야 함
(단, 쪽방정비를 통해 조성된 공원·공공공지가 폐지됨에 따라 순부담율 기준이 부족한 구역은 도로를 우선적으로 확보하여야 함)
※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

구분	구역명	지구명	구역면적(㎡)	획지(㎡)	정비기반시설 등 부담면적(㎡) 합계	기반시설(토지)	공동분담(토지, 건축물, 현금 등)	신설 정비기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지내 용도폐지되는 기존 국공유지(㎡)	순부담면적(㎡)	순부담률(%)	비 고
변경	창신 1구역	1지구	3,501.7	3,371.3	244.6	130.4	114.2	11.7	63.2	169.7	5.0	순부담률 5% 이상
		2지구	2,840.8	2,153.9	911.1	686.9	224.2	650.4	160.2	100.5	5.0	순부담률 5% 이상
		3지구	3,996.1	3,173.7	948.0	822.4	125.6	37.5	288.3	622.2	17.0	순부담률 17% 이상
		4지구	4,049.5	2,856.2	1,433.6	1,193.3	240.3	772.4	127.2	534.0	17.0	순부담률 17% 이상
		5지구	4,325.3	2,867.4	1,794.4	1,457.9	336.5	1,087.2	190.6	516.6	17.0	순부담률 17% 이상
		6지구	7,669.5	7,289.5	1,376.4	380.0	996.4	71.4	977.2	327.8	5.0	순부담률 5% 이상
		7지구	3,457.6	2,929.8	876.2	527.8	348.4	75.1	274.2	526.9	17.0	순부담률 17% 이상
		8지구	3,141.8	3,041.6	1,151.2	100.2	1,051.0	100.2	644.7	406.3	17.0	순부담률 17% 이상
		A지구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	소단위 관리지구
	창신 2구역	1지구	11,653.3	11,192.1	3,231.4	461.2	2,770.2	109.2	1,403.3	1,718.9	17.0	순부담률 17% 이상
		2지구	5,481.7	5,481.7	-	-	-	-	-	-	-	존치
	창신 3구역	3지구	33,520.0	23,630.9	11,835.8	10,816.9	1,018.9	4,809.2	2,600.9	4,425.7	17.0	순부담률 17% 이상
	창신 4구역	1지구	11,915.3	8,264.9	3,650.4	3,650.4	-	953.7	358.3	2,338.4	22.1	순부담률 17% 이상
		2지구	1,179.7	1,179.7	-	-	-	-	-	-	-	존치
		3지구	5,742.0	5,722.4	-	-	-	-	-	-	-	존치

※ 순부담률 = 순부담면적(계획기반시설 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내폐지 국공유지)
÷ (구역면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내폐지 국공유지)
※ 구역 내 순부담률이 기준(17%)에 부족한 구역은 이에 상응하는 비용을 우선 제공토록 함
※ 창신3구역 순부담률 기준(17%)에 부족한 공공시설은 쪽방촌 이주주택 건립 및 이에 상응하는 비용을 우선 제공토록 함
※ 추후 창신4구역 2, 3지구에서 도시정비형 재개발사업을 시행하는 경우 구역별 순부담률 기준을 충족하여야 함
※ 상기 면적은 추후 측량결과 및 기존 공공용지, 용도폐지 국공유지 적용 기준에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유서

◦ 기존 소단위정비방식을 일반정비지구 및 소단위관리지구로 통합하여 정비유형을 변경함에 따라 정비기반시설 등 부담계획 변경

4) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

5) 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

6) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		구역의 세분/필지		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	창신1 도시 정비형 재개발 구역	37,466.2	1-1	1,578.1	창신동462-1일원	10	-	-	10	-	-
			1-2	2,069.6	창신동460-13일원	6	-	-	6	-	-
			1-3	994.1	창신동446-1일원	5	-	-	5	-	-
			1-4	1,331.7	창신동436-83일원	16	-	-	16	-	-
			1-5	1,292.3	창신동435-10일원	21	-	-	21	-	-
			1-6	3,999.7	창신동459-12일원	19	-	-	19	-	-
			1-7	1,686.4	창신동459-11일원	11	-	-	11	-	-
			1-8	1,659.2	창신동450-1일원	20	-	-	20	-	-
			1-9	2,972.1	창신동430-16일원	23	-	-	23	-	-
			1-10	2,281.8	창신동427-7일원	22	-	-	22	-	-
			1-A	17,601.2	창신동464-6일원	89	89	-	-	-	-
	창신2 도시 정비형 재개발 구역	18,213.4	2-1	794.2	창신동525일원	7	-	-	7	-	-
			2-2	2,246.1	창신동373일원	17	-	-	17	-	-
			2-3	721.2	창신동352-3일원	3	-	-	3	-	-
			2-4	1,775.0	창신동344일원	10	-	-	10	-	-
			2-5	5,487.1	창신동432일원	5	5	-	-	-	-
			2-A	7,189.8	창신동390-12일원	35	35	-	-	-	-
	창신3 도시 정비형 재개발 구역	33,480.9	창신3	33,480.9	창신동412-1일원	182	-	-	182	-	-
	창신4 도시 정비형 재개발 구역	18,837.0	1	11,915.3	창신동330-1일원	59	-	1	58	-	-
			2	1,179.7	창신동327-2번지	1	1	-	-	-	존치
			3	5,742.0	창신동328-18번지	1	1	-	-	-	존치

구분	구역구분		지구구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
변경	창신 1구역	38,505.5	1지구	3,501.7	창신동462-1일원	26	-	-	26	-	-
			2지구	2,840.8	창신동446-1일원	11	-	-	11	-	-
			3지구	3,996.1	창신동459-12일원	18	-	-	18	-	-
			4지구	4,049.5	창신동459-11일원	32	-	-	32	-	-
			5지구	4,325.3	창신동430-16일원	24	-	-	24	-	-
			6지구	7,669.5	창신동460-6일원	27	-	-	27	-	-
			7지구	3,457.6	창신동427-7일원	41	-	-	41	-	-
			8지구	3,141.8	창신동436-1일원	46	-	-	46	-	-
			A지구	5,523.2	창신동464-6일원	17	-	-	17	-	-
	창신 2구역	17,135.0	1지구	11,653.3	창신동388일원	72	-	-	72	-	-
			2지구	5,481.7	창신동432일원	5	5	-	-	-	존치
	창신 3구역	33,520.0	-	33,520.0	창신동412-1일원	182	-	-	182	-	-
	창신 4구역	18,837.0	1지구	11,915.3	창신동330-1일원	59	-	1	58	-	-
			2지구	1,179.7	창신동327-2번지	1	1	-	-	-	존치
			3지구	5,742.0	창신동328-18번지	1	1	-	-	-	존치

7) 건축물에 관한 계획 : 변경

가. 창신1구역(변경)

구분	구역구분		획지(㎡)	정비유형	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)								
기정	1-1	1,578.1	1,449.0	소단위 정비방식	창신동 462-1일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/α	80 이하	
	1-2	2,069.6	1,705.8	소단위 정비방식	창신동 460-13일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/α	80 이하	
	1-3	994.1	901.4	소단위 정비방식	창신동 446-1일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/α	80 이하	
	1-4	1,331.7	1,286.8	소단위 정비방식	창신동 436-83일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/α	80 이하	
	1-5	1,292.3	1,292.3	소단위 정비방식	창신동 435-10일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/α	80 이하	
	1-6	3,999.7	3,609.6	소단위 정비방식	창신동 459-12일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	80 이하	
	1-7	1,686.4	1,521.9	소단위 정비방식	창신동 459-11일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	80 이하	
	1-8	1,659.2	1,440.1	소단위 정비방식	창신동 450-1일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	80 이하	
	1-9	2,972.1	2,742.5	소단위 정비방식	창신동 430-16일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	80 이하	
	1-10	2,281.8	2,268.3	소단위 정비방식	창신동 427-7일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	80 이하	
	1-A	-	-	소단위 관리방식	창신동 464-6 일원	상업지역내 허용용도	60 이하 70 이하 (문화재보존 영향검토구역내 50%이상포함시 추가완화가능)	600/ - /α	40 이하	
	심의완화 사항		건폐율	• 문화재보존영향검토구역내 50% 이상 포함된 소단위관리방식 및 1-1~1-5구역은 「서울특별시 도시계획조례」 제54조 5항에 따라 70% 이하로 완화 • 공공시설부지 제공에 따라 건폐율 추가완화(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제46조 제1항 적용) (소단위관리방식 중 4필지(289-11대, 440-10대, 464-6대, 446-5대), 1-1~1-5구역 해당) - 완화가능 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + (공공시설등의 부지로 제공하는 면적)÷원래의 대지면적] ※ 완화되는 건폐율은 80% 미만으로 함			-
	건축물의 건축선에 관한 계획		건축선	• 종로, 율곡로변, 청계천변 : 도로경계선으로부터 3m • 그 외 「건축법」 제46조, 「건축법 시행령」 제31조 적용						도면 참고
			건축 한계선	• 12m 이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m						
	기타사항		공공기여	• 5% 이상 순부담 계획(소단위정비방식 1-1~1-5구역) • 10% 이상 순부담 계획(소단위정비방식 1-6~1-10구역)						-

※ 상기면적은 구역별 순부담율 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음
※ 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 55조 10항 적용
※ 문화재보존영향검토구역내 위치한 건축물은 문화재보호법 및 서울특별시 문화재 보호조례에 따른 높이 기준 적용
※ 1-6구역의 경우 향후 사업시행 시 둘 이상의 건축물이 남북으로 배치되어 건축될 수 있도록 함
※ 소단위정비방식의 경우 지구통합주차장 설치 시(구분지상권 설정 등을 통하여 충분한 담보방안 마련이 인정되는 경우) 도시계획위원회 심의를 통해 90m이하의 범위에서 높이 완화 가능

구분	지구구분		획지(㎡)	정비유형	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)								
변경	1	3,501.7	3,371.3	일반 정비지구	창신동 462-1 일원	상업지역내 허용용도 (권장:주거)	60 이하	600/ - /α	40 이하	-
	2	2,840.8	2,153.9		창신동 446-1 일원			600/ - /α	40 이하	-
	3	3,996.1	3,173.7		창신동 459-12 일원			600/880/α	90+α 이하	-
	4	4,049.5	2,856.2		창신동 459-11 일원			600/880/α	90+α 이하	-
	5	4,325.3	2,867.4		창신동 430-16 일원			600/880/α	90+α 이하	-
	6	7,669.5	7,289.5		창신동 460-6 일원	상업지역내 허용용도		600/ - /α	40 이하	-
	7	3,457.6	2,929.8		창신동 427-7 일원			600/880/α	90+α 이하	-
	8	3,141.8	3,041.6		창신동 436-1 일원			600/880/α	90+α 이하	-
	A	5,523.2	3,525.7	소단위 관리지구	창신동 464-6 일원		70 이하	600/ - /α	40 이하	-
	건축물 용적률 완화에 관한 계획		• 용적률 완화에 관한 계획에 따름							-
	건축물 높이 완화에 관한 계획		• 높이 완화에 관한 계획에 따름							-
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 향후 개별지구 개발 시 세부계획 수립							-
	공공주택 및 주거비율 완화에 대한 계획		• 향후 개별지구 개발 시 세부계획 수립							-
	건축물의 건축선에 관한 계획		건축선	• 종로, 율곡로변 : 도로경계선으로부터 3m • 청계천변 : 도로경계선으로부터 5m • 그 외 「건축법」 제46조, 「건축법 시행령」 제31조 적용						도면 참고
			건축한계선	• 도로경계선으로부터 3m, 5m						
	대지 내 공지에 관한 계획		공공보행통로	• 폭원 5m 이상						-
			공개공지	• 조성규모 : 서울시 건축조례 제26조에 따름						-
	개방형 녹지계획		•「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」에 따름							-
	기타사항		공공기여	• 5% 이상 순부담 계획(1, 2, 6지구) • 17% 이상 순부담 계획(1, 2, 6지구 및 소단위관리지구 제외)						-
			가로활성화용도 설치구간	• 종로변, 율곡로변, 지봉로변						통합 가이드라인 참고
			지역특화산업 업종설치구간	• 청계천변 신발 업종 등 • 패션 · 뷰티산업 관련업종은 전 구간						
			지하철 출입구 이전·설치	• 창신1구역 3지구의 경우 개발계획 수립 시 지하철 출입구 (1호선 동대문역 4,5번 출구)의 이전 · 설치계획을 포함하여야 함						-
	심의완화사항		건폐율	• 문화재현상변경보호구역내 50% 이상 포함된 창신1구역 A지구는 「서울특별시 도시계획조례」 제47조 2항에 따라 70% 이하로 완화 • 공공시설부지 제공에 따라 건폐율 추가완화(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제46조 제1항 적용) (소단위관리지구 중 3필지(289-11대, 440-10대, 464-6대)만 해당) - 완화가능 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + (공공시설등의 부지로 제공하는 면적)÷원래의 대지면적] ※ 완화되는 건폐율은 80% 미만으로 함						-

※ 상기면적은 구역별 순부담율 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음
※ 문화재현상변경보호구역 내 위치한 건축물은 문화재보호법 및 서울특별시 문화재 보호조례에 따른 높이 기준 적용
※ 창신1구역 3지구의 경우 개발계획 수립시 지하철 출입구(1호선 동대문역 4,5번 출구)의 이전 · 설치계획을 포함하여야 함
※ 주용도, 건폐율, 용적률 및 높이는「2030 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」준용
※ 문화재현상변경보호구역 내 포함되는 지구에 대하여 건축물 높이 23m를 초과하는 경우 문화유산위원회의 심의 필요

나. 창신2구역(변경)

구분	구역구분		획지(㎡)	정비유형	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)								
기정	2-1	794.2	704.2	소단위 정비방식	창신동 525번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	80 이하	-
	2-2	2,246.1	1,943.5	소단위 정비방식	창신동 373번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	80 이하	-
	2-3	721.2	610.9	소단위 정비방식	창신동 352-3번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	80 이하	-
	2-4	1,775.0	1,770.7	소단위 정비방식	창신동 344번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	80 이하	-
	2-5	5,487.1	5,487.1	존치	창신동 432번지 일원	-	-	-	-	-
	2-A	-	-	소단위 관리방식	창신동 390-12번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하 (추가완화 가능)	600/ - /α	40 이하	-
	심의완화 사항		건폐율	• 공공시설부지 제공에 따라 건폐율 추가 완화(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제46조 제1항 적용) (소단위관리방식 중 필지 390-12대 해당) - 완화가능 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + (공공시설등의 부지로 제공하는 면적)÷원래의 대지면적] ※완화되는 건폐율은 80%미만으로 함					-
	건축선에 관한 계획		건축선	• 종로변: 도로경계선으로부터 3m • 그 외 「건축법」 제46조, 「건축법 시행령」 제31조 적용						도면 참고
			건축 한계선	• 12m 이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m						
	기타사항		공공기여	• 10% 이상 순부담 계획 (소단위정비방식 2-1, 2-2, 2-3, 2-4구역)						-

※ 상기면적은 구역별 순부담율 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음
※ 소단위정비방식의 경우 지하통합주차장 설치시(구분지상권 설정등을 통하여 충분한 담보방안 마련이 인정되는 경우) 도시계획위원회 심의를 통해 90m 이하의 범위에서 높이완화 가능
※ 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」제55조 10항 적용

■ 소단위 정비방식 지하통합주차장(권장) 가이드라인

- 지하주차장 출입구는 각 구역당 1개소 이상 설치하되, 구역간 지하주차장의 연동을 통해 구역별로 통합적 연결이 가능한 주차장이 될 수 있도록 계획하는 것을 권장한다.

