

◆ 서울특별시고시 제2025-630호

**창신동 629번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 종로구 창신동 629번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025. 07. 18.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 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	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	창신동 629번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	서울특별시 종로구 창신동 629번지 일대	-	증) 92,190.8	92,190.8	-

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		92,190.8	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	18,687.4	20.3	-
	도 로	10,990.0	12.0	-
	공 원	5,625.0	6.1	-
	주차장, 청소년수련시설	2,072.4	2.2	공공청사
획지	소 계	73,503.4	79.7	-
	공동주택용지	68,680.9	74.4	-
	지원기능용지	2,072.3	2.3	-
	종교용지	2,750.2	3.0	4개소

3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		92,190.8	-	92,190.8	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	377.1	-	377.1	0.4	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	75,396.8	감) 60,221.7	15,175.1	16.5	-
	제2종일반주거지역	-	증) 60,221.7	60,221.7	65.3	-
	제3종일반주거지역	14,040.2	-	14,040.2	15.2	-
	준주거지역	1,844.8	-	1,844.8	2.0	-
일반상업지역		531.9	-	531.9	0.6	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	창신동 629번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	15,175.1	노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경
			제2종 일반주거지역	60,221.7	

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		1,726,867,405
	분양주택	조합원분양	1,295,584,000
		일반분양	320,700,000
	임대주택	의무임대	98,255,175
		국민주택규모	-
	기타시설	근린생활시설	12,328,230
	매출부가세		-
지출	소계		908,186,200
	공사비		637,501,565
	제사업경비		270,684,635
중전자산 추정액			715,130,082
추정비례율	114.48% = [총수입(1,726,867,405천원) - 총지출(908,186,200천원)] / 중전자산 추정액(715,130,082천원)		

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

나. 공사비 및 분양가 변동표

구분		공사비 변동				
		90%	95%	100%	105%	110%
분양가 변동	110%	151.33%	144.98%	138.63%	132.28%	125.93%
	105%	139.25%	132.90%	126.55%	120.20%	113.85%

구분		공사비 변동				
		90%	95%	100%	105%	110%
	100%	127.18%	120.83%	114.48%	108.13%	101.78%
	95%	115.11%	108.76%	102.41%	96.06%	89.71%
	90%	103.03%	96.68%	90.33%	83.98%	77.63%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	8	4	국지 도로	114	창신동 639-55	창신동 635-1	-	-	서울특별시고시 제92-26호 (1992.01.29.)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	725	창신동 615-263	창신동 570-4	-	-	서울특별시고시 제92-26호 (1992.01.29.)	-
변경	중로	1	A	12~20 (15~20)	집산 도로	1,066 (267)	창신동 615-263	창신동 570-4	-	-	서울특별시고시 제92-26호 (1992.01.29.)	낙산근린공원 및 중로3-C와 일부 중복결정
기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	서울시고시 제2013-329호의 환원도로 반영
변경	소로	2	A	8	국지 도로	380	창신동 627-341	창신동 660-138	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	중로	3	A	12	집산 도로	262	창신동 570-3	창신동 107-1	일반 도로	-	-	시점변경(연장축소)
신설	중로	3	C	12	집산 도로	257 (53)	창신동 627-179	창신동 23-878	일반 도로	-	-	창신길, 낙산5길, 낙산근린공원과 일부

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
							(창신동 627-179)	(창신동 627-19)				중복결정
신설	소로	3	A	6	국지 도로	28	창신동 570-14	창신동 684	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	B	6	국지 도로	92	창신동 675	창신동 570-4	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	C	6~50	국지 도로	105	창신동 572-1	창신동 536-2	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	D	7	국지 도로	51	창신동 570-4	창신동 561-5	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	F	6	국지 도로	35	창신동 634-2	창신동 634-2	일반 도로	-	-	-

※ 서울특별시고시 제2013-329호 따라 창신·송인재정비촉진지구 해제에 따라 환원된 도로 반영

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ ()는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	변경 사유
변경 전	변경 후		
소로 3-8	-	도로 폐지 - B: 4m / L: 114m	· 정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 2-1	중로 1-A	변경: 도로 선형 변경 - B: 8m → 12~20m(15~20) - L: 725m → 1,066m(267m)	· 종로와 낙산길과의 연결 및 교통량 고려한 도로 연장 및 폭원 확장 · 낙산근린공원과 중복결정
-	소로 2-A	변경: 도로 선형 변경 - B: 8m - L: 725m → 380m	· 단지 내 접근성 및 종로의 교통량을 고려하여 일방통행 계획 결정 ※ 서울특별시고시 제2013-329호 따라 창신·송인재정비촉진지구 해제에 따라 환원된 도로 반영
소로 3-	중로 3-A	변경: 도로 선형 변경 - B: -m → 12m - L: -m → 262m	· 창신길, 지봉로와의 연결 및 창신시장 이용자의 안전한 접근 위해 도로 연장 및 폭원 확장 ※ 창신동 23-606 연결도로로 연장축소(시점변경)
-	중로 3-C	도로 신설 - B: 12m / L: 257m(53m)	· 교통량 분산 및 동서방향 연결(율곡로~지봉로)을 통한 접근성 향상을 위해 지하 도로 신설 * 인접 지역 개발시 구간별 노선 확장 추진 - 도로(안): 창신동 53-22 ~ 창신동 23-815
-	소로 3-A	도로 신설 - B: 6m / L: 28m	· 종로변 상업지역과의 연계성 및 이면부의 원활한 교통처리 고려해 도로 신설
-	소로 3-B	도로 신설 - B: 6m / L: 92m	· 종로변 상업지역과의 연계성 및 이면부의 원활한 교통처리 고려해 도로 신설
-	소로 3-C	도로 신설 - B: 6~50m / L: 105m	· 종로변 상업지역과의 연계성 및 이면부의 원활한 교통처리 고려해 도로 신설
-	소로 3-D	도로 신설 - B: 7m / L: 51m	· 종로변 상업지역과의 연계성 및 이면부의 원활한 교통처리 고려해 도로 신설
-	소로 3-F	도로 신설 - B: 6m / L: 35m	· 창신제일교회로의 진출입을 위한 도로 신설

