

공 고**서울특별시종로구 공고 제2010-16호****창신·송인 재정비촉진지구 1단계구간 재정비촉진계획(안)
재공람공고**

창신·송인 재정비촉진지구 1단계구간 재정비촉진계획(안)이 일부 변경되어 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제9조 제2항 및 동법 시행령 제9조 제1항 규정에 의거 아래와 같이 알리니 본 재정비촉진계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 종로구청 도시개발과(☎731-1910)로 제출하시기 바랍니다.

2010년 1월 8일

서울특별시 종로구청장

1. 공 랐 기 간 : 2010. 01. 08 ~ 2010. 01. 22 (14일간)
2. 공 랐 장 소 : 종로구청 도시개발과(☎ 731-1910,1909,1907)
서울특별시 균형발전본부 뉴타운사업1담당관(☎ 2171-2699)
3. 재공람사유 : 서울시 도시재정비위원회 심의 결과(수정가결 포함) 반영
4. 공 랐 내 용 :
(1) 도시재정비위원회 심의내용 (수정가결)
 - 창신4구역 내 동대문아파트를 도시계획시설(문화시설)로 결정하여 존치

- 동대문아파트를 도시계획시설로 변경에 따른 창신4구역 용적률을 938%에서 950%로 완화.
- 시즌빌딩 후면 도시계획시설(도로)을 B=6m, L=150m 에서 B=6m, L=90m로 변경.

(2) 재정비촉진계획 결정(안)

1) 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
창신·송인 재정비촉진 지구 (1단계구간)	주거 지형	종로구 창신1동 (왕산로 남측)	107,948	-	107,948	창신·송인동 일대 낙후된 지역의 주거 환경을 개선하고, 기반시설을 확충하며 도시기능을 향상 시키며, 상업·업무 기능을 유지하면서 주거가 공존하는 도시재정비사업으로 지역 발전과 쾌적한 도시환경을 조성코자 함.

2) 재정비촉진사업의 완료목표 년도

- 기준년도 : 2007년 ○ 목표년도 : 2016년

3) 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)	구성비(%)
합 계		107,948	100.0
택지	소계	75,893	70.3
	복합용지	70,277	65.1
	기타용지(종교)	5,616	5.2
기반시설	소계	32,055	29.7
	공원	8,986	8.3
	녹지	3,790	3.5
	공공시설	1,818	1.7
	도로	17,461	16.2

4) 인구·주택수용계획 : 5,713인 / 2,116호

구 분		주택수(호)	인구수(인)	비 고
합 계		2,116	5,713	-
재 정비촉진구역	소 계	2,116	5,713	-
	40㎡ 이상	413	1,115	
	60㎡ 미만	433	1,169	
	60㎡~85㎡	663	1,790	
	85㎡ 초과	607	1,639	
존치관리구역	-	-	-	-

5) 공공시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

구 분	명 칭	개소	면적(㎡)	비 고
합 계		3	1,818	-
공공 · 문화 · 복지시설	공공청사	1	195	치안센터 (3구역)
	문화시설	1	1,428	창작 및 전시공간 (4구역)
	사회복지시설	1	195	어린이집, 노인정 (2구역)

6) 공원·녹지 및 환경보존계획

구 분	명 칭	개소	면적(㎡)	비 고
합 계		3	12,776	-
공원 시설	소 계	2	8,986	-
	주제공원	1	7,357	-
	소 공 원	1	1,629	-
녹지 시설	소 계	1	3,790	-
	경관녹지	1	3,790	-

- 7) 교통계획 : 생략 (공람도서와 같음)
 8) 경관계획 : 생략 (공람도서와 같음)
 9) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항

구 분	구역 명	위 치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
합 계			107,948	-	-
재정비 촉진구역	소 계(6개 구역)		100,731	-	-
	창신1 재정비촉진구역	창신동 436-79번지 일대	38,413	도시환경정비사업	-
	창신2 재정비촉진구역	창신동 373번지 일대	18,347	도시환경정비사업	-
	창신3 재정비촉진구역	창신동 423-7번지 일대	10,895	도시환경정비사업	-
	창신4 재정비촉진구역	창신동 330-1번지 일대	11,509	도시환경정비사업	-
	창신5 재정비촉진구역	창신동 406-4번지 일대	10,829	도시환경정비사업	-
	창신6 재정비촉진구역	창신동 436-64번지 일대	10,738	도시환경정비사업	-
존치관리 구역	소 계(2개 구역)		7,217	-	-
	존치관리구역1	창신동 327-2외 1필지	5,947	-	-
	존치관리구역2	창신동 328-18외 4필지	1,270	-	-

10) 재정비촉진지구 1단계구간 용도지역 변경계획

① 창신 1,2,3,4,5,6 재정비촉진구역(도시환경정비사업)