※ 지하통합주차장 상부에 도로가 있는 경우, 공공은 공간적 범위결정을 고려할 수 있다.

- 지하통합주차장 구성시 구역간 주차장 층 연결통로는 너비 6m 이상, 1개소 이상 조성한다.
- 지하주차장의 층고는 3.6m(±0.5m 이내 변동 가능)로 하여 구역간 동일 레벨에서 연계가능하도록 한다.
- 연결통로의 위치는 구역간 협약을 통해 주차장층 동선구성과 차량순환을 고려하여 위치를 결정하고, 주차장층마다 동일한 위치에 연결통로를 조성한다.
- 지하통합주차장의 효율적 공간 활용을 위하여 구역간 협약을 통해 주차관리시스템의 통합 운영을 권장한다.

구분	지구구분		획지(㎡)	정비유형	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)								
변경	1	11,653.3	11,192.1	일반 정비지구	창신동 388번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/880/α	90+α 이하	-
	2	5,481.7	5,481.7	존치	창신동 432번지 일원	종교시설	-	-	-	-
	건축물 용적률 완화에 관한 계획		• 용적률 완화에 관한 계획에 따름							-
	건축물 높이 완화에 관한 계획		• 높이 완화에 관한 계획에 따름							-
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 향후 개별지구 개발 시 세부계획 수립							-
	공공주택 및 주거비율 완화에 대한 계획		• 향후 개별지구 개발 시 세부계획 수립							-
	건축물의 건축선에 관한 계획		건축선	• 종로변 : 도로경계선으로부터 3m • 그 외 「건축법」 제46조, 「건축법 시행령」 제31조 적용						도면 참고
			건축한계선	• 도로경계선으로부터 3m						
	대지 내 공지에 관한 계획		공공보행통로	• 폭원 5m 이상						-
			공개공지	• 조성규모 : 서울시 건축조례 제26조에 따름						-
	개방형 녹지계획		•「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」에 따름							-
	기타사항		공공기여	• 17% 이상 순부담계획(정비기반시설 등 부담계획에 따름)						-
			가로활성화용도 설치구간	• 종로변, 율곡로변, 지봉로변						통합 가이드 라인 참고
			지역특화산업 업종설치구간	• 문구 · 완구 거리 및 인장인쇄업 등 • 패션 · 뷰티산업 관련업종은 전 구간						

※ 상기면적은 구역별 순부담율 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음
※ 주용도, 건폐율, 용적률 및 높이는「2030 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」준용

다. 창신3구역(변경)

구분	구역구분		획지(㎡)	정비유형	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)								
기정	3	33,480.9	26,635.6	일반정비방식	창신동 412-1일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	90 이하	
	심의완화 사항		건폐율	• 공공시설부지 제공에 따라 건폐율 추가 완화(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제46조 제1항 적용) (소단위관리방식 중 필지 390-12대 해당) - 완화가능 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + (공공시설등의 부지로 제공하는 면적)÷원래의 대지면적] ※ 완화되는 건폐율은 80%미만으로 함					-
	건축선에 관한 계획		건축선	• 종로변: 도로경계선으로부터 3m • 그 외 「건축법」 제46조, 「건축법 시행령」 제31조 적용						
			건축한계선	• 12m 이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m						
	기타사항		공공기여	• 17% 이상 순부담 계획 - 추후 공원, 공공임대상가 등 지역내 필요한 공공시설로 설치 조성후 기부채납						-

※ 상기면적은 구역별 순부담율 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」제55조 10항 적용

※ 창신3구역은 추후 정비계획 수립시 최초 2,150㎡ 이상의 공원을 확보토록하며 동신교회 옆 일단의 필지에 공원 등 공공시설 우선설치 고려

※ 추후 3구역 정비계획 수립시 지하주차장 통합설치를 고려하고 공영주차장 120면 이상 확보토록함

구분	구역구분		획지(㎡)	정비유형	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)								
변경	3	33,520.0	23,630.9	일반정비지구	창신동 412-1일원	상업지역내 허용용도 (권장주거,숙박)	60 이하	600/880/α	90+α 이하	
	건축물 용적률 완화에 관한 계획		• 용적률 완화에 관한 계획에 따름							-
	건축물 높이 완화에 관한 계획		• 높이 완화에 관한 계획에 따름							-
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 향후 개별지구 개발 시 세부계획 수립							-
	공공주택 및 주거비율 완화에 대한 계획		• 향후 개별지구 개발 시 세부계획 수립							-
	건축물의 건축선에 관한 계획		건축선	• 지봉로변 : 도로경계선으로부터 3m • 청계천변 : 도로경계선으로부터 5m						도면 참고
			건축한계선	• 도로경계선으로부터 3m, 5m						
	대지 내 공지에 관한 계획		공개공지	• 조성규모 : 서울시 건축조례 제26조에 따름						-
	개방형 녹지계획		• 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」에 따름							-
	기타사항		공공기여	• 17% 이상 순부담계획(정비기반시설 등 부담계획에 따름)						-
			가로활성화용도 설치구간	• 종로변, 율곡로변, 지봉로변						통합 가이드 라인 참고
			지역특화산업 업종설치구간	• 청계천변 신발 업종 등 • 패션 · 뷰티산업 관련업종은 전 구간						

※ 상기면적은 구역별 순부담율 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 창신3구역은 서울시 쪽방촌 이주사업계획에 따라 제공하는 공공청사 및 사회복지시설과 공공주택에 대한 건축물 또는 현금 제공 여부에 따라 공공기여 부담률이 조정될 수 있음

※ 주용도, 건폐율, 용적률 및 높이는「2030 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」준용

라. 창신4구역(변경)

구분	구역구분 명칭	구역구분 면적(㎡)	획지(㎡)	정비유형	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
기정	4-1	11,915.3	8,976.8	일반정비방식	창신동 330-1일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	90 이하	
			1,428.3	-	창신동 328-17	문화시설	60 이하	800 이하	90 이하	
	4-2	1,179.7	1,179.7	존치	창신동 327-2번지	-	-	-	-	
	4-3	5,742.0	5,722.2	존치	창신동 328-18번지	-	-	-	-	
	심의완화 사항		건폐율	• 4-3구역 공공시설부지 제공에 따라 건폐율 완화(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제46조 제1항 적용, 328-5대 해당) - 완화가능 건폐율 = 해당 용도지역에 해당되는 건폐율 × [1+(공공시설등의 부지로 제공하는 면적)÷원래의 대지면적] ※완화되는 건폐율은 80% 미만으로 함					-
	건축선에 관한 계획		건축선	• 종로변: 도로경계선으로부터 3m • 지봉로변 : 도로경계선으로부터 3m						도면 참고
			건축 한계선	• 12m 이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m						
	기타사항		공공기여	• 17% 이상 순부담 계획						-

※ 상기면적은 구역별 순부담율 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」제55조 10항 적용

구분	지구구분 명칭	지구구분 면적(㎡)	획지(㎡)	정비유형	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
변경	1	11,915.3	8,264.9	일반정비지구	창신동 330-1일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/880/α	90+α 이하	
			1,428.3	-	창신동 328-17	문화시설	60 이하	800 이하	90 이하	
	2	1,179.7	1,179.7	존치	창신동 327-2번지	-	-	-	-	
	3	5,742.0	5,722.4	존치	창신동 328-18번지	-	-	-	-	
	건축물 용적률 완화에 관한 계획		• 용적률 완화에 관한 계획에 따름							-
	건축물 높이 완화에 관한 계획		• 높이 완화에 관한 계획에 따름							-
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 향후 개별지구 개발 시 세부계획 수립							-
	공공주택 및 주거비율 완화에 대한 계획		• 향후 개별지구 개발 시 세부계획 수립							-
	건축물의 건축선에 관한 계획		건축선	• 종로변 : 도로경계선으로부터 3m • 지봉로변 : 도로경계선으로부터 3m						도면 참고
			건축한계선	• 도로경계선으로부터 3m						
	대지 내 공지에 관한 계획		공개공지	• 조성규모 : 서울시 건축조례 제26조에 따름						-
			공공보행통로	• 폭원 5m 이상						-
	개방형 녹지계획		•「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」에 따름							-
	기타사항		공공기여	• 17% 이상 순부담계획(정비기반시설 등 부담계획에 따름)						-
			가로활성화용도 설치구간	• 종로변, 율곡로변, 지봉로변						통합 가이드 라인 참고
			지역특화산업 업종설치구간	• 문구 · 완구 거리 및 인장인쇄업 등 • 패션 · 뷰티산업 관련업종은 전 구간						

※ 상기면적은 구역별 순부담율 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 추후 창신4구역 2, 3지구에서 도시정비형 재개발사업을 시행하는 경우 2지구는 소단위정비지구(순부담 10%이상)로 3지구는 일반정비지구(순부담 17%이상)로 하며, 건축물에 관한 계획은 1지구 결정내용을 준용함

※ 주용도, 건폐율, 용적률 및 높이는「2030 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」준용

■ 용적률 완화에 관한 계획(변경)

(1) 허용용적률 인센티브 계획(변경)

◦ 기정(서울특별시 고시 제2022-206호)

<table>
<tr><th>목적</th><th>목표</th><th>인센티브 대상</th><th>요 건</th><th>산정 방식</th><th>완화량 또는 보정계수</th><th>적용량</th></tr>
<tr><td rowspan="5">의무</td><td>친환경 개발</td><td>녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설</td><td>• 친환경개발에 따른 인센티브 기준 준용 및 서울시 녹색건축 설계기준 적용
<table><tr><th>구분 \ 연면적</th><th>1만㎡ 이상</th><th>3천㎡이상 ~1만㎡미만</th><th>3천㎡미만</th></tr><tr><td>녹색건축물</td><td>그린1등급 (최우수)</td><td>그린2등급 (우수)</td><td rowspan="4">서울시 녹색건축 설계기준 적용</td></tr><tr><td>에너지총량</td><td>240 (kWh/㎡·y)</td><td>260 (kWh/㎡·y)</td></tr><tr><td>신재생에너지</td><td>11%이상(비주거) 7%이상(주거)</td><td>10%이상(비주거) 6.5%이상(주거)</td></tr></table>※신재생에너지 비율은 에너지총량을 줄인 만큼 서울시 녹색건축물 설계기준 상 성능대체비율에 따라 완화 가능</td><td colspan="2">기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/8 부여</td><td>최대 25%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">역사 보전</td><td>옛길/물길 복원 및 재현</td><td>• 역사도심 기본계획에서 정한 관리지침(Guideline)에 적합하게 조성 시</td><td>정량 부여</td><td>10%</td><td rowspan="2">최대 25%</td></tr>
<tr><td>역사흔적 남기기</td><td>• 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우</td><td>정률 부여</td><td>0.25</td></tr>
<tr><td>상가 세입자대책</td><td>저층부(1층)용도 (가로활성화용도, 지역특화산업용도)</td><td>• 재생관리지침에 따라 가로활성화용도, 지역특화산업용도 반영 시</td><td>정량 부여</td><td>25%</td><td>최대 25%</td></tr>
<tr><td>주거안정</td><td>쪽방이주계획 수립</td><td>• 구역면적의 3.3%이상 1구역 쪽방 철거 및 이주공간 확보 시</td><td>정량 부여</td><td>50%</td><td>최대 50%</td></tr>
<tr><td rowspan="11">계획유도</td><td rowspan="6">도시경제 활성화</td><td rowspan="6">지역별 도시경제활성화 유도 용도</td><td>• 국제회의산업육성에관한법률 상 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설</td><td rowspan="4">정률 부여</td><td rowspan="4">정률방식 (보상계수 0.25)</td><td rowspan="6">최대 100 %</td></tr>
<tr><td>• MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우</td></tr>
<tr><td>• 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시</td></tr>
<tr><td>• 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시</td></tr>
<tr><td>• 관광진흥법상 1성급 호텔이상 도입 시</td><td colspan="2">호텔복합비율에 비례하여 최대 100%</td></tr>
<tr><td>• 건축연면적의 30% 이상을 전용 40㎡ 이하 주거 도입 시</td><td colspan="2">주거복합비율에 비례하여 최대 50%</td></tr>
<tr><td>• 업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시(단, 오피스텔 제외)</td><td colspan="2">업무복합비율에 비례하여 최대 50%</td></tr>
<tr><td>생활SOC 문화인프라</td><td>생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등</td><td>• 도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리 창출공간
• 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상</td><td>정률 부여</td><td>0.2</td><td>최대 50%</td></tr>
<tr><td>주거안정</td><td>쪽방이주계획 수립</td><td>• 1구역 쪽방 철거 및 이주공간 확보시
※ 단, 허용용적률 의무사항으로 확보한 쪽방 제외</td><td>정률 부여</td><td>2.5</td><td>최대 50%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공익시설</td><td>건축물내 공익시설</td><td>• 소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입</td><td rowspan="3">정률 부여</td><td rowspan="3">0.1</td><td rowspan="3">최대 50%</td></tr>
<tr><td>특정층(최상층)개방</td><td>• 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시</td></tr>
<tr><td>실내 공개공지</td><td>• 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시 (단, 위원회에서 인정하는 경우)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">보행가로 활성화</td><td>무장애도시조성</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행 지침상 우수 등급 인증 시</td><td>정량 부여</td><td>30%</td><td>최대 30%</td></tr>
<tr><td>공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)</td><td>• 재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시</td><td>정률 부여</td><td>2</td><td>최대 30%</td></tr>
</table>

※ 쪽방이주계획 수립에 대한 계획유도 인센티브 적용량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 구역면적) × 2.5

※ 단, 문화재보존영향검토구역 내 50% 이상 포함된 1-1~1-5구역의 경우 쪽방이주계획 수립 의무를 면제 가능토록 함

※ 정률 방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보정계수

※ 향후 대상지 내 쪽방 정비의 여건변화를 고려하여 일정 시점에는 정비계획 변경을 통해 허용용적률 인센티브 의무사항에 대해 조정 가능토록 함

◦ 변경(「2030 도시·주거환경정비 기본계획)