※ ()는 구역 내 사항임

2) 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	-	주차장	종로구 창신동 641	2,072.4	-	2,072.4	종로구고시 제2015-13호 (2015.2.12.)	선형 변경 청소년수원시설 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	주차장	변경	건축계획에 따른 주차장 부지 정형화로 인한 선형 변경

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	근린 공원	종로구 창신동 615-279 일원	182,191.8 (-)	증) 11,014.9 (증) 5,625.0	193,206.7 (5,625.0)	총독부 고시 제208호 (1940.3.12.)	중로3-C 및 창신길과 일부 중복결정

※ ()는 구역 내 사항임

※ 낙산근린공원 변경 면적 중 5,389.9㎡는 창신동 23-606일대 주택정비형
재개발사업으로 증가

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	낙산근린공원	변경	기존 낙산공원과의 녹지공간 연계를 위해 공원 면적 및 형태 변경

다. 공공·문화체육시설

1) 도시계획시설(청소년수련시설) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	-	청소년수련시설	종로구 창신동 641	2,072.4	-	2,072.4	종로구고시 제2015-13호 (2015.2.12.)	선형 변경 주차장 중복결정

■ 청소년수련시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	청소년수련시설	변경	건축계획에 따른 청소년수련시설 부지 정형화로 인한 선형 변경

6. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
합 계		-	-	10,125	-
주민 공동 시설	소 계	$\{500\text{㎡} + (1,875\text{세대} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25$	5,312.5 이상	9,775	-
	경로당	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	725 이상	1,250	-
	어린이집	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	725 이상	800	-
	작은도서관	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	298 이상	350	문고 등
	다함께돌봄센터	최소 전용66㎡ 이상(아동복지법)	66.0 이상	1,200	-
	주민운동시설	-	-	1,500	4개소

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
	어린이놀이터	-	-	2,675	4개소
	주민공동시설-1	-	-	1,000	독서실, 헬스, 게스트하우스 등
	주민공동시설-2 (공공개방)	-	-	1,000	도서관, 커뮤니티 등
관리사무소		$10\text{㎡} + \{(1,875\text{세대} - 50) \times 0.05\text{㎡}\}$	101.25 이상	350	경비실 2개소 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 629번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	92,190.8	획지1	68,680.9	창신동 629번지 일대	609	4	-	605	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	정비계획 (상한) 용적률(%)	높이 (m) 최고층수																												
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																	
신설	창신동 629번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	92,190.8	획지1	전체	68,680.9	창신동 629번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	58.7 이하	243.3 이하	해발 125m/ 지상 29층 이하 (영역별 높이 준수)																											
				2종	59,666.7			60 이하	237.24 이하																												
				3종	9,014.2			50 이하	283.23 이하																												
			획지2	555.0	창신동 635-9번지 일대	지원기능용지	관련 법규에 의함																														
			획지3	1,142.5	창신동 692번지 일대	지원기능용지																															
			획지4	374.8	창신동 578-5번지 일대	지원기능용지																															
			획지5	1,087.7	창신동 635-2번지 일대	종교용지																															
			획지6	148.6	창신동 626-3번지 일대	종교용지																															
			획지7	396.4	창신동 640-243번지 일대	종교용지																															
			획지8	1,117.5	창신동 670번지 일대	종교용지																															
			주택공급계획 : 1,875세대(분양 1,646세대, 임대 229세대) - 전체 건립 규모																																		
			<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>총 세대수</th><th>분양 세대수</th><th>임대 세대수</th><th>구성비(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,875</td><td>1,646</td><td>229</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="3">공동 주택</td><td>전용 39.99㎡</td><td>350</td><td>264</td><td>86</td><td>18.7</td></tr><tr><td>전용 59.99㎡</td><td>867</td><td>724</td><td>143</td><td>46.2</td></tr><tr><td>전용 84.99㎡</td><td>658</td><td>658</td><td>-</td><td>35.1</td></tr></table>					구분		총 세대수	분양 세대수	임대 세대수	구성비(%)	계		1,875	1,646	229	100.0	공동 주택	전용 39.99㎡	350	264	86	18.7	전용 59.99㎡	867	724	143	46.2	전용 84.99㎡	658	658	-	35.1		
구분		총 세대수	분양 세대수	임대 세대수	구성비(%)																																
계		1,875	1,646	229	100.0																																
공동 주택	전용 39.99㎡	350	264	86	18.7																																
	전용 59.99㎡	867	724	143	46.2																																
	전용 84.99㎡	658	658	-	35.1																																
			- 임대주택 규모별 건설비율																																		
			<table><tr><th>규모</th><th>합계</th><th>전용 40㎡ 미만</th><th>전용 40㎡ ~50㎡ 미만</th><th>전용 50㎡ ~60㎡ 미만</th></tr><tr><td>세대수</td><td>229</td><td>86</td><td>-</td><td>143</td></tr><tr><td>비율(%)</td><td>100.0</td><td>37.6</td><td>-</td><td>62.4</td></tr></table>					규모	합계	전용 40㎡ 미만	전용 40㎡ ~50㎡ 미만	전용 50㎡ ~60㎡ 미만	세대수	229	86	-	143	비율(%)	100.0	37.6	-	62.4															
규모	합계	전용 40㎡ 미만	전용 40㎡ ~50㎡ 미만	전용 50㎡ ~60㎡ 미만																																	
세대수	229	86	-	143																																	
비율(%)	100.0	37.6	-	62.4																																	
			※ 주택 확보 관련 규정 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 100.0%(1,875세대) - 임대주택 건설 1) 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 → 계획 : 주택 전체 연면적의 10.0%(24,040.17㎡) 2) 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : 전체 임대주택 세대수의 37.6%(86세대) 국민주택규모 주택(85㎡이하) 건설 : 해당 없음																																		

심의원화 사항	기준용적률 완화 : 20% - 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경에 따른 전용면적 60㎡ 이하 분양주택 공급하는 경우 최대 20% 이내 기준용적률 완화 적용			
	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	창신길변, 제일교회진입도로변, 이면도로변, 낙산성곽동길변 : 도로경계선으로부터 3m 이상 공공보행통로변 : 공공보행통로변으로부터 2m 이상 연접부지(획지5, 획지7, 획지8, 근린공원, 주차장·청소년수련시설) : 대지경계선으로부터 3m 이상			
공공보행통로 계획	공공보행통로① (폭원 8m 이상) : 한양도성(시점) ~ 낙산5길(종점) 공공보행통로② (폭원 12m 이상) : 낙산근린공원 ~ 창신동 629번지 일대 ~ 낙산5길(채석장 전망대) ※ 공공보행통로①은 정비계획 지침도의 기중점을 기준으로 보행 흐름 및 단지의 열린 경관 형성에 지장을 주지 않는 범위 내에서 선형 조정 가능 ※ 공공보행통로②은 근린공원 내 위치 ※ 공공보행통로는 향후 구분지상권을 설정하여 이용에 지장이 없도록 하여야 함			