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	107,948	-	107,948	100.0	변경없음
일반상업지역	107,948	-	107,948	100.0	

11) 용도지구의 지정 및 변경계획

① 미관지구

구분	지구 명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	왕산로변 미관지구	중심지 미관지구	창신동 330-1, 승인동 138 일대	-	1,775	12	-	변경없음
기정	청계로변 미관지구	중심지 미관지구	창신동 436-78일대	-	570	12	-	변경없음
기정	다산로변 미관지구	중심지 미관지구	창신동 328-18일대	-	280	12	-	변경없음

② 방화지구

구분	지구 명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	왕산로변 방화지구	방화지구	창신동 330-1, 송인동 138 일대	-	1,775	12	-	변경없음
기정	청계로변 방화지구	방화지구	창신동 436-78일대	-	570	12	-	변경없음
폐지	동문시장	방화지구	창신동 438-1일대	3,660	-	-	-	폐지

12) 재정비촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획

구분	구 역 명	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이계획(m)	
				기준	허용	최대	기준	최고높이
촉진 구역	창신1 재정비촉진구역	업무,판매,문화,주거	60이하	476	676	806	110	145이하
	창신2 재정비촉진구역	주거, 판매	60이하	600	800	949	110	121이하
	창신3 재정비촉진구역	업무, 판매	60이하	600	800	973	110	121이하
	창신4 재정비촉진구역	주거, 판매	60이하	600	800	950	110	121이하
	창신5 재정비촉진구역	주거, 판매	60이하	600	800	971	110	121이하
	창신6 재정비촉진구역	업무, 판매	60이하	600	800	949	110	121이하

13) 기반시설의 비용분담 계획

① 구역별 기반시설 순 부담률 계획

구역 명		구역 면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)				국공유지(㎡)			순부담 면적(㎡) ①-②-③-④	순 부담률 (%)
			합 계 -①	도 로	공원 및 녹지	기타	계획기반 시설내 -②	기존기반 시설내 -③	유상매입 시설 -④		
합 계		100,731	30,521	17,001	12,596	924	11,968	8,048	-	10,505	10.4
재 정 비 촉 진 구 역	창신1 재정비촉진구역	38,413	11,524	4,167	7,357	-	4,328	3,226	-	3,970	10.3
	창신2 재정비촉진구역	18,347	5,322	3,247	1,880	195	1,523	1,922	-	1,877	10.2
	창신3 재정비촉진구역	10,895	4,215	2,654	1,366	195	2,049	1,052	-	1,114	10.2
	창신4 재정비촉진구역	11,509	2,559	1,778	247	534	810	458	-	1,291	11.2
	창신5 재정비촉진구역	10,829	3,875	2,377	1,498	-	1,898	832	-	1,145	10.5
	창신6 재정비촉진구역	10,738	3,026	2,778	248	-	1,361	557	-	1,108	10.3

② 부담주체별 비용분담계획

구 분	비 용 분 담		비 고
	공 공	민 간	
도로	-	○	
공원·녹지	-	○	
공공청사	○	○	대지조성 및 건축물 건립
사회복지시설	○	○	대지조성 및 건축물 건립
문화시설	○	-	건축물 리모델링

※ 1. 공공청사 및 문화·복지시설에 대한 건축물 건립은 공공에서 부담으로 하는 것을 원칙으로 하되, 사업시행자가 건립시 해당 법규에 의한 인센티브를 제공토록 함.

③ 봉제공장 부지확보에 따른 비용분담계획

- 부지확보를 위한 비용 분담의 기준은 촉진계획 수립을 통하여 구역별 발생하는 개발규모 증가에 비례하도록 분담하는 것을 원칙으로 함.
- 1단계구간의 경우 허용용적률 인센티브 100%기준으로 촉진구역별 개발규모 증가에 따라 분담비율 산정
- 구간별 분담비율 = 1단계구간 : 2단계구간 = 53.7% : 46.3%

구 분	1단계구간							2단계구간
구 역	소계	창신1재정비촉진구역	창신2재정비촉진구역	창신3재정비촉진구역	창신4재정비촉진구역	창신5재정비촉진구역	창신6재정비촉진구역	-
분담비율(%)	53.7	22.6	6.2	5.6	6.8	5.9	6.6	46.3

14) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책

구 분	계획 (호)	임대(전용면적)	분 양 (전용면적)			
		40㎡이상	소 계	60㎡이하	60 ~ 85㎡	85㎡초과
총 계	2,116	413	1,703	433	663	607
창신1 재정비촉진구역	571	111	460	142	148	170
창신2 재정비촉진구역	424	84	340	72	154	114
창신3 재정비촉진구역	170	31	139	65	38	36
창신4 재정비촉진구역	525	105	420	84	189	147
창신5 재정비촉진구역	426	82	344	70	134	140
창신6 재정비촉진구역	-	-	-	-	-	-