목적	목표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보정계수	적용량
의무	상가 세입자 대책	저층부(1층)용도 (가로활성화용도, 지역특화산업용도) 및 재입점 유도	• 통합관리가이드라인에 따라 가로활성화용도, 지역특화산업용도 반영 시	정량	20%	최대 50%
			• 통합관리가이드라인에 따라 대체영업장 확보 또는 임차권 부여 및 임대료 감면 시	정률	0.5	
	주거안정	쪽방이주계획 수립	• 쪽방 주민 이주사업(3구역 내 공공주택) 완료 전 임시거주공간 확보(쪽방주민 거주 구역에 한함)	정률	쪽방이주주민 대비비율적용	최대 50%
	역사보전	지정·등록문화재 등	• 문화재 등 법적 의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량	50%	최대 50%
계획 유도	녹지 생태공간	개방형 녹지 의무확보기준 초과설치	• 지구변 개방형 녹지 30%초과 (3천㎡미만 소규모대지는 20% 초과)설치 시 - 초과면적을 도입시설 면적으로 산정	정률	2.0	최대 100%
		공동개발 시 녹지확보	• 지구 간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으로 조정 시	정량	50%	최대 50%
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	• 구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡ 이상 개발 시	정량	100%	최대 100%
	친환경	신재생에너지의무 확보기준 초과설치	• 신재생에너지 의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시	정량	20%	최대 20%
		장수명 주택인증	• 장수명 주택인증항목 적용 시	정량	20%	최대 20%
	저출산 고령화 대책시설	산후조리원	• 관련 법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률	0.4	최대 200%
		예식장	• 관련 법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률		최대 200%
		시니어주택	• 시니어주택 도입(노인복지법 또는 민간임대주택법) ※ 지상부 평균 면적의 20% 이상 도입 시	도입면적에 따라 최대 200%		
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	• MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	지역별 유도용도 기준에 따름 정률 0.4 / 최대 100%		
			• 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업 집적시설 도입 시			
			• 패션, 뷰티관련 업체 유치 또는 입점 시			
			• 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반 산업시설 도입 시			
			• 전략산업육성조례에 따른 신성장산업육성시설 도입 시			
			• 건축연면적의 30%이상 도심형주거 도입 시 ※ 오피스텔 제외 및 주거 안정항목 중복 적용 불가	주거복합비율 비례 최대 100%		
			• 판매, 업무전용빌딩(판매 및 업무시설을 연면적 50% 이상 복합하는경우에 한함) 설치 시(단, 오피스텔 제외)	판매/업무복합비율 비례 최대 100%		
			• 관광진흥법상 3성급 호텔 이상 도입 시	호텔복합비율 비례 최대 100%		
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	• 도서관, 노인여가, 복지시설, 청소년아동시설, 보육시설	정률	0.4	최대 100%
	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	• 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률	0.4	최대 100%
	주거안정	장기일반민간임대주택	• 임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 ※ 전용 60㎡ 이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량	50%	최대 50%

목적	목표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보정계수	적용량
계획 유도	공익시설	특정층(최상층)개방	• 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비)조성 시	정률	0.2	최대 50%
		실내 공개공지	• 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시 (단, 건축위원회에서 인정하는 경우)			
		저층부 개방공간	• 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소 1층) 특정 시간대 완전 개방 시	정률	0.3	
	보행가로 활성화	공공보행통로 등	• 지상부 최소폭원 5m 이상(건축물 내 공공보행통로 높이 2개층 이상)	정률	2.0	최대 30%
		가로지장물 이전/지중화	• 가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 도로도 포함) ※ 도입시설 면적은 공사구간 면적 기준 (단, 지상 전주·전선의 이전/지중화 시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용)	정률	2.0	최대 50%
			• 지하철 출입구 이전 설치 시			
	안전·방재	방재 관련시설	• 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거 (접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무화	정량	20%	최대 20%
		상·하수도 개량	• 구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※ 가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함 ※ 개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정 ※ 정비기반시설(상·하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가	정비물량(연장)에 따라 최대 20%		
	세입자대책	순환형 정비사업	• 순환형 정비사업 추진 시	수용비율에 따라 최대 20%		
	역사보전	건축자산 등	• 법적 의무 대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량	50%	최대 50%

※ 쪽방이주계획 수립에 대한 인센티브 적용량 = 기준용적률 ×(쪽방이주주민 수 ÷ 창신구역 내 총 쪽방주민 수) × 0.15

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보정계수

※ 허용용적률 인센티브 항목 중 정률방식의 완화량은 관련 위원회(도시계획위원회, 건축위원회 등)심의 및 사업시행인가 협의에 따른 조건을 이행하는 경우에 한하며, 완화량 산출 시 면적이 시행 당시 변경되는 경우 준공 전까지 변경내용에 대해 정합성을 검토하여 변경해야 함

※ 「2030 도시·주거환경정비 기본계획」(서울특별시 고시 제2026-27호, 2026.01.15)를 적용하였으며, 추후 기본계획이 변경될 경우 변경사항을 적용함

■ 변경사유서

◦ 2030 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)의 변경 고시를 반영하여 허용용적률 인센티브 항목 변경

(2) 상한용적률 인센티브 계획(신설)

인센티브 항목		완 화 내 용	비 고
공공시설 부지제공		• 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α)	도시계획조례 시행규칙 제10조2항
공개공지 초과 조성		• 허용용적률 × [의무면적 초과 공개공지면적/대지면적] × (1/2) • 개방형녹지에 따른 허용용적률 인센티브를 적용받은 경우 공개공지 초과 조성 상한용적률 인센티브 적용 불가	신 설
지하철 출입구 등 대지 또는 건물에 설치(기부채납 또는 구분지상권 설정) 및 관광숙박시설 건립		• 서울시 도시계획조례 제51조제2항제1호 다목, 라목, 사목에 따름 – 관련 조항 개정 시 변경된 규정에 따름 • 가로지장물 이전 및 지중화, 관광숙박시설 건립에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가	신 설
친환경	녹색건축 초과등급 인증	• 허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율	신 설
	제로에너지 건축물 인증	• 허용용적률 × 1.0 × 제로에너지 건축물 인증완화 비율	

※ 친환경인센티브는 구역 부담률 충족 및 필수 정비기반시설 우선 확보 시 적용하며, 완화량은 녹색건축 초과등급 인증과 제로에너지 건축물 인증을 합산하여 허용용적률의 최대 15%까지 완화함

■ 변경사유서

◦ 2030 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)의 변경 고시를 반영하여 상한용적률 인센티브 항목 변경

■ 건축물 높이 완화에 관한 계획(변경)

(1) 높이 완화 계획(신설)

인센티브 항목	완 화 내 용	비 고
개방형 녹지 확보	• 완화높이 = [(적정건폐율 50% × (기준높이 + 20m)] ÷ [80% – 개방형녹지율%]–기준높이	「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」에 따른 개방형녹지 인정한도 적용
공공용지 제공	• 완화높이 = [기준높이 × (공공시설 제공면적 ÷ 당초 대지면적)]	신 설

■ 변경사유서

◦ 「2030 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」의 변경 고시를 반영하여 높이 완화 계획 변경

8) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

◦ 본 정비계획은 구역 내 토지이용, 기반시설의 설치, 개발밀도 설정 등에 관한 법정계획이자 지구별 시행계획에 대한 가이드라인 성격으로, 추후 지구별 사업 시행을 위한 정비계획 수립 시 제시

9) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

(1) 건축물 동수

구역 구분	구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
	계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
창신1구역	242	71	171	22	227	15
창신2구역	77	21	56	77	74	3
창신3구역	182	56	126	182	177	5
창신4구역	61	19	42	61	61	-

(2) 거주현황

구역 구분	전체		가옥주		세입자	
	가구수	인구수	가구수	인구수	가구수	인구수
창신1구역	151	719	44	153	107	566
창신2구역	39	63	5	15	34	48
창신3구역	162	264	42	85	120	179
창신4구역	157	245	23	46	134	199

(3) 규모별 거주현황

◦ 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당여부에 따라 세부계획 수립

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

◦ 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당여부에 따라 세부계획 수립

10) 인구 및 주택의 수용계획

◦ 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당여부에 따라 세부계획 수립

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

◦ 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당여부에 따라 세부계획 수립

12) 세입자 주거대책

가. 주거 세입자 대책(변경없음)

◦ 사업시행자는 정비구역을 순차적으로 정비하여 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하여야 함

◦ 사업시행자는 순차적 정비사업을 시행하는 경우 임시로 거주하는 주택(순환용주택)을 임시거주시설로 사용하거나 임대할 수 있으며, 토지주택공사등이 보유한 공공임대주택을 순환용주택으로 우선 공급할 것을 요청할 수 있음

◦ 사업시행자는 재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에게 정비구역 안과 밖에 위치한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 하여야 함

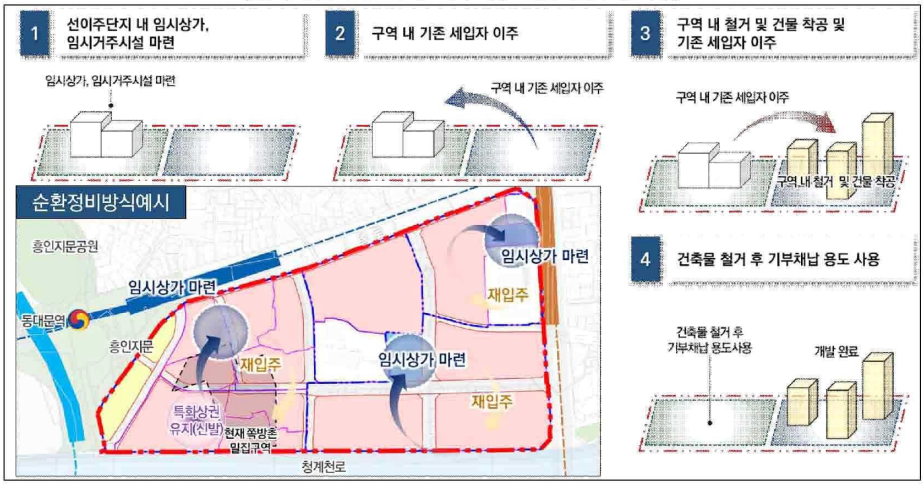
나. 쪽방거주민 이주대책(변경)

구 분	계 획 내 용	비 고
기정	• 향후 구역별 세부정비계획 수립 시 공공임대주택 등 설치를 유도하여 1구역 내 쪽방 세입자를 우선적으로 입주 가능토록 쪽방대책 반영 고려 • 쪽방거주민의 공백없는 재정착 및 생태계 유지가 가능토록 이주대책을 수립하여야함 • 기타 쪽방 정비의 운용에 관한 사항은 「창신 도시정비형 재개발구역」쪽방 정비 가이드라인에 따름	-
변경	• 쪽방거주민의 이주는 쪽방촌 주민 수용을 위한 공공주택 및 복지지원 사업에 따라 해당 사업계획을 통해 결정된 이주대책을 준수하여야 하며, 각 구역별 정비사업 시행 시기가 서울시 쪽방촌 사업과 맞지 않아 선시행하는 경우 우선적으로 쪽방 거주민의 공백 없는 재정착 및 생태계 유지가 가능토록 이주대책을 수립하여야 함 • 기타 쪽방 정비의 운용에 관한 사항은 「창신 1,2,3,4구역 도시정비형 재개발사업」 쪽방정비 가이드라인 및 통합가이드라인에 따름	-

다. 상가 세입자 대책(변경)

구 분	계 획 내 용	비 고
기정	• 사업시행자는 사업시행으로 이주하는 상가세입자가 사용할 수 있도록 정비구역 내 또는 정비구역 인근에 임시상가를 설치하여야 함 • 저층부(1층) 가로활성화용도, 지역특화산업용도 계획을 통하여 지역산업 영업자 및 세입자들이 재입주할 수 있도록 유도함 • 향후 소단위정비방식 및 일반정비형 사업시행자는 지역특화산업용도 세입자의 재정착을 고려, 우선 임차권 및 임대료 감면 등 세입자 보호대책을 마련하여야 함	-
변경	• 사업시행자는 사업시행으로 이주하는 상가세입자가 사용할 수 있도록 정비구역 내 또는 정비구역 인근에 임시이주상가를 설치하여야 함 • 저층부(1층) 가로활성화용도, 지역특화산업용도 계획을 통하여 지역산업 영업자 및 세입자들이 재입주할 수 있도록 하여야 하며, 그 범위를 지하층 및 지상 2층까지로 확대하여 적용함 • 향후 사업시행자는 지역특화산업용도 세입자의 재정착을 고려, 우선 임차권 및 임대료 감면 등 세입자 보호대책을 마련하여야 함	-

[상가세입자 순차적 이주 및 재정착방안(변경)]



13) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계 획 내 용	비 고
환 경 보 전	• 공사 시 사업부지내에서 발생되는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함을 설치토록 유도 • 폐기물 수거는 종로구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재 난 방 지	• 사업시행 시 건축물 내 피난시설(피난계단, 발화구획등)의 확보 및 화재시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축 유도 • 사업시행 시 관할소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치	-

14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
창신3구역, 4구역 동측 일부가 교육환경보호구역 내 입지해 있음 (정비구역내 동측 약 200m 거리 이내에 서울다솜관광고등학교, 종로산업정보학교, 성동공업고등학교 위치)	• 교육환경보호에 관한 법률에서 규정하고 있는 교육환경 보호구역 내 금지행위 불허 • 공사 시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사시 안전대책 마련 • 서울 서울다솜고등학교, 종로산업정보학교, 성동공업고등학교 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보	-