나. 용적률 계획

구분		산정내용								
토지 이용 계획 (㎡)	계 (구역면적)	대지면적 (공동주택용지)	신설 정비기반시설 제공 면적 (도로, 공원 등)			신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	기반시설 제공 면적		
			계	도로	공원			토지 (대지지분 포함)	건축물 (환산부지)	
		92,190.8	68,680.9	16,615.0	10,990.0	5,625.0	4,576.6	8,735.3	-	-
공공시설 등 부지 제공면적 (순부담)		순부담 면적 : 3,303.1㎡ = 정비기반시설 제공 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 16,615.0㎡ - 4,576.6㎡ - 8,735.3㎡ = 3,303.1㎡ ※ 기 도시계획시설 사업시행중인 “주차장·청소년수련시설(창신소담공영주차장 및 복합시설)” 제외								
기 준 용적률		· 기준용적률 : 192.6% 이하 · 기준용적률 완화 적용시 : 212.6% 이하 = 기준용적률 + 소형(분양)주택 인센티브(20.0%)								
		구분		면적(㎡)		기준용적률(면적 가중평균)		비고		
						기준	완화시			
		전체		68,680.9		192.6%		212.6%		소형주택 건립에 따른 기준용적률 상향(+20%)
		제2종		59,666.7		190.0%		210.0%		
		제3종		9,014.2		210.0%		230.0%		
		※ 소형(분양)주택 인센티브 = 20.0%								
구 분		최대 완화량 기준		분양주택 공급 연면적		적용 완화량				
전용 40㎡ 이하		68,680.9㎡×10% = 6,868㎡		57.94㎡×261세대 = 15,122.34㎡		10%				
전용 50~60㎡ 이하		68,680.9㎡×10% = 6,868㎡		82.13㎡×727세대 = 59,708.51㎡		10%				
허 용 용적률		· 허용용적률 : 225.7% 이하 = 기준용적률 + (허용용적률 인센티브 × 사업성 보정계수)								
		구분	면적(㎡)	허용용적률		비고				
										산식
		전체	68,680.9	면적 가중평균		225.70%		허용인센티브(10%) 사업성보정계수(1.309)		
		제2종	59,666.7	210%+(10.0%×1.309)		223.09%				
제3종	9,014.2	230%+(10.0%×1.309)		243.09%						

구분

산정내용

※ 허용용적률 인센티브 (10% ≒ ① + ② + ③)

- 항목 ① 공공보행통로

= 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a (a=1 이하)

= 192.6% × (667.3 / 68,680.9) × 1 = 1.87% (최대 10% 적용)

- 항목 ② 열린단지 조성 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수 = 5%

- 항목 ③ 돌봄시설(어린이집, 다함께돌봄센터)

= 기준용적률 × ((돌봄시설면적 - 돌봄시설 의무면적) / 주민공동시설 의무면적) × a (a=0.1 이하)

= 192.6% × ((2,000 - 791) / 5,312.5) × 0.1 = 4.38% (최대 5% 적용)

※ 사업성 보정계수

= 서울시 평균공시지가(2024년 기준) / 대상지 평균공시지가

= 5,969,319(원) / 4,561,602(원) = 1.309

· 가중치

= 공공시설 등 부지의 허용용적률 / 상한 인센티브 적용 사업부지 허용용적률

구 분	공공시설 등 부지의 허용용적률	상한 인센티브 적용 사업부지 허용용적률	가중치
제2종	280.88%	200%	1.40441
제3종		220%	1.27674

※ 공공시설 등 부지의 허용용적률 : 280.88%

=

150%×34.3㎡ + 200%×(-83.3㎡) + 220%×(1,610.9㎡) + 310%×(1,289.9㎡) + 410%×(451.3㎡)

3,303.1㎡

가중치 산정

구분		면적(㎡)					
		합계	제1종	제2종	제3종	준주거	일반상업
정비 기반 시설	① 토지면적	16,615.0	34.9	10,754.1	3,463.9	1,830.2	531.9
	② 계획기반시설 내 기존 국공유지	4,576.6	-	3,250.9	716.6	528.5	80.6
	③ 용도폐지되는 기존 국공유지	8,735.3	0.6	7,586.5	1,136.36	11.79	-
	④ 순부담면적 (= ①-②-③)	3,303.1	34.3	- 83.3	1,610.9	1,289.9	451.3
⑤ 공공시설 등 부지의 허용용적률		280.88%	150%	200%	220%	310%	410%

※ 상한용적률 인센티브 적용 사업부지 허용용적률

= 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 (기준용적률 완화 및 사업성 보정계수 미적용)

구 분	기준용적률	허용용적률 인센티브	상한용적률 인센티브 적용 사업부지 허용용적률
제2종	190%	10.0%	200%
제3종	210%	10.0%	220%

구분

산정내용

상한용적률 : 243.3% 이하
= 허용용적률 + 상한 인센티브 적용 사업부지 허용용적률 × [(1.3 × 가중치 × α) + (0.7 × β)]

구분	획지면적(㎡)	α	β	공공기여 비율	상한용적률
가중평균					243.3%
제2종	59,666.7	0.0388	—	70%	237.24% (건축계획용적률 236.01%)
제3종	9,014.2	0.1099	—	30%	283.23% (건축계획용적률 277.50%)

※ 공공기여 비율 : 지구단위계획 수립지침에서 정하는 최대 상한용적률 이하 범위에서 안배(추후 사업시행자가 결정)

※ α = (공공시설등 부지로 제공하는 면적 × 공공기여 비율) / 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적

[2종일반주거지역] = {3,303.1㎡ × 70%} / 59,666.7㎡ = 0.0388

[3종일반주거지역] = {3,303.1㎡ × 30%} / 9,014.2㎡ = 0.1099

※ 신속통합기획 높이계획 준수

- 낙산 능선, 절개지 등 지형 현황, 종로변 개발, 문화재(한양도성, 안양암) 등을 종합적으로 고려하여 계획

· 한양도성 연접부 : 역사문화환경 보존지역(한양도성) 고려하여 저층(8층 이하)으로 계획

· 공원 연접부(북측) : 급경사 지형 및 채석장절개지 고려 중저층(6~12층 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

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 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.

1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

구분	내용		
계획 기준	· 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		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	229	12.2	100.0
전용 39㎡	86	4.6	37.6
전용 59㎡	143	7.6	62.4

2) 법적상한 용적률에 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	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	· 토지이용현황 : 주거 및 상업시설 · 비오톱유형평가 : 5등급 · 개별비오톱 : 평가제외 · 생태자연도 : 3등급 · 현지조사시 계획지구 및 주변 지역으로 보호 할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 식재 계획 수립 · 녹지 확보를 통한 비오톱 및 생태적 기능 향상 도모 · 체계적인 조경계획 수립을 통한 생물 서식환경 조성	-
녹지 네트워크	녹지 연결성 확보	· 종로구 내 녹지지역 : 46.7% · 종로구 내 개소수 기준 기타공원, 근린공원 등이 대부분의 비중 차지	· 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방 · 생태정검돌(Stepping stone) 개념의 녹지 연결성 및 녹지체계 수립 · 생태면적률 30.4% 확보	-
토양	토양오염 최소화	· 공사 시 건설 장비 및 공사 인부에 의한 토양 오염 유발 가능성	· 공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관 시설 설치 시 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	-

검토항목	목표 기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
물순환	자연물순환 유지	· 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업시설	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적 기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 할 계획	-
바람 및 열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획 · 바람 유입을 위한 통풍면적비 확보 · 열환경 개선효과가 있는 수종을 식재	-
대기질	대기오염 최소화	· 사업시행 시 건설장비 가동 등에 따른 대기오염 우려	· 사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감 대책 수립	-
온실가스 · 에너지	에너지 절약 및 효율 극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 위한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신재생 에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	· 공사 시 및 운영 시 폐기물 발생 예상됨	· 종로구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	· 공사 시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영 시 인근 도로 소음 예상됨	· 가설방음판넬 및 이동식방음벽 설치 · 저소음, 저진동 장비 사용	-

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
조합방식 내지 지정개발자 방식 등	구역 지정 후 4년 이내	-	현행 1,639세대 계획 1,875세대 (증) 236세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당 사항 없음

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 방법용 CCTV설치 운영	건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	방법용 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	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	창신동 629번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	서울특별시 종로구 창신동 629번지 일대	-	증) 92,190.8	92,190.8	-

2. 토지이용에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		92,190.8	-	92,190.8	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	377.1	-	377.1	0.4	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	75,396.8	감) 60,221.7	15,175.1	16.5	-
	제2종일반주거지역	-	증) 60,221.7	60,221.7	65.3	-
	제3종일반주거지역	14,040.2	-	14,040.2	15.2	-
	준주거지역	1,844.8	-	1,844.8	2.0	-
일반상업지역		531.9	-	531.9	0.6	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	창신동 629번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	15,175.1	노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경
			제2종 일반주거지역	60,221.7	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당 사항 없음

3. 기반시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	8	4	국지도 로	114	창신동 639-55	창신동 635-1	-	-	서울특별시고시 제92-26호 (1992.01.29.)	-
기정	소로	2	1	8	국지도 로	725	창신동 615-263	창신동 570-4	-	-	서울특별시고시 제92-26호 (1992.01.29.)	-
변경	중로	1	A	12~20 (15~20)	집산도 로	1,066 (267)	창신동 615-263	창신동 570-4	-	-	서울특별시고시 제92-26호 (1992.01.29.)	낙산근린공원 및 중로3-C와 일부 중복결정
기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	서울시고시 제2013-329호의 환원도로 반영
변경	소로	2	A	8	국지도 로	380	창신동 627-341	창신동 660-138	일반도 로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	중로	3	A	12	집산도 로	262	창신동 570-3	창신동 107-1	일반도 로	-	-	시점변경(연장축소)
신설	중로	3	C	12	집산도 로	257 (53)	창신동 627-179 (창신동 627-179)	창신동 23-878 (창신동 627-19)	일반도 로	-	-	창신길, 낙산5길, 낙산근린공원과 일부 중복결정
신설	소로	3	A	6	국지도 로	28	창신동 570-14	창신동 684	일반도 로	-	-	-
신설	소로	3	B	6	국지도 로	92	창신동 675	창신동 570-4	일반도 로	-	-	-
신설	소로	3	C	6~50	국지도 로	105	창신동 572-1	창신동 536-2	일반도 로	-	-	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	D	7	국지도 로	51	창신동 570-4	창신동 561-5	일반도 로	-	-	-
신설	소로	3	F	6	국지 도로	35	창신동 634-2	창신동 634-2	일반도 로	-	-	-

※ 서울특별시고시 제2013-329호 따라 창신·승인재정비촉진지구 해제에 따라 환원된 도로 반영

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ ()는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	변경 사유
변경 전	변경 후		
소로 3-8	-	도로 폐지 - B: 4m / L: 114m	정비계획 입안에 따른 도시계획시설(도로) 결정 폐지
소로 2-1	중로 1-A	변경: 도로 선형 변경 - B: 8m → 12~20m(15~20) - L: 725m → 1,066m(267m)	중로와 낙산길과의 연결 및 교통량 고려한 도로 연장 및 폭원 확장 낙산근린공원과 중복결정
-	소로 2-A	변경: 도로 선형 변경 - B: 8m - L: 725m → 380m	단지 내 접근성 및 종로의 교통량을 고려하여 일방통행 계획 결정 ※ 서울특별시고시 제2013-329호 따라 창신·승인재정비촉진지구 해제에 따라 환원된 도로 반영
소로 3-	중로 3-A	변경: 도로 선형 변경 - B: -m → 12m - L: -m → 262m	창신길, 지봉로와의 연결 및 창신시장 이용자의 안전한 접근 위해 도로 연장 및 폭원 확장 ※ 창신동 23-606 연결도로로 연장축소(시점변경)
-	중로 3-C	도로 신설 - B: 12m / L: 257m(53m)	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
-	소로 3-A	도로 신설 - B: 6m / L: 28m	종로변 상업지역과의 연계성 및 이면부의 원활한 교통처리 고려해 도로 신설
-	소로 3-B	도로 신설 - B: 6m / L: 92m	종로변 상업지역과의 연계성 및 이면부의 원활한 교통처리 고려해 도로 신설
-	소로 3-C	도로 신설 - B: 6~50m / L: 105m	종로변 상업지역과의 연계성 및 이면부의 원활한 교통처리 고려해 도로 신설
-	소로 3-D	도로 신설 - B: 7m / L: 51m	종로변 상업지역과의 연계성 및 이면부의 원활한 교통처리 고려해 도로 신설
-	소로 3-F	도로 신설 - B: 6m / L: 35m	창신제일교회로의 진출입을 위한 도로 신설