- 이 하 여 백 -

15) 교통 및 동선처리 계획 : 변경

구 분		지점	개선방안	시행주체	비용부담	시행시기
진출입 동선	기정	-	• 사업지 도로 선형 및 폭원 변경	-	-	-
			- 대로2-6호선 도로 선형 및 폭원 변경 : 폭원 0m→3.5m, 연장 0m→410m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 대로2-17호선 도로 선형 변경	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 중로 3-1호선 도로 신설 : 폭원 12m, 연장 264m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 중로 3-2호선 도로 신설 : 폭원 10~15m, 연장 134m	-	-	현황도로
			- 중로3-3호선 도로 신설 : 폭원 12m, 연장 151m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 중로3-4호선 도로 신설 : 폭원 12m, 연장 68m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 소로1-1호선 도로 신설 : 폭원 8~11m, 연장 186m	-	-	현황도로
			- 소로2-1호선 도로 신설 : 폭원 8m, 연장 129m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 소로2-2호선 도로 신설 : 폭원 8m, 연장 172m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 소로2-3호선 도로 신설 : 폭원 8m, 연장 93m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 소로2-4호선 도로 신설 : 폭원 8m, 연장127m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 소로3-2호선 도로 신설 : 폭원 6m, 연장 216m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 소로3-3호선 도로 신설 : 폭원 6m, 연장23m	-	-	현황도로
	변경	-	• 원활한 차량소통 및 보행자 안전을 위한 차량 진·출입불허구간 지정 : 종로, 율곡로, 지봉로, 청계천로	-	-	-
			종로 도로 폭원 변경 : 폭원 35m → 38.5m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			• 사업지 내 도로 신설 및 도로 선형 및 폭원 변경			
			- 소로1-1호선 도로 폭원 변경 : 폭원 8m → 10m 연장 186m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 소로1-2호선 도로 폭원 및 연장 변경 : 폭원 8m → 10m, 연장 172m → 81m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 소로1-3호선 도로 신설 : 폭원 8m, 연장 102m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 소로2-1호선 도로 연장 변경 : 폭원 8m, 연장 129m → 125m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 소로 3-3호선 도로 : 폭원 8m, 연장 23m	-	-	현황도로
			- 중로3-1호선 도로 폭원 및 연장 변경 : 폭원 8m → 12 ~ 15m, 연장 264m → 364m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 중로2-2호선 도로 폭원 및 연장 변경 : 폭원 7m → 15m, 연장 93m → 170m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 중로2-3호선 도로 폭원 및 연장 변경 : 폭원 7m → 15m, 연장 151m → 65m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			- 중로3-3호선 도로 폭원 변경 : 폭원 8m → 12m, 연장 127m	사업시행자	사업시행자	사업시행자
			- 중로3-4호선 도로 연장 변경 : 폭원 8m → 12m, 연장 68m → 64m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
			• 사업지구 내부도로 가각부 회전반경 R=6.0m~10.0m 설치 - 종로, 율곡로, 지봉로, 청계천로와 접하는 가각	-	-	-
주차시설 (변경없음)		-	• 향후 개별 개발시 법정주차와 주차수요에 부합하는 계획주차 확보 필요	사업시행자	사업시행자	사업시행시

※ 세부사항은 교통개선안도 참고

■ 변경사유서

◦ 원활한 차량 교행 및 보행자 중심 네트워크 구축을 위해 도로 폭원 및 토지이용계획 변경에 따른 연장 변경, 도로 신설 및 폐지

16) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획 : 변경없음

◦ 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축디자인을 통한 범죄예방기법 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 적용

◦ 「서울특별시 범죄예방을 위한 도시환경디자인 조례」의 기본방향에 따름

- 개방된 시야의 확보를 통해 자연적 감시가 가능하도록 건축물 및 도시 공간을 배치하고, 조경 또는 조명 등이 부족한 부분을 보완
- 건축물 및 도시공간의 출입구, 울타리, 조경 및 조명 등을 적절히 배치하여 접근통제가 가능하도록 함
- 도시공간의 영역성을 강화하여 시민이 자유롭게 사용하거나 점유할 수 있도록 함
- 쾌적한 환경을 조성하기 위해 시민의 교류 증대와 활동성 강화에 유용한 시설을 유치 또는 배치하고 지속적으로 유지·관리

◦ 「건축법」 제53조의2, 「건축법 시행령」 제63조의7에 따라 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방기준을 고려하여 계획

17) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

18) 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 변경없음

◦ 「서울도심기본계획」 등 상위계획에 따름

- 이 하 여 백 -

■ 창신1,2,3,4구역 도시정비형 재개발사업 쪽방 정비 가이드라인 : 변경

기정	변경
제1조 목적 창신 도시정비형 재개발구역 쪽방 정비 가이드라인은 종로구 “창신 도시정비형 재개발구역”의 사업시행을 위하여 쪽방 정비에 관한 내용을 설명하고, 쪽방 정비의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.	제1조 목적 창신1,2,3,4구역 도시정비형 재개발사업 쪽방 정비 가이드라인은 종로구 “창신3구역 도시정비형 재개발사업” 내 서울시의 ‘창신 공공주택 및 사회복지시설 건립’ 사업(약칭 ‘창신동 공공주택사업’이라 칭한다)시행을 위한 쪽방 정비에 관한 내용을 설명하고, 구역별 정비사업 시기 편차로 ‘창신동 공공주택사업이 완료되어 쪽방 거주민이 원활하게 이주를 완료할 때까지 순차적 이주방안 및 임시거주공간을 제공함에 그 목적이 있다.
제2조 용어의 정의 ① 가이드라인에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “창신 도시정비형 재개발구역(이하 ‘정비구역’이라 말한다)”이라 함은 서울시 종로구 창신1동 330-1번지 일대의 일단의 지역적 범위를 말한다.(창신 1,2,3,4구역) 2. “정비지구”는 1개의 구역을 수 개로 도시정비형 재개발로 분할시행하는 지역적 범위를 말한다. 3. “쪽방”이라 함은 최저주거기준(14㎡ 미만)의 주택 이외에 부대시설(세면 · 취사 · 화장실 등)이 없는 주거공간 또는 시 · 구쪽방지원부서와 쪽방상담소에서 관리하는 쪽방으로 한다. (쪽방 여부에 대한 판단 기준일은 정비계획 변경의 입안 제안 시점으로 한다.) 4. “쪽방필지”라 함은 쪽방이 포함된 건축물이 건축된 필지를 말한다. 5. “쪽방필지 등”이라 함은 쪽방 필지 또는 쪽방과의 구조분리가 어렵거나 합리적인 토지이용계획 수립을 위하여 ‘쪽방 필지’와 ‘쪽방 외 필지’가 혼재된 경우로서, 토지등소유자 75%이상의 동의가 확보되는 일단의 지역을 말한다. 6. “쪽방지구”는 창신동 도시정비형 재개발 구역 최초 지정 당시에 쪽방 필지가 위치한 소단위정비지구를 말한다.	제2조 용어의 정의 ① 가이드라인에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “창신1,2,3,4구역 도시정비형 재개발사업(이하 ‘정비사업’이라 말한다)”이라 함은 서울시 종로구 창신1동 330-1번지 일대의 일단의 지역적 범위를 말한다.(창신1,2,3,4구역) 2. ‘창신동 공공주택사업’이라 함은 창신3구역에서 창신동 414-5번지 일대 부지(대지면적 약 2,175.4㎡)를 제공하여 시행하는 공공임대주택 및 사회복지시설 건립사업을 말한다. 3. “정비사업”은 창신1,2,3,4구역 도시정비형 재개발사업을 수 개로 분할하여 시행하는 세분된 지구별 사업 범위를 말한다. 4. “쪽방”이라 함은 최저주거기준(14㎡ 미만)의 주택 이외에 부대시설(세면·취사·화장실 등)이 없는 주거공간 또는 시 · 구 쪽방지원부서와 쪽방상담소에서 관리하는 쪽방으로 한다. (쪽방 여부에 대한 판단 기준일은 정비계획 변경의 입안 제안 시점으로 한다.) 5. “쪽방필지”라 함은 쪽방이 포함된 건축물이 건축된 필지를 말한다. 6. “쪽방필지 등”이라 함은 쪽방 필지 또는 쪽방과의 구조분리가 어렵거나 합리적인 토지이용계획 수립을 위하여 ‘쪽방 필지’와 ‘쪽방 외 필지’가 혼재된 경우로서, 토지등소유자 75%이상의 동의가 확보되는 일단의 지역을 말한다.
제3조 쪽방 거주민 단계별 이주방안 ① 정비구역(지구)는 사업시행시 구역 내 쪽방 거주민들의 안정적인 이주 및 정착을 위하여 구역 내·외에 이주시설 또는 복지시설을 우선 확보할 수 있도록 한다. ② 정비구역(지구)의 사업시행(예정)자는 쪽방 거주민의 공백 없는 거주 및 생태계 유지가 가능토록 이주대책을 수립하여야 한다.	제3조 쪽방 거주민 단계별 이주방안 ① 정비구역별 사업시행 시 구역 내 쪽방 거주민들의 안정적인 이주 및 정착을 위하여 구역 내·외에 이주시설 또는 복지시설을 우선 확보할 수 있도록 한다. ② 정비구역의 사업시행(예정)자는 쪽방 거주민의 공백 없는 거주 및 생태계 유지가 가능토록 이주대책을 수립하여야 한다. 이주대책 수립은 구역별 정비사업 시행이 창신3구역에서 제공하는 ‘창신동 공공주택사업’보다 선행하는 경우에 적용하며, 우선적으로 쪽방 거주민이 ‘창신동 공공주택사업’이 완료 후 입주일까지의 임시거주시설을 우선 확보하여야 한다.

기정	변경
제4조 '쪽방필지 등'의 사업구역 편입 및 활용방안 ① 「창신1~4구역 도시정비형 재개발 정비계획」상 허용용적률 계획에 따라 '쪽방필지 등'은 쪽방이 위치한 정비지구의 별도 동의없이 사업구역(지구)에 포함하여 정비계획을 수립할 수 있다. 단, 허용용적률 산정에 산입되는 쪽방면적은 쪽방 필지만을 대상으로 하고, '쪽방 외 필지'면적은 제외한다. ② 사업구역(지구)에 편입되는 '쪽방필지 등'은 입지여건 등을 고려하여 다음과 같이 활용 가능하다. 1. 공공임대주택 또는 사회복지시설 2. 공원 3. 공공공지 4. 도로 ③ 제2항 2호 내지 4호의 정비기반시설은 쪽방 정비를 위한 보류지 성격의 공공시설용지로서 '쪽방필지 등'의 규모가 과소, 부정형하거나, 도시경관개선 및 합리적인 토지이용을 위하여 '쪽방지구'의 사업시행을 위한 정비계획 변경 시 정비 기반시설 폐지가 가능토록 한다. ④ 쪽방정비를 통해 조성된 제2항 2호 내지 4호의 정비기반시설이 '쪽방지구' 사업시행자에게 무상양도됨에 따라 순부담율 기준 충족을 위한 정비기반시설 추가 확보가 필요한 경우에는 도로를 우선적으로 확보하여야 한다. ⑤ 사업구역(지구)에서 '쪽방필지 등'을 편입하여 정비계획을 변경할 경우 해당 '쪽방지구'의 정비계획도 함께 변경하여야 한다.	-
제5조 각 구역(지구)별 사업 병행 추진에 대한 대응방안 ① 先 추진 사업구역(지구)의 사업시행인가 신청일 전, '쪽방지구'에서 先 추진 사업구역(지구)에 편입된 '쪽방필지'를 지구계에 포함하여 정비계획 변경 입안 제안 시, '쪽방필지'는 최초 정비구역 지정당시의 '쪽방지구'계에 포함하는 것을 검토할 수 있다. ② 先 추진 사업구역(지구)에 편입된 '쪽방필지'를 지구계에 포함하여 '쪽방지구'의 정비계획 변경 입안 제안한 시기가 先 추진 사업구역(지구)의 사업시행인가 신청일 이후일 경우, 先 추진 사업구역(지구)의 사업완료(이전고시) 이후에 해당 '쪽방지구'의 정비계획 변경을 원칙으로 한다. 단, 다음의 경우에는 예외로 할 수 있다. 가. 先 추진 사업구역(지구)의 사업시행인가 이후부터 사업완료 전에 사업구역에 편입된 '쪽방필지'에 별도 처분 방안이 마련된 경우 나. 先 추진 사업구역(지구)의 사업이 장기간 지체되는 등 기 편입된 '쪽방필지'를 포함하여 '쪽방지구'의 정비계획을 변경하는 것이 불가피하다고 인정되는 경우	-

■ 변경사유서

◦ 토지이용계획이 변경됨에 따라 쪽방 정비 가이드라인에 반영

Ⅱ. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정사항 : 변경

1. 지구단위계획구역에 관한 사항 : 변경

1) 지구단위계획 구역에 관한 결정조서 : 변경

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기 정	증 감	변 경		
변경	창신1구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	창신동 462-1번지 일원	37,466.2	증)1,039.3	38,505.5	서울특별시 고시 제2022-206호 (2022.04.28.)	
	창신2구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	창신동 525번지 일원	18,213.4	감)1,078.4	17,135.0		
	창신3구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	창신동 412-1번지 일원	33,480.9	증)39.1	33,520.0		
	창신4구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	창신동 330-1번지 일원	18,837.0	-	18,837.0		

■ 변경사유서

◦ 효율적 토지이용 및 사업실현성을 고려하여 구역 경계 조정 및 구역명 변경

2. 지구단위계획에 관한 사항 : 변경

1) 용도지역 · 지구 결정 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정		변 경		
상업지역	일반상업지역	107,997.5	-	107,997.5	100.0	-

나. 용도지구 결정 조서(해당없음)

※ 방화지구는 서울특별시 고시 제2024-504호(2024.10.24.)에 따라 폐지됨

2) 도시계획시설 결정 : 변경

가. 교통시설(변경)

(1) 도로 결정 조서(변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	6	30~40	주간선도로	2,600 (410)	안국동광장	동대문광장	일반도로	1976.01.28 (서고제130호)	-
기정	대로	2	17	30~33	주간선도로	312 (53)	창신동 263-2	숭인동 436-86	일반도로	-	-
기정	중로	3	1	12	국지도로	264	창신동 393-18	창신동 427-12	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	3	1	12~15	국지도로	364	창신동 393-18	창신동 436-12	일반도로		-
폐지	중로	3	2	10~15	국지도로	134	창신동 372	창신동 390-12	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
기정	중로	3	3	12	국지도로	151	창신동 436-64	창신동 390-3	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	2	3	15	국지도로	65	창신동 436-64	창신동 412-1	일반도로		-
기정	중로	3	4	12	국지도로	68	창신동 436-77	창신동 427-7	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	3	4	12	국지도로	64	창신동 436-66	창신동 436	일반도로		-
기정	소로	1	1	8~11	국지도로	186	창신동 464-4	창신동 436-80	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	186	창신동 464-4	창신동 436-80	일반도로		-
기정	소로	2	1	8	국지도로	129	창신동 393-12	창신동 390-3	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	소로	2	1	8	국지도로	125	창신동 393-12	창신동 390-3	일반도로		-
기정	소로	2	2	8	국지도로	172	창신동 433-5	창신동 446-1	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	소로	1	2	10	국지도로	81	창신동 436-13	창신동 446-1	일반도로		-
기정	소로	2	3	8	국지도로	93	창신동 330-56	창신동 455-15	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	2	2	15	국지도로	170	창신동 330-56	창신동 413-1	일반도로		-
기정	소로	2	4	8	국지도로	127	창신동 526-1	창신동 432	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	중로	3	3	12	국지도로	127	창신동 526-1	창신동 432	일반도로		-
신설	소로	1	3	8	국지도로	102	창신동 497-1	창신동 447-8	일반도로	-	-
폐지	소로	3	2	6	국지도로	216	창신동 459-30	창신동 463-1	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
기정	소로	3	3	6	국지도로	23	창신동 445-1	창신동 463-3	일반도로	2022.04.28 (서고제2022-206호)	-
변경	소로	3	3	8	국지도로	23	창신동 445-1	창신동 463-3	일반도로		-