※ ()는 구역 내 사항임

2) 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	-	주차장	종로구 창신동 641	2,072.4	-	2,072.4	종로구고시 제2015-13호 (2015.2.12.)	선형 변경 청소년수면시설과 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	주차장	변경	건축계획에 따른 주차장 부지 정형화로 인한 선형 변경

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	근린 공원	종로구 창신동 615-279 일원	182,191.8 (-)	증) 11,014.9 (증) 5,625.0	193,206.7 (5,625.0)	총독부 고시 제208호 (1940.3.12.)	중로3-C 및 창신길과 일부 중복결정

※ ()는 구역 내 사항임

※ 낙산근린공원 변경 면적 중 5,389.9㎡는 창신동 23-606일대 주택정비형
재개발사업으로 증가

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	낙산근린공원	변경	기존 낙산공원과의 녹지공간 연계를 위해 공원 면적 및 형태 변경

다. 공공·문화체육시설

1) 도시계획시설(청소년수련시설) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	-	청소년수련시설	종로구 창신동 641	2,072.4	-	2,072.4	종로구고시 제2015-13호 (2015.2.12.)	선형 변경 주차장과 중복결정

■ 청소년수련시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	청소년수련시설	변경	건축계획에 따른 청소년수련시설 부지 정형화로 인한 선형 변경

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
획지	합 계	-	증) 73,503.4	73,503.4	100.0	-
	1	-	증) 68,680.9	68,680.9	93.4	공동주택 및 부대복리시설
	2	-	증) 555.0	555.0	0.8	지원기능용지
	3	-	증) 1,142.5	1,142.5	1.6	지원기능용지
	4	-	증) 374.8	374.8	0.5	지원기능용지
	5	-	증) 1,087.7	1,087.7	1.5	종교용지
	6	-	증) 148.6	148.6	0.2	종교용지
	7	-	증) 396.4	396.4	0.5	종교용지
	8	-	증) 1,117.5	1,117.5	1.5	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	「서울시 도시계획조례」 [별표6]에 따른 용도지역별 건축가능 시설	
		획지3	「서울시 도시계획조례」 [별표6]에 따른 용도지역별 건축가능 시설	
		획지4	「서울시 도시계획조례」 [별표6]에 따른 용도지역별 건축가능 시설	
		획지5	「건축법 시행령」 [별표1] 제6호의 종교시설	
		획지6	「건축법 시행령」 [별표1] 제6호의 종교시설	
		획지7	「건축법 시행령」 [별표1] 제6호의 종교시설	
		획지8	「건축법 시행령」 [별표1] 제6호의 종교시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분		지역	건폐율	비고
신설	획지1	제2종일반주거지역	60% 이하	-
		제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구분			용적률(%)			비고
			기준	허용	상한	
신설	획지1	전체	212.6 이하	225.7 이하	243.3 이하	소형주택 건립에 따른 기준용적률 상향 적용 등
		2종	210 이하	223.09 이하	237.24 이하	
		3종	230 이하	243.09 이하	283.23 이하	
	획지2		서울시 도시계획조례에 의한 용도지역을 따름			-
	획지3					
	획지4					
	획지5					
	획지6					
	획지7					
	획지8					

다) 높이 계획

구분		지역	높이기준	비고
신설	획지1	제2종일반주거지역	29층 이하(125m 이하)	영역별 높이 준수
		제3종일반주거지역	29층 이하(125m 이하)	

※ 신속통합기획 높이계획 준수

- 낙산 능선, 절개지 등 지형 현황, 종로변 개발, 문화재(한양도성, 안양암) 등을 종합적으로 고려하여 계획
 - 한양도성 연결부 : 역사문화환경 보존지역(한양도성) 고려하여 저층(8층 이하)으로 계획
 - 공원 연결부(북측) : 급경사 지형 및 채석장절개지 고려 중저층(6~12층 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

다. 건축물 배치 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분		적용위치	계획내용	비고
건축 한계선	획지1	· 창신길변, 창신제일교회 진입로변, 낙산성광동길변, 이면도로변	· 도로경계선으로부터 3m 이상	-
		· 공공보행통로변	· 공공보행통로변으로부터 2m 이상	-
		· 연접부지 (획지5, 획지7, 획지8, 근린공원, 주차장, 청소년수련시설)	· 대지경계선으로부터 3m 이상	-
	획지2	-	-	-
	획지3	-	-	-
	획지4	-	-	-
	획지5	· 창신제일교회 진입로변	· 도로경계선으로부터 1.5m 이상	-
		· 연접부지 (획지1, 획지2, 주차장, 청소년수련시설)	· 대지경계선으로부터 1.5m 이상	-
	획지6	· 창신길변	· 도로경계선으로부터 1.5m 이상	-
		· 연접부지 (근린공원)	· 대지경계선으로부터 1.5m 이상	-
	획지7	· 낙산성광동길변	· 도로경계선으로부터 3m 이상	-
		· 연접부지 (획지1)	· 대지경계선으로부터 1.5m 이상	-
	획지8	· 이면도로변	· 도로경계선으로부터 1.5m ~ 3m 이상	-
		· 연접부지 (획지1)	· 대지경계선으로부터 1.5m 이상	-
	주차장, 청소년 수련시설	· 창신길변	· 도로경계선으로부터 3m 이상	-
		· 연접부지 (획지1, 획지2, 획지⑤5)	· 대지경계선으로부터 1.5m 이상	-
벽면 한계선	획지1	· 창신길변 · 낙산성광동길변	· 건축한계선으로부터 3m 이상	-
근린생활시 설	획지1	· 창신길변 · 종로 이면부 도로(대상지 남측)변	· 기존 창신시장의 위치, 주변 개발계획(창신23-606일대)과 연계하고 창신길 가로 활성화 고려하여 우선 배치(권장)	-

2) 가로활성화시설 배치구간

구분		적용위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간	창신길변 종로이면부	· 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 · 한양도성, 흥인지문 문화재 보호구역 및 역사문화환경 보존지역을 고려한 문화재와 어우러지며, 기존 창신동의 구릉지와 조화로운 경관을 유지할 수 있도록 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, 흥인지문 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	· 공공보행통로(폭원 8m 이상)계획 - 한양도성 ~ 대상지 ~ 창신동23-606일대 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	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	· 토지이용현황 : 주거 및 상업시설 · 비오톱유형평가 : 5등급 · 개별비오톱 : 평가제외 · 생태자연도 : 3등급 · 현지조사시 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 식재 계획 수립 · 녹지 확보를 통한 비오톱 및 생태적 기능 향상 도모 · 체계적인 조경계획 수립을 통한 생물 서식환경 조성	-
녹지 네트워크	녹지 연결성 확보	· 종로구 내 녹지지역 : 46.7% · 종로구 내 개소수 기준 기타공원, 근린공원 등이 대부분의 비중 차지	· 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방 · 생태정검돌(Stepping stone) 개념의 녹지 연결성 및 녹지체계 수립 · 생태면적률 30.4% 확보	-

검토항목	목표 기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
토양	토양오염 최소화	· 공사 시 건설 장비 및 공사 인부에 의한 토양 오염 유발 가능성	· 공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관 시설 설치 시 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	· 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업시설	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적 기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 할 계획	-
바람 및 열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획 · 바람 유입을 위한 통풍면적비 확보 · 열환경 개선효과가 있는 수종을 식재	-
대기질	대기오염 최소화	· 사업시행 시 건설장비 가동 등에 따른 대기오염 우려	· 사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감 대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지 절약 및 효율 극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 위한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신재생 에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	· 공사 시 및 운영 시 폐기물 발생 예상됨	· 종로구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	· 공사 시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영 시 인근 도로 소음 예상됨	· 가설방음판넬 및 이동식방음벽 설치 · 저소음, 저진동 장비 사용	-

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.

구분	내용		
계획 기준	· 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가 된 세대수는 제외) · 임대 주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 세대수의 5% 이상을 주거전용면적이 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	229	12.2	100.0
전용 39㎡	86	4.6	37.6
전용 59㎡	143	7.6	62.4

4) 교통처리에 관한 결정

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량출입 불허구간	창신길변	· 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	남측 이면도로변	
	서측 이면도로변	
차량출입구	창신길변 2개소	· 단지 내 출입을 위한 차량출입구 개설

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

구분	심의의견	조치계획	비고
수정 사항	구역면적, 획지면적, 용적률 계획, 건폐율 계획, 높이 계획, 공공 기여계획, 순부담 면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	구청장 수정가결 요청사안 정비계획(안) 반영	반영
조건 사항	울곡로 ~ 지봉로를 연결하는 대상지 내외부 지하터널계획을 정비 계획 고시 전까지 도로 관련 부서 및 자치구와 협의를 통해 실현 가능성, 단계별 실행 방안 및 비용 분담 방안 등 정리할 것	(대상지 내부) 대상지 동~서 연결도로(창신동 23-606~창신동 629) 근린공원 하부 도로(약 100m)는 해당 정비사업 시행 과정에서 사업시행자(조합 등)의 비용부담으로 설치 (대상지 외부) 대상지 동~서 연결도로(창신동 23-606~창신동 629)와 울곡로를 연결하는 대상지 외부 지하터널 계획(약 160m)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 교통분산량 등을 예측하고 지하터널에 대한 경제성 분석(B/C) 등으로 도로 연결 필요성 및 사업 타당성을 종합적으로 분석하여 실행방안 검토 추진 - 대상지 외부 지하터널은 인접 대상지 재개발사업 추진시 정비계획 수립 시점과 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.

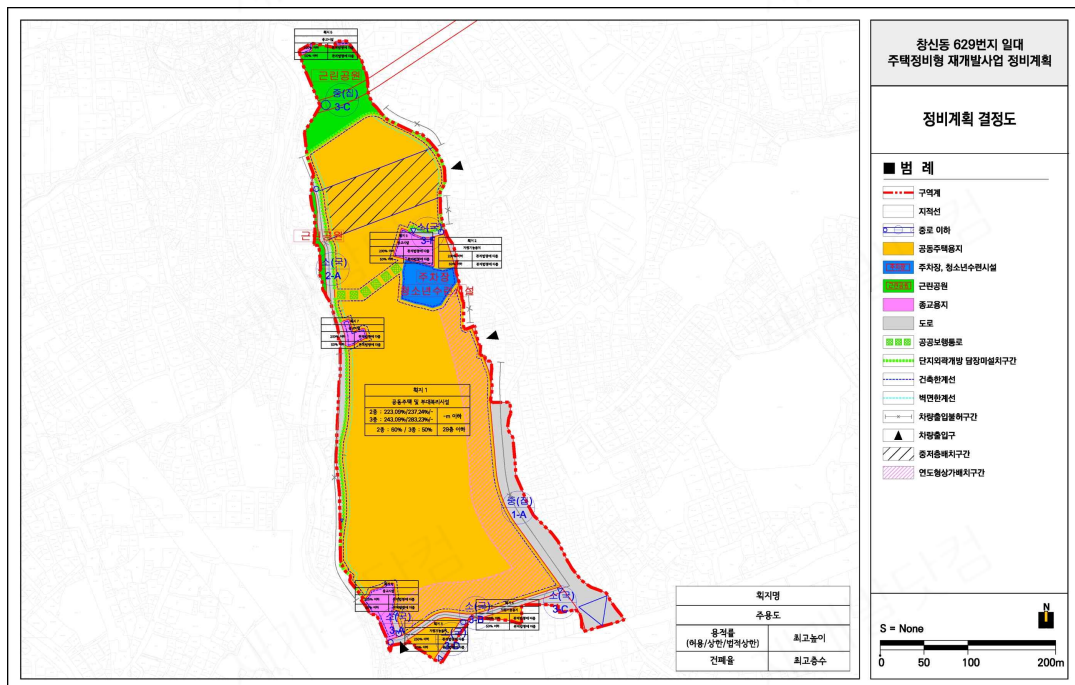
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