※ ( )는 창신구역 내의 연장임

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유서

◦ 원활한 차량 교행 및 보행자 중심 네트워크 구축을 위해 도로 폭원 및 토지이용계획 변경에 따른 연장 변경, 도로 신설 및 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	비 고
중로3-1	중로3-1	• 폭원 및 연장 변경(폭원 : 12m → 12~15m / 연장 : 264m → 364m)	-
중로3-2	-	• 중로 폐지(중로 3-2호선)	-
중로3-3	중로2-3	• 폭원 및 연장 변경(폭원 : 12m → 15m / 연장 : 151m → 65m)	-
중로3-4	중로3-4	• 연장 변경 : 68m → 64m	-
소로1-1	소로1-1	• 폭원 변경 : 8m~11m → 10m	-
소로2-1	소로2-1	• 연장 변경 : 129m → 125m	-
소로2-2	소로1-2	• 폭원 및 연장 변경(폭원 : 8m → 10m / 연장 : 172m → 81m)	-
소로2-3	중로2-2	• 폭원 및 연장 변경(폭원 : 8m → 15m / 연장 : 93m → 170m)	-
소로2-4	중로3-3	• 폭원 변경 : 8m → 12m	-
-	소로1-3	• 소로 신설(폭원 : 8m / 연장 : 102m)	-
소로3-2	-	• 소로 폐지	-
소로3-3	소로3-3	• 폭원 변경 : 6m → 8m	-

나. 유통 및 공급시설(변경없음)

(1) 시장 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	시장	동문시장	창신동 438-1 일원	3,500.0	-	3,500.0	-	1구역 6지구

※ 추후 사업시행 시 시설 폐지 예정

다. 공공·문화체육시설(변경)

(1) 문화시설 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
기정	①	문화시설	창신동 328-17	1,428.3	-	1,428.3	-	창신 4구역 1지구

(2) 공공청사 결정 조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
신설	①	공공청사	창신동 416-1 일원	-	증)2,157.4	2,157.4	-	창신 3구역

■ 도시계획시설(공공청사)의 건폐율, 용적률, 높이 계획

구분	건폐율	용적률	높이	비 고
신설	60% 이하	기준용적률 : 600% 이하 허용용적률 : 800% 이하	90 + α	공공청사 및 사회복지시설 공간적 범위 결정

■ 변경사유서

◦ 창신1동 주민센터 이전 및 사회복지시설 조성과 쪽방촌 주민 수용을 위한 공공주택사업의 연계 복지지원을 위한 입체적 도시계획시설 조성(공간적 범위 결정)

(3) 도시계획시설(공공청사, 사회복지시설) 건축물의 중복·공간적 범위 결정 조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	공공청사	창신동 416-1 일원	층	-	지상1층~지상3층	지상1층~지상3층	-	창신 3구역 (공공주택 포함)
				연면적 (전용면적)	-	증)1,200	1,200		
신설	①	사회복지시설	창신동 416-1 일원	층	-	지상1층~지상3층	지상1층~지상3층	-	
				연면적 (전용면적)	-	증)545	545		

※ 공공주택(규모 : 지하3층 ~ 지상 11층 / 연면적 : 3,400㎡)
※ 사업시행 시 관련부서 협의 등 의견수렴과정에서 변경될 수 있음

3) 공공기여계획 결정 : 변경

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시 세부계획 수립

구분	정비유형	공공기여율(순부담율)	비 고
기정	소단위관리방식	-	-
	소단위정비방식	순부담율 10% 이상	문화재보존영향검토구역 50%이상 포함시 5% 이상
	일반정비방식	순부담율 17% 이상	-
변경	일반정비지구	순부담율 17% 이상	문화재현상변경보호구역 50%이상 포함시 5% 이상
	소단위관리지구	-	-

※ 소단위관리지구는 기반시설 의무부담 비율을 적용하지 않으나, 토지이용계획에 따라 기반시설 부담

■ 변경사유서

◦ 정비유형을 변경에 따라 공공기여율(순부담률) 계획 변경

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 최대개발규모 및 최소개발규모에 관한 계획(변경)

구분		최대개발규모/최소개발규모	비 고
기정	소단위관리방식	1,000㎡ 이하	최대개발 규모 내 개발 가능
변경	소단위관리지구		
폐지	소단위정비방식	1,000㎡ 초과 ~ 4,000㎡ 미만	-
기정	일반정비형	4,000㎡ 이상	
변경	일반정비지구	3,000㎡ 이상	획지계획에 따라 3천㎡ 미만의 경우에도 개별시행 가능

※ 소단위관리지구는 현황여건을 고려하여 기존 도로 및 대지 형상을 유지하되, 필지간 공동개발을 통해 최대개발규모 1천㎡ 이하 범위에서 개발이 가능함

- 행위허가(건축허가 등)를 통해 사업추진이 가능함

※ 소단위관리지구의 개발단위가 1천㎡ 초과 시 정비계획 변경을 통하여 소단위정비지구로 변경하여야 함

- 기존 토지의 개발단위가 1천㎡ 초과시 30% 이내 면적변경은 행위허가(건축허가 등)로 추진하되, 개발단위 면적의 30% 초과시 소단위정비방식으로 변경하여야 함

※ 일반정비형은 최소개발규모 3천㎡ 이상으로 추진하여야 함

■ 변경사유서

◦ 정비유형을 변경에 따라 최대개발규모 및 최소개발규모 변경

나. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분	구역명		면적(㎡)	정비방식	획지		비고
					위치	면적	
기정	창신1 도시 정비형 재개발구역	1-1	1,578.1	소단위 정비방식	창신동 462-1번지 일원	1,449.0	
		1-2	2,069.6		창신동 460-13번지 일원	1,705.8	
		1-3	994.1		창신동 446-1번지 일원	901.4	
		1-4	1,331.7		창신동 436-83번지 일원	1,286.8	
		1-5	1,292.3		창신동 435-10번지 일원	1,292.3	
		1-6	3,999.7		창신동 459-12번지 일원	3,609.6	
		1-7	1,686.4		창신동 459-11번지 일원	1,521.9	
		1-8	1,659.2		창신동 450-1번지 일원	1,440.1	
		1-9	2,972.1		창신동 430-16번지 일원	2,742.5	
		1-10	2,281.8		창신동 427-7번지 일원	2,268.3	
		1-A	17,601.2	소단위 관리방식	창신동 464-6번지 일원	14,494.1	
	창신2 도시 정비형 재개발구역	2-1	794.2	소단위 정비방식	창신동 525번지 일원	704.2	
		2-2	2,246.1		창신동 373번지 일원	1,943.5	
		2-3	721.2		창신동 352-3번지 일원	610.9	
		2-4	1,775.0		창신동 344번지 일원	1,770.7	
		2-5	5,487.1	존치	창신동 432번지 일원	5,487.1	
		-	7,189.8	소단위 관리방식	창신동 390-12번지 일원	4,438.4	
	창신3 도시 정비형 재개발구역	창신3구역	33,480.9	일반 정비형	창신동 412-1번지 일원	26,635.6	
	창신4 도시 정비형 재개발구역	4-1	11,915.3	일반 정비형	창신동 330-1번지 일원	8,976.8	
					창신동 328-17번지	1,428.3	문화시설
		4-2	1,179.7	존치	창신동 327-2번지	1,179.7	
		4-3	5,742.0	존치	창신동 328-18번지	5,722.2	

구 분	구역명	지구명	면적(㎡)	정비유형	획지		비고
					위치	면적	
변경	창신1구역	1지구	3,501.7	일반 정비지구	창신동 462-1번지 일원	3,371.3	
		2지구	2,840.8		창신동 446-1번지 일원	2,153.9	
		3지구	3,996.1		창신동 459-12번지 일원	3,173.7	
		4지구	4,049.5		창신동 459-11번지 일원	2,856.2	
		5지구	4,325.3		창신동 430-16번지 일원	2,867.4	
		6지구	7,669.5		창신동 460-6번지 일원	7,289.5	
		7지구	3,457.6		창신동 427-7번지 일원	2,929.8	
		8지구	3,141.8		창신동 436-1번지 일원	3,041.6	
		A지구	5,523.2	소단위 관리지구	창신동 464-6번지 일원	3,525.7	
	창신2구역	1지구	11,653.3	일반 정비지구	창신동 388번지 일원	11,192.1	
		2지구	5,481.7	존치	창신동 432번지 일원	5,481.7	
	창신3구역	-	33,520.0	일반 정비지구	창신동 412-1번지 일원	23,630.9	
	창신4구역	1지구	11,915.3	일반 정비지구	창신동 330-1번지 일원	8,264.9	
					창신동 328-17번지	1,428.3	문화시설
		2지구	1,179.7	존치	창신동 327-2번지	1,179.7	
		3지구	5,742.0	존치	창신동 328-18번지	5,722.4	

■ 변경사유서

◦ 지구별 획지계획 변경사항 반영

다. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)

(1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경)

◦ 저층부(1층) 용도 계획(변경)

■ 소단위정비방식(폐지), 일반정비지구·소단위관리지구 저층부(1층) 용도(변경)

구분		위 치	내 용	비 고
기정	가로활성화 용도	(의무사항) 종로변 지봉로변	• 저층부 상업시설 – 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 • 전시시설 등 – 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관 (공공에 개방), 정보안내소 등	–
		(권장사항) 율곡로변		–
	지역특화 산업용도 (의무사항)	문구완구 거리변 동대문 신발상가 등	[문구 · 완구 거리 및 인쇄업 등] • 종이, 인쇄물 및 문구용품 도매업, 오락, 취미 및 경기용품 도매업 등 • 인쇄업, 사무 및 회화용품 제조업 등	–
			[청계천변 신발 업종 등] • 신발 도소매업, 가방 및 기타 가죽제품 소매업, 신발부분품 제조업 및 기타 현재 영업중인 업종 등	–
	기타 사항		• 저층부(1층)용도 (가로활성화용도, 지역특화산업용도)는 건물 공용공간으로 출입하는 주출입구 등을 제외하고 그 구간에 면한 1층 벽면길이의 1/2이상 그리고 1층 바닥면적의 1/2이상 (1층 가로활성화용도, 지역특화산업용도 모두 합산하여 산정)을 설치하여야 저층부 용도를 수용한 것으로 본다. • 단, 건축의 물리적 여건상 지침의 준수가 어려울 경우 시 도시계획위원회를 거쳐 예외로 적용할 수 있음 • 패션·뷰티관련 업종의 경우 저층부(1층)용도에 적용하지 아니하고 전층 권장용도로 적용	–
변경	가로활성화 용도	(의무사항) 종로변 지봉로변	• 저층부 상업시설 – 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 • 전시시설 등 – 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관 (공공에 개방), 정보안내소 등	변경없음
		(권장사항) 율곡로변		
	지역특화 산업용도 (의무사항)	문구완구 거리변 동대문 신발상가 등	[문구 · 완구 거리 및 인쇄업 등] • 종이, 인쇄물 및 문구용품 도매업, 오락, 취미 및 경기용품 도매업 등 • 인쇄업, 사무 및 회화용품 제조업 등 • 이전/재입점 경우 지하1층, 지상2층도 허용	변경
			[청계천변 신발 업종 등] • 신발 도소매업, 가방 및 기타 가죽제품 소매업, 신발부분품 제조업 및 기타 현재 영업중인 업종 등 • 이전/재입점 경우 지하1층, 지상2층도 허용	변경
	지역특화 산업용도 (권장사항)	전체구역	[패션·뷰티산업 관련업종 등] • 한국표준산업분류표에 따라 정비계획에서 정한 패션· 뷰티 산업 관련 업종	신설

※ 저층부(1층) 용도의 적용은 신축, 또는 개축시에 적용을 원칙으로 하되, 이전 및 재입점하는 경우 지하1층, 지상2층도 허용

※ 가로활성화용도는 「2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획」에서 제시한 가로활성화용도 기준을 준용하고, 지역경제활성화를 위하여 지역특화 산업용도 중 패션·뷰티관련 산업용도를 별도 규정하여 적용함

※ 보행자의 가로활동과 관련이 없는 사무실이나 상업가로의 분위기를 훼손하는 자동차판매점, 금융업소 등은 저층부 가로활성화용도로 볼 수 없음. 또한 종교집회장, 골프연습장, 안마시술소 등도 제외함

※ 가로구간에 계획된 저층부(1층) 용도 계획 시 해당 용도를 준수할 경우(가로활성화용도, 지역특화산업용도가 계획된 구역은 3개의 저층부 용도 중 최소 1개 이상을 계획하는 경우를 말함) 인센티브를 적용함

※ 향후 산업여건의 변화가 심화될 경우 시 도시계획위원회를 거쳐 1층 지역특화산업용도 적용에 대하여 예외로 할 수 있음

※ 향후 일반정비형 사업시행자는 지역특화산업용도 세입자의 재정착을 고려, 우선 임차권 및 임대료 감면 등 세입자 보호대책을 마련하고 허용용적률 인센티브를 적용함

※ 가로활성화용도와 지역특화 산업용도 중 인센티브를 받은 경우에는 지정용도로 관리함

■ 변경사유서

◦ 건축물의 용도(저층부 용도계획) 변경

(2) 건폐율(변경)

구 분		내 용	비 고
기정	소단위관리방식	• 60% 이하	
		• 60% 이하(완화가능) - 소단위관리방식 중 1필지 (390-12대)	
		• 70% 이하 - 문화재보존영향 검토구역 내 50% 이상 포함 시	
		• 70% 이하(완화가능) - 소단위관리방식 중 4필지 (289-11대, 440-10대, 464-6대, 446-5대)	
	소단위정비지구	• 60% 이하	
		• 70% 이하(완화가능) - 창신 1-1~1-5구역	
	일반정비형	• 60% 이하 - 창신 3구역, 4-1구역	
변경	소단위관리지구	• 60% 이하	
		• 60% 이하(완화가능)	
		• 70% 이하 - 문화재현상변경보호구역내 50% 이상 포함시(창신1구역 A지구)	
		• 70% 이하(완화가능) - 소단위관리지구 중 3필지 (289-11대, 440-10대, 464-6대)	
	일반정비지구	• 60% 이하 - 창신1,2,3,4구역	

※ 공공시설부지 제공에 따라 건폐율 완화 가능(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제46조 제1항 적용)

(3) 용적률(변경)