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

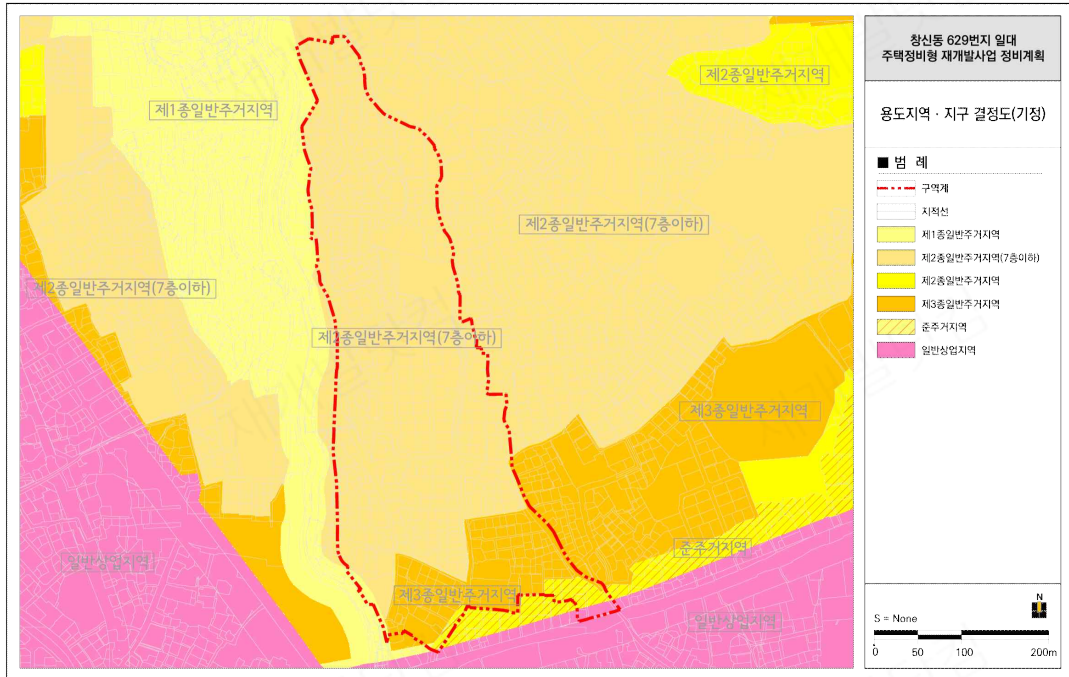
■ 정비구역 결정도(신설)



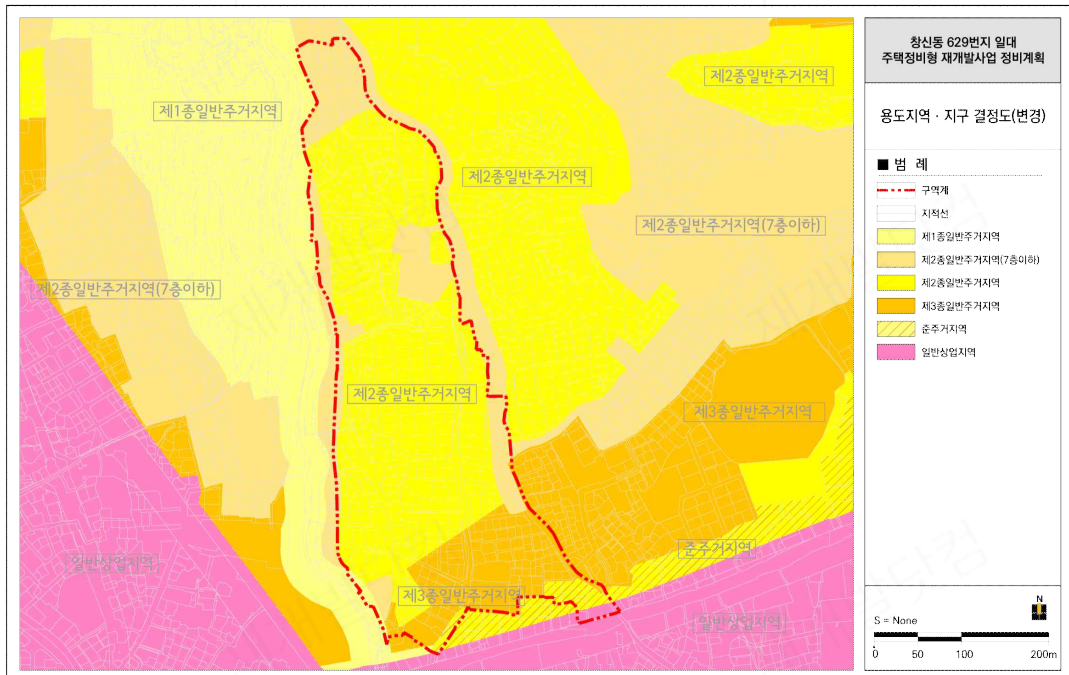
■ 정비계획 결정도(신설)



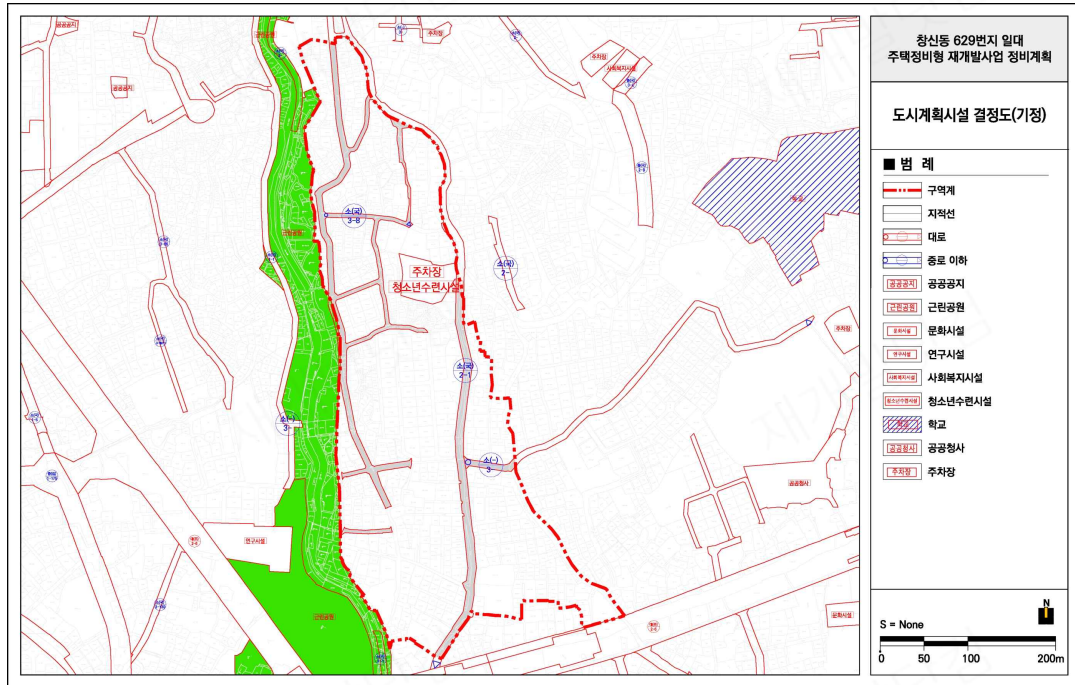
■ 용도지역 결정도(기정)



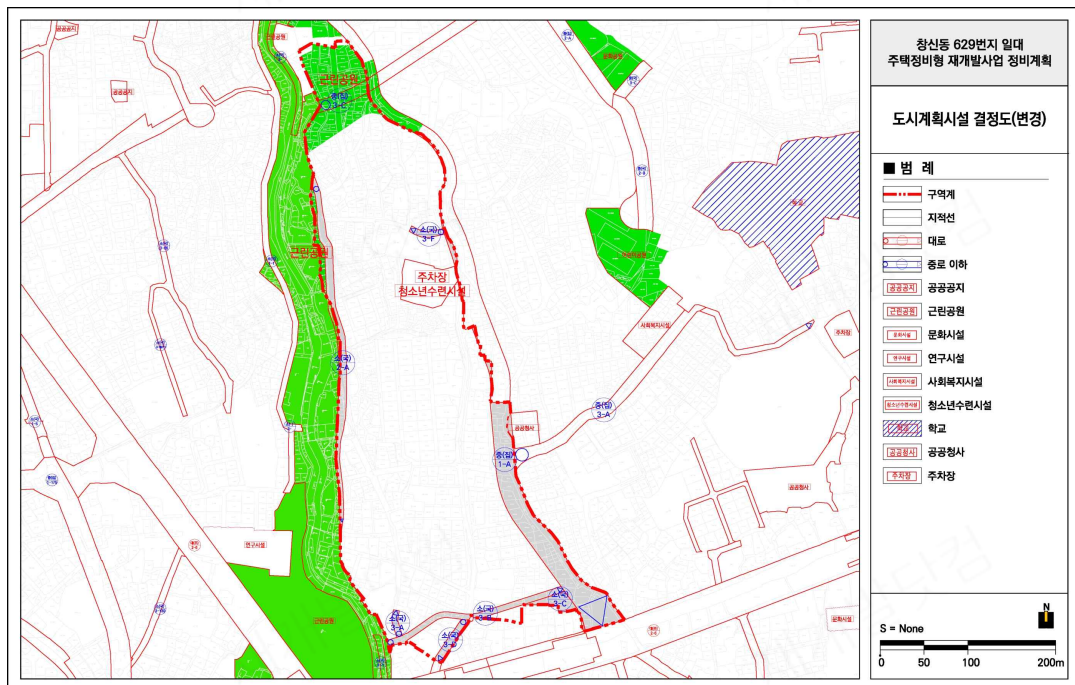
■ 용도지역 결정도(변경)



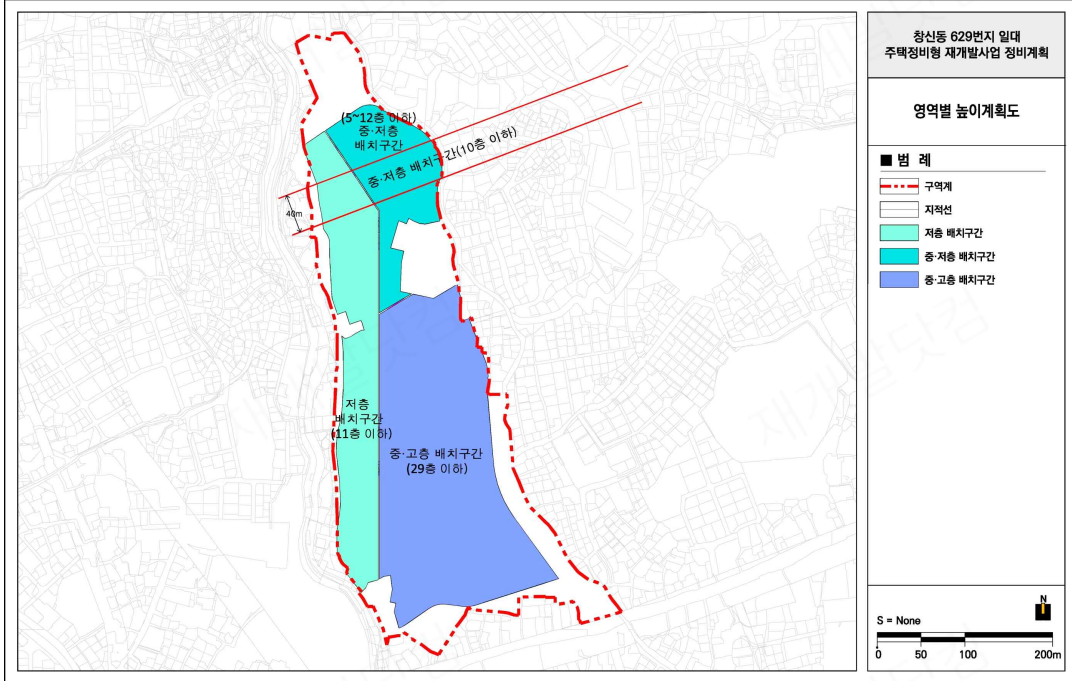
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 영역별 높이계획도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