구 분		내 용			비 고
기정	소단위관리방식	기준	600%이하	- 창신1,2구역 중 소단위관리방식 필지	
		허용	-		
		상한	서울특별시 도시계획조례에 따름		
	소단위정비지구	기준	600%이하	- 창신1,2구역 중 소단위정비지구 필지	
		허용	800%이하		
		상한	서울특별시 도시계획조례에 따름		
	일반정비형	기준	600%이하	- 창신3구역, 4-1구역	
		허용	800%이하		
		상한	서울특별시 도시계획조례에 따름		
변경	소단위관리지구	기준	600%이하	- 창신1구역 A지구	
		허용	-		
		상한	서울특별시 도시계획조례에 따름		
	일반정비지구	기준	600%이하	- 창신1구역 1,2,6지구	
		허용	-		
		상한	서울특별시 도시계획조례에 따름		
		기준	600%이하	- 창신1,2,3,4구역 (1구역 1,2,6지구 제외)	
		허용	880%이하		
		상한	서울특별시 도시계획조례에 따름		

※ 용적률은「2030 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」준용

(4) 높이(변경)

구 분		내 용	비 고
기정	소단위관리방식	• 40m이하 - 창신 1,2구역 중 소단위관리방식 필지	-
	소단위정비지구	• 80m이하 - 창신 1,2구역 중 소단위정비방식 구역	-
	일반정비형	• 90m이하 - 창신 3구역, 4-1구역	-
변경	소단위관리지구	• 40m이하 - 창신1구역 A지구	-
	일반정비지구	• 40m이하 - 창신1구역 1,2,6지구	-
		• 90m + α 이하 - 창신1,2,3,4구역(1구역 1,2,6지구 제외)	-

※ 창신1구역 내 문화재현상변경보호구역 내 위치한 건축물은 서울특별시 문화재 보호조례 및 문화재 주변 현상변경 허용기준에 따른 높이 기준 적용

※ 높이는「2030 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」준용

■ 변경사유서

◦ 정비유형을 변경하여 기존 소단위정비방식이 폐지됨에 따라 건폐율·용적률·높이계획 변경

라. 건축선에 관한 계획(변경)

구 분		내 용	비 고
기정	건축선	• 종로, 율곡로, 지봉로변 : 도로경계선으로부터 3m • 그 외 건축법 제46조, 건축법시행령 제31조 적용	-
	건축한계선	• 12m이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m • 12m초과 도로변 : 도로경계선으로부터 3m	-
변경	건축선	• 종로, 율곡로, 지봉로변 : 도로경계선으로부터 3m • 청계천변 : 도로경계선으로부터 5m • 그 외 건축법 제46조, 건축법시행령 제31조 적용	도면 참고
	건축한계선	• 도로경계선으로부터 3m, 5m	도면 참고

■ 변경사유서

◦ 구역 경계 조정 및 토지이용계획 등이 변경됨에 따라 건축선에 관한 계획 변경

마. 기타사항에 관한 결정 조서(변경)

(1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서(변경)

구 분		내 용	비 고
기정	공공보행통로	• 폭원 4m 이상	-
	보차혼용통로	• 폭원 4m 이상	-
	공개공지	• 조성규모 : 서울시 건축조례 제26조에 따름	-
	개방형녹지	-	-
변경	공공보행통로	• 폭원 5m 이상(6개소)	도면 참고
	공개공지	• 조성규모 : 서울시 건축조례 제26조에 따름	
	개방형녹지	•「녹자생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」에 따름	

■ 변경사유서

◦ 구역 경계 조정 및 토지이용계획 등이 변경됨에 따라 대지 내 공지에 관한 계획 변경

(2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획(변경없음)

구 분		내 용	비 고
기정	건축물의 외부형태	• 건축물의 형태 및 외관은 주변지역 및 자연경관과 조화를 유지 • 2단을 초과하여 꺾이는 부분이 없도록 계획하고, 사선처리 시에는 2개층 이상 사선처리가 되지 않도록 계획 (입지조건 및 계획상 불가피한 경우 위원회 심의를 통해 허용 가능) • 옥탑층, 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설 노출 금지	-
	저층부 외관	• 주요 보행로 인접 지역은 도로에 투영된 벽면길이의 1/2이상을 투시형으로 조성 • 가로와 연계하여 위압적인 경관 지양 • 1층 개구부 높이 통일	-
	재료 및 색채	• 반사성 재료 사용 금지(금속, 타일, 반사유리) • 중/고명도, 저채도, 난색계 또는 무채색계를 기본으로 사용 • 저층부와 고층부의 색채가 변화를 가질 경우 안정감을 위해 저층부가 상대적으로 저명도의 색채 사용	-
	진입구 처리	• 건축물의 주출입구는 전면부와 동일한 방향으로 배치 • 도로에서 건물의 주출입구까지의 진입로는 단차이가 발생되지 않도록 계획하되, 부득이한 경우 진입로의 경사도는 6% 이하(높이 1m인 경우 12%)로 계획	-

(3) 교통처리에 관한 결정 조서(변경)

구 분		위 치	내 용	비 고
기정	차량출입불허구간	종로변, 율곡로변, 지봉로변, 청계천로변	• 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지(이면도로 확보전 개발이 불가피할 경우에 한하여 일부 허용) • 단, 철거전 문화시설(동대문아파트) 차량진출입구 지봉로변 일부 허용	-
	부설주차장 설치의무 면제구간	신발상가 A,B동 이면도로	• 「주차장법」에 따라 신발상가 A동, B동 이면도로는 부설주차장의 설치가 곤란하다고 인정하는 장소로 하여, 해당 주차장 설치에 드는 비용을 납부하는 것으로 부설주차장 설치를 갈음	-
변경	차량출입불허구간	종로변, 율곡로변, 지봉로변, 청계천로변	• 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지 • 단, 철거전 문화시설(동대문아파트) 차량진출입구 지봉로변 일부 허용	도면 참고

■ 변경사유서

◦ 토지이용계획 등이 변경되어 원활한 차량 교행 및 보행자 중심 네트워크 구축을 위해 교통처리에 관한 결정사항 변경

(4) 기타사항에 관한 사항(변경)

구 분		내 용	비 고
신설	지하철 출입구 이전·설치	• 창신1구역 3지구의 경우 개발계획 수립 시 지하철 출입구(1호선 동대문역 4, 5번 출구)의 이전·설치계획을 포함하여야 함	-

■ 변경사유서

◦ 종로변 차로 확폭에 따른 변경

Ⅲ. 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

구분	주요의견	비 고
수정사항	• 2-1지구 내 현황 도로(문구·완구거리)를 고려한 획지계획 또는 공공보행통로 계획 등 검토	반영
	• 정비구역 내 흥인지문 조망 확보를 고려한 건축배치 가이드라인 등 검토	반영
	• 일방통행으로 계획한 이면도로 교통체계는 대상지 일대 교통처리계획과 연계하여 양방통행 등 검토	반영
	• 지구 분할계획에 따른 지구별 적정 차량 진출입구 계획 제시	반영

Ⅳ. 기타 관련사항은 「창신1,2,3,4구역 도시정비형 재개발사업 정비구역·정비계획 결정(변경), 지구단위계획구역·지구단위계획 결정(변경)」도서에 따름

Ⅴ. 관련도면 : 붙임 참고

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

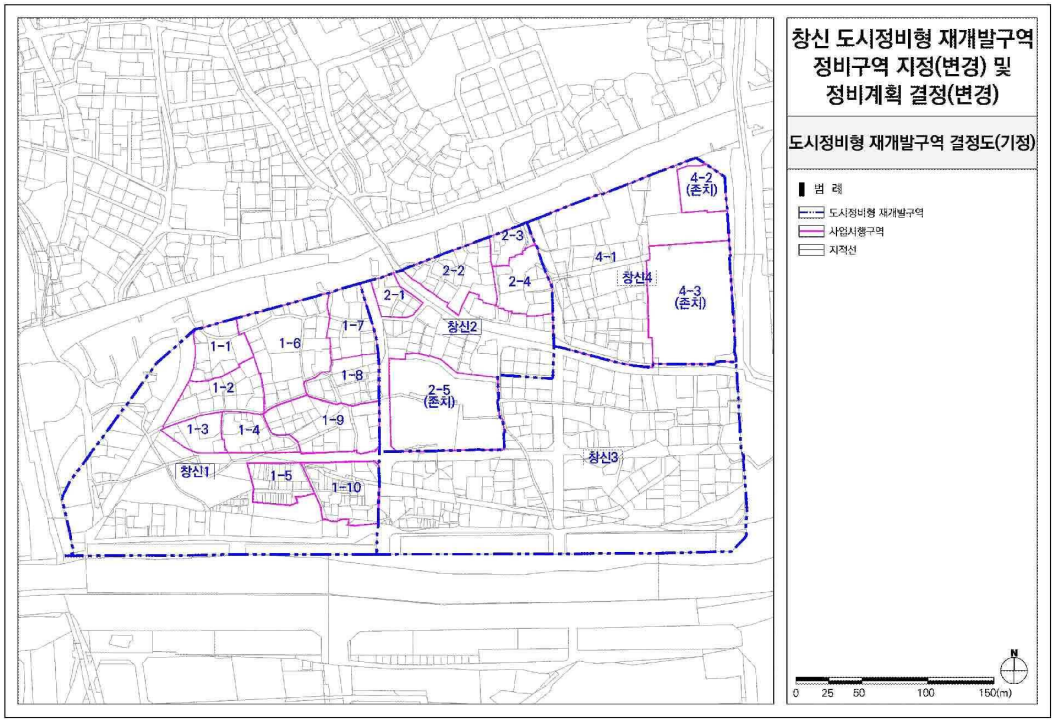
Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎02-2133-4641) 및 종로구 미래도시추진과(☎02-2148-2403)에 관련도서를 각각 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획포털(http://urban.seoul.go.kr) 및 토지이음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

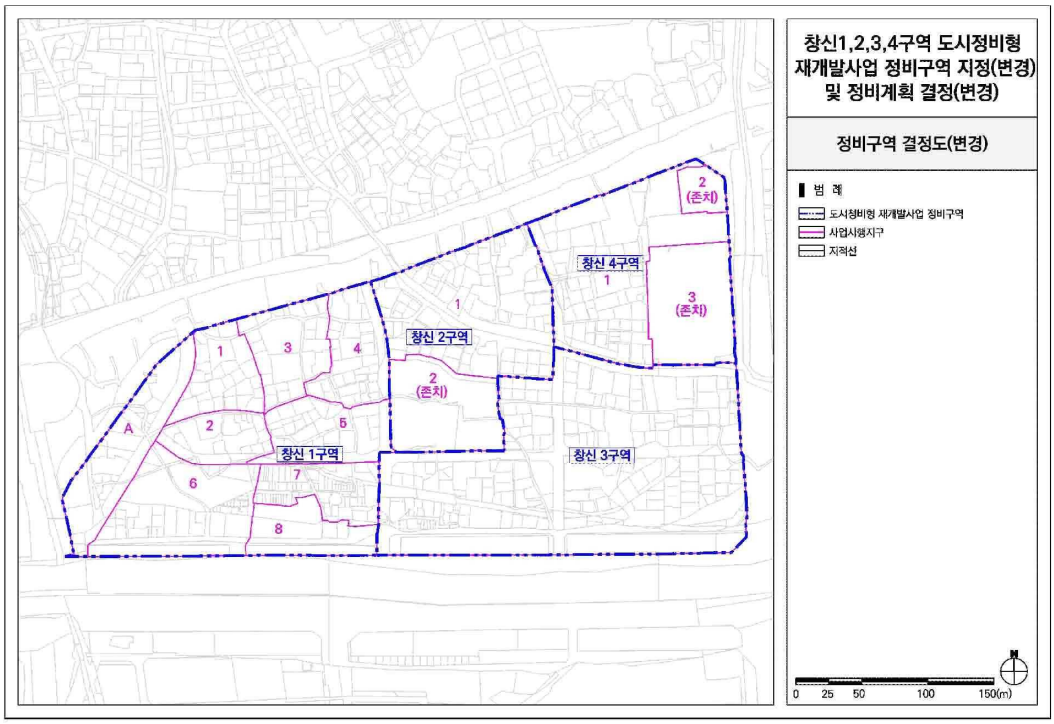
- 이 하 여 백 -

[붙임] 관련도면

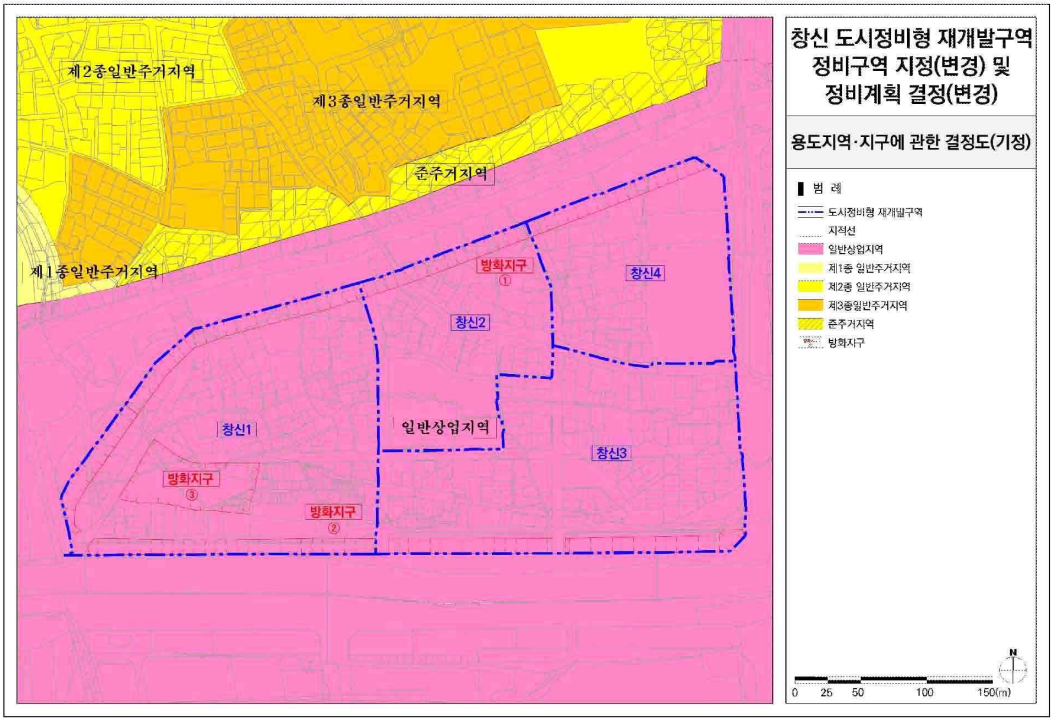
□ 정비구역 결정도(기정)



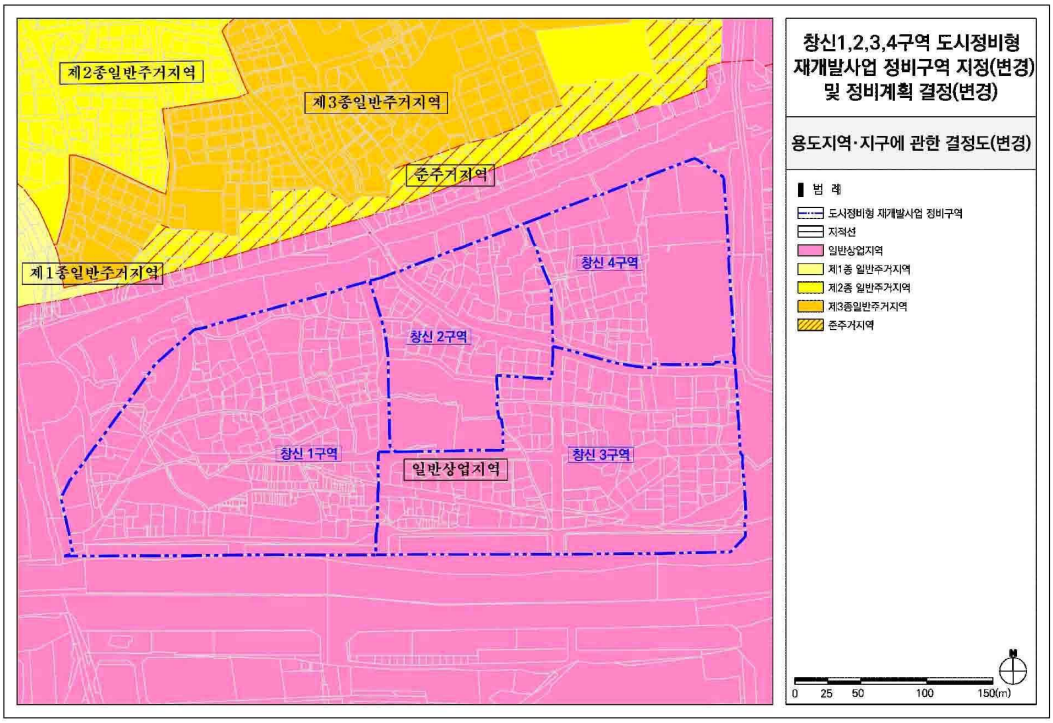
□ 정비구역 결정도(변경)



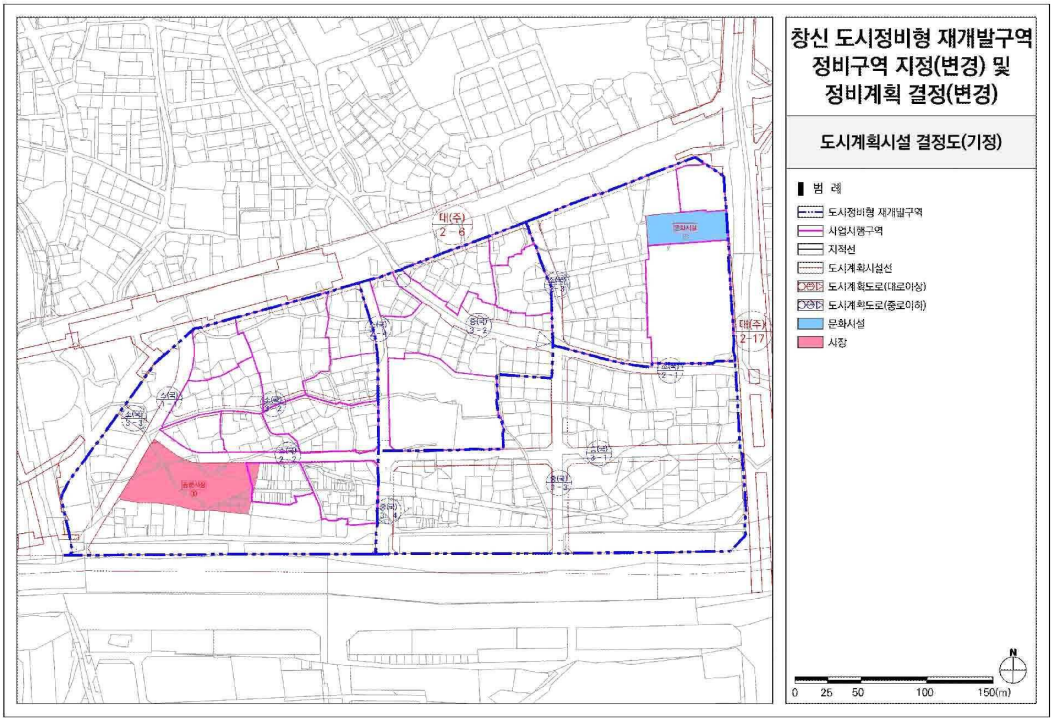
□ 용도지역 · 지구에 관한 결정도(기정)



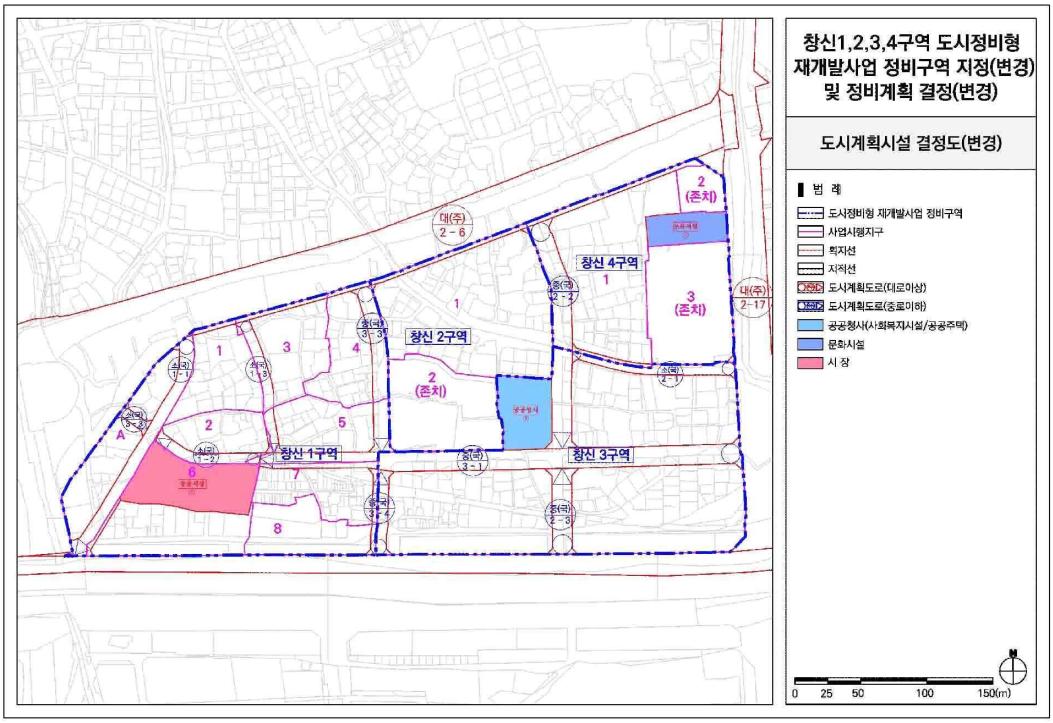
□ 용도지역 · 지구에 관한 결정도(변경)



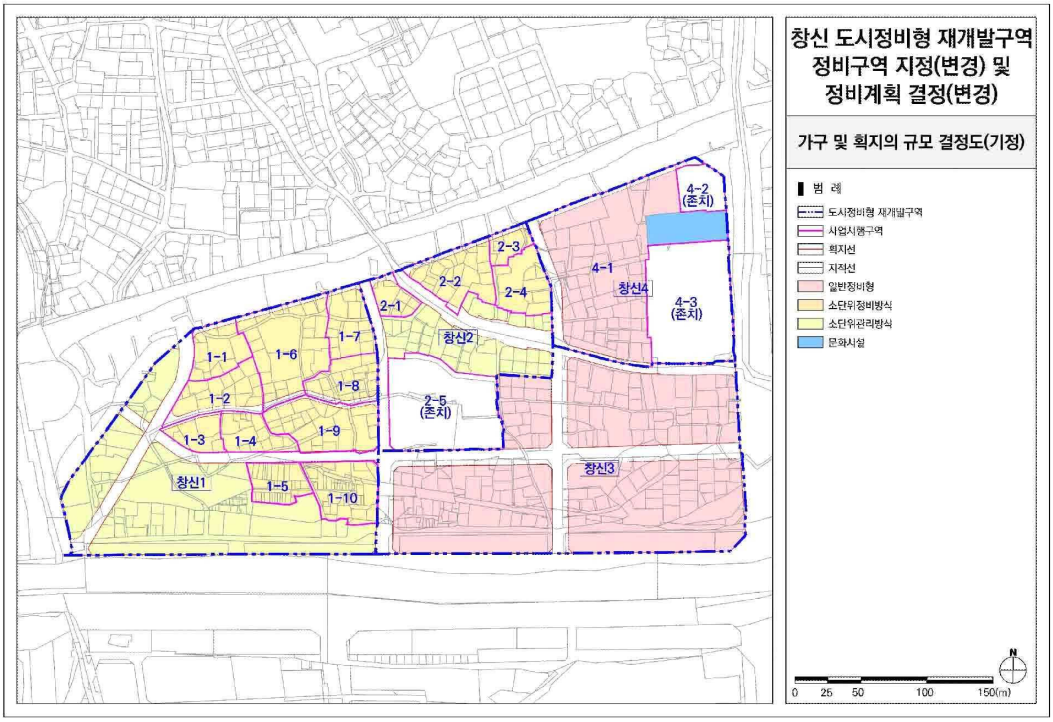
□ 도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(기정)



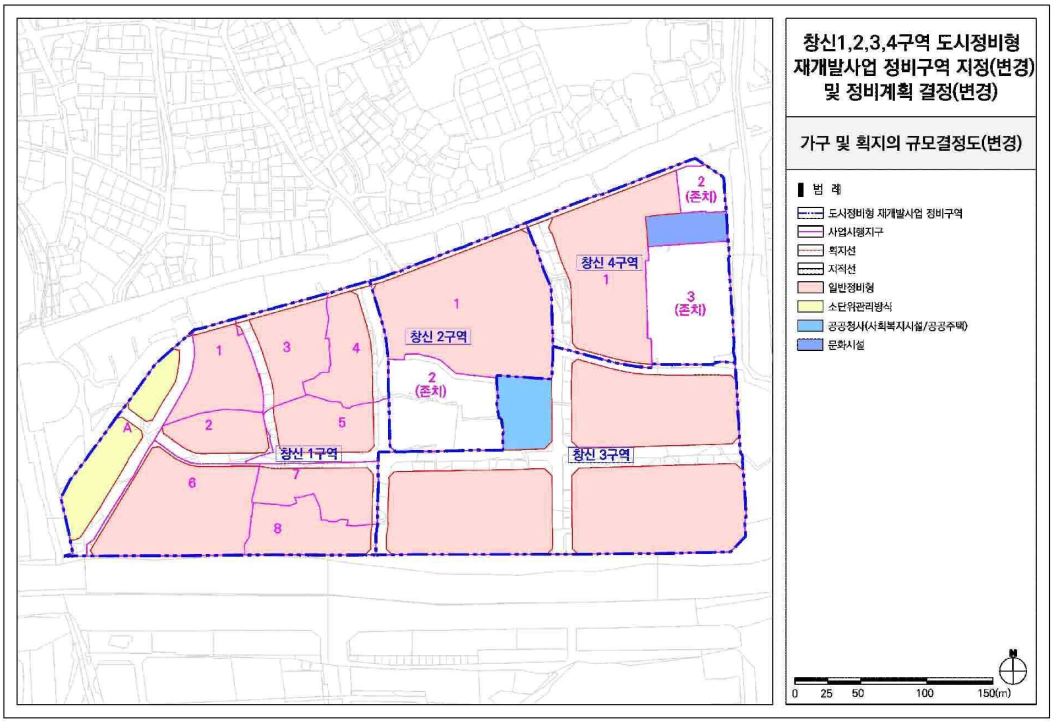
□ 도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(변경)



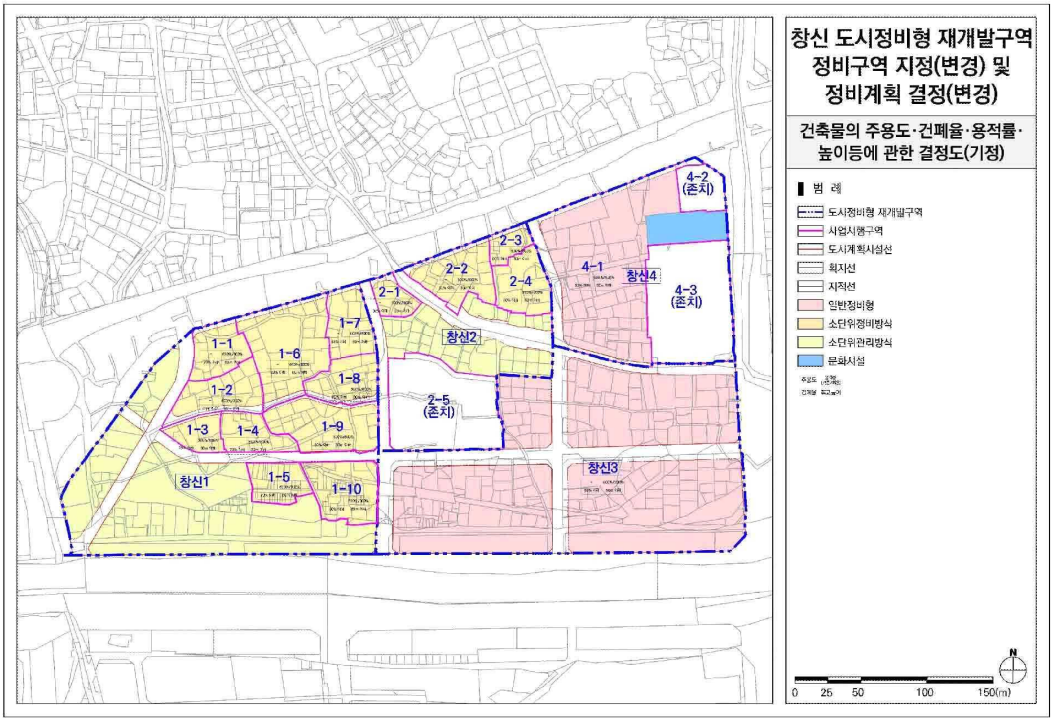
□ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



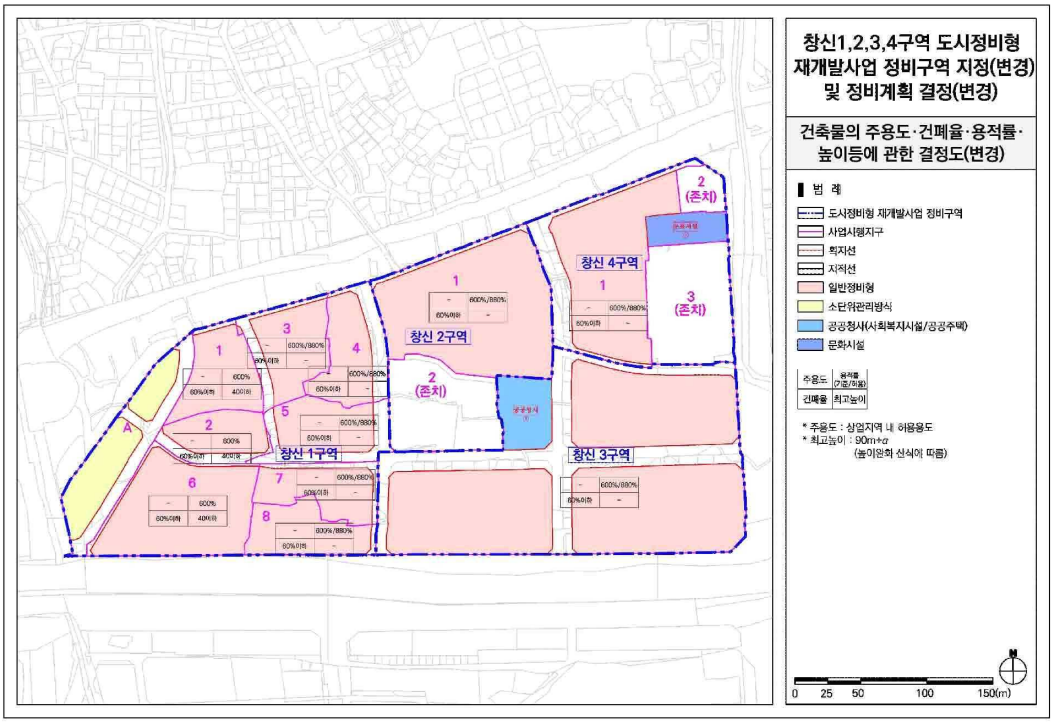
□ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



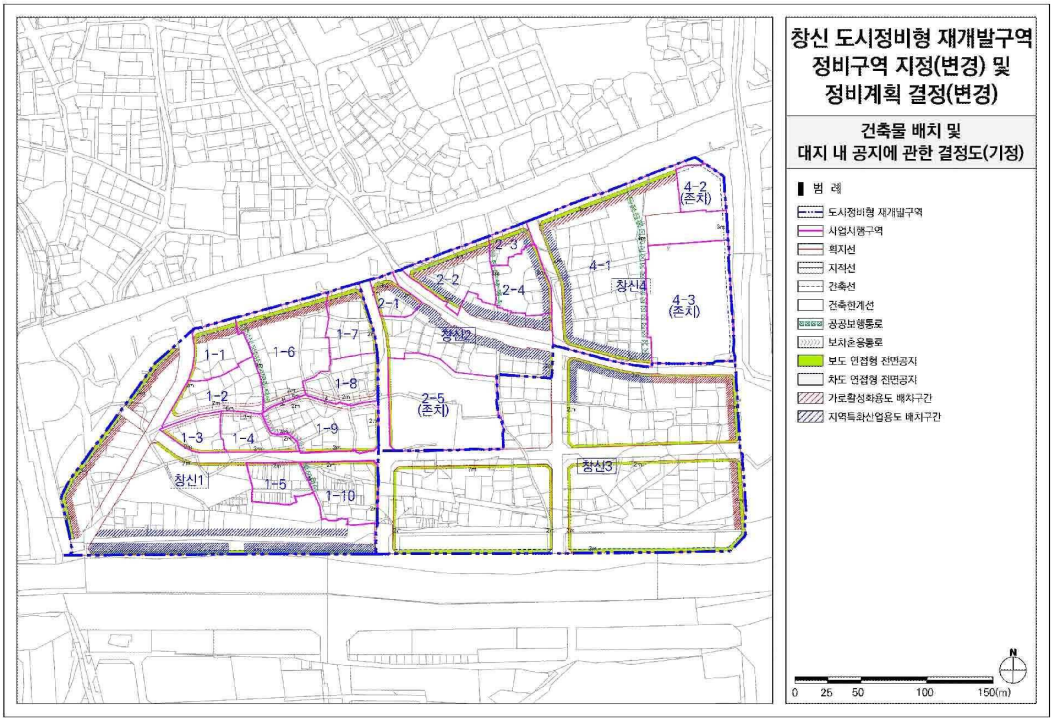
□ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도(기정)



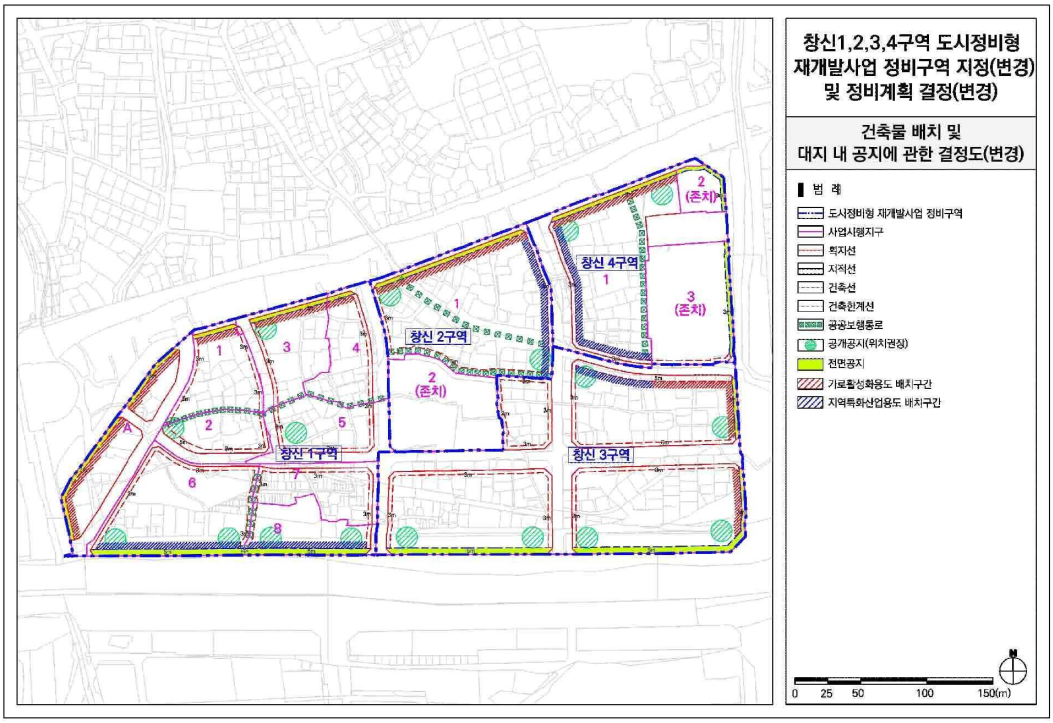
□ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도(변경)



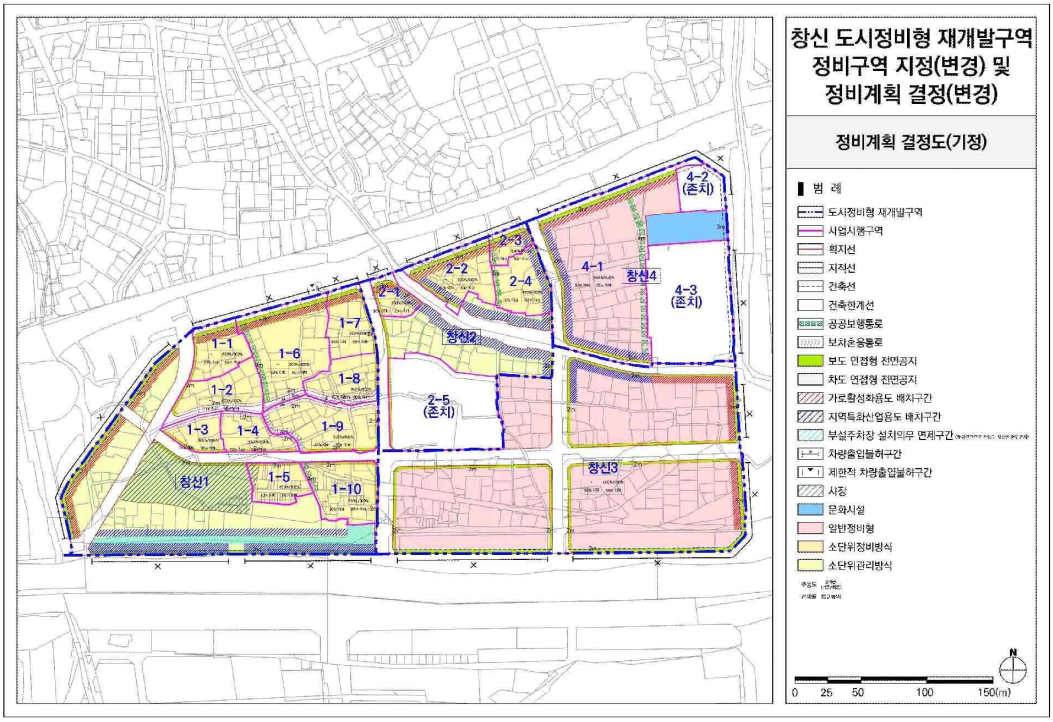
□ 건축물 배치 및 대지 내 공지에 관한 결정도(기정)



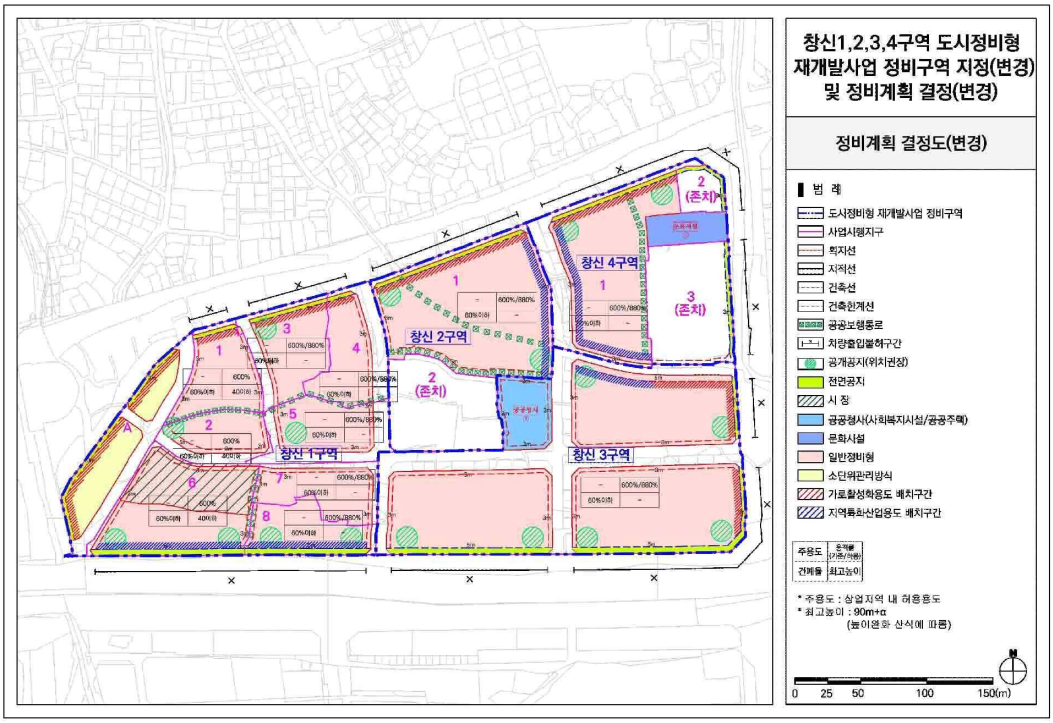
□ 건축물 배치 및 대지 내 공지에 관한 결정도(변경)



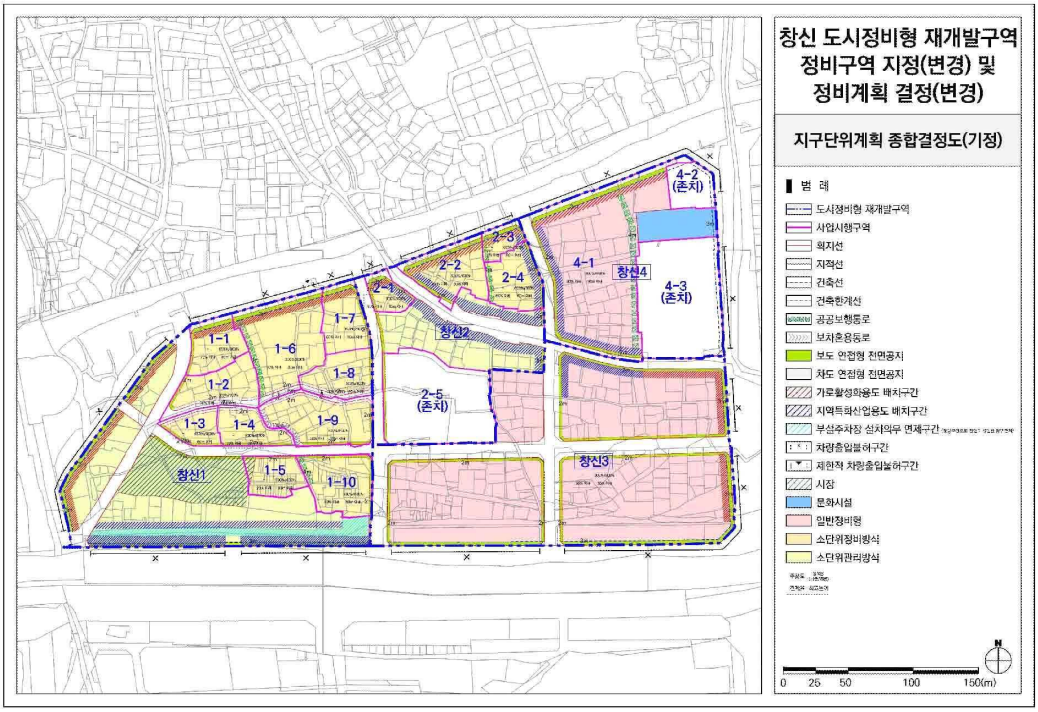
□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)



□ 지구단위계획 종합결정도(기정)



□ 지구단위계획 종합결정도(변경)