15) 광고물 관리계획 : 생략 (공람도서와 같음)

16) 폐기물 처리에 관한 계획 : 생략 (공람도서와 같음)

17) 방재계획 : 생략 (공람도서와 같음)

- 18) 정보화계획 : 생략 (공람도서와 같음)
 19) 에너지순환계획 : 생략 (공람도서와 같음)
 20) 도시관리계획 결정조서
 ① 재정비촉진지구결정 조서

구 분	지 구 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
기 정	창신·송인 정비촉진지구 (1단계 구간)	종로구 창신동 433-79번지 일대	107,948	-	107,948	-

② 용도지역 변경결정 조서

- 용도지역 : 변경 없음

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)
	기 정	변 경	변경후	
합 계	107,948	-	107,948	100.0
일반상업지역	107,948	-	107,948	100.0

③ 용도지구 결정(변경)조서

- 미관지구 : 변경 없음

구분	지구 명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	왕산로변 미관지구	중심지 미관지구	창신동 330-1, 송인동 138 일대	-	1,775	12	-	변경없음
기정	청계로변 미관지구	중심지 미관지구	창신동 436-78일대	-	570	12	-	변경없음
기정	다산로변 미관지구	중심지 미관지구	창신동 328-18일대	-	280	12	-	변경없음

○ 방화지구

구분	지구 명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	왕산로변 방화지구	방화지구	창신동 330-1, 송인동 138 일대	-	1,775	12	-	변경없음
기정	청계로변 방화지구	방화지구	창신동 436-78일대	-	570	12	-	변경없음
폐지	동문시장	방화지구	창신동 438-1일대	3,660	-	-	-	폐 지

■ 방화지구 변경 사유서

도면번호	지구명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	방화지구	• 폐지 -면적 : 3,660㎡	• 도시의 정비가 이루어지지 않은 지역으로 화재의 위험을 예방하기 위해 결정되었으나, 재정비촉진계획에 따라 지구가 정비되므로 방화지구 폐지

④ 도시계획시설 결정(변경)조서

가 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용형태	최초 결정일	비고
	종류	구분 번호	폭원(m)	구분 번호			기 점	종 점			
가정	중로	2	1	15	집산도로	209	창신동526-1	창신동436-66	일반도로	-	폐지
가정	중로	2	2	15	집산도로	256	창신동330-56	창신동436-77	일반도로	-	폐지
가정	중로	2	3	15	보행자 전용도로	172	창신동427-1	창신동446-1	특수도로	-	폐지
가정	중로	2	4	15	보행자 전용도로	115	창신동427-12	창신동412-2	특수도로	-	폐지
가정	중로	2	5	15	보행자 전용도로	130	창신동393-18	창신동413-1	특수도로	-	폐지
가정	소로	1	1	10	국지도로	178	창신동464-4	창신동436-80	일반도로	-	폐지
가정	소로	1	2	10	국지도로	129	창신동372	창신동390-12	일반도로	-	폐지
가정	소로	1	3	10	국지도로	130	창신동393-12	창신동390-3	일반도로	-	폐지
가정	소로	3	9	6	국지도로	143	창신동330-47	창신동330-32	일반도로	-	폐지
가정	소로	3	10	4	보행자 전용도로	135	창신동458-5	창신동418-1	특수도로	-	폐지
가정	대로	2	17	30	주산도로	312	창신동263-2	송인동436-86	일반도로	-	다산로(시도)3m확폭
변경	대로	2	17	30~33	주산도로	312	창신동263-2	송인동436-86	일반도로	-	
가정	중로	3	1	135-185	집산도로	5,390	창신동436-86	송인동1436	일반도로	서고130(03.05.26)	지구내 청계로 복단3m 확폭
변경	중로	3	1	135-185	집산도로	5,390(505)	창신동436-80	창신동438-75	일반도로	-	
신설	중로	2	1	15	집산도로	236	창신동526-1대	창신동436-78대	-	-	-
신설	중로	2	2	15	집산도로	283	창신동330-56대	창신동436-65대	-	-	-
신설	중로	3	1	12	집산도로	152	창신동393-4대	창신동412-5대	-	-	-
신설	중로	3	2	12	집산도로	134	창신동427-12대	창신동412-2대	-	-	-
신설	소로	1	1	10	집산도로	150	창신동393-12대	창신동390-4대	-	-	-
신설	소로	1	2	10	집산도로	134	창신동458-5대	창신동390-12대	-	-	-
신설	소로	3	1	6	국지도로	90	창신동328-30대	창신동330-94대	-	-	-
신설	소로	3	2	6	보행자 전용도로	182	창신동498대	창신동436-78대	특수도로	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전	변경 후	변경 내용	변경 사유
-	중로 2-1	· 신설 - 연장 236m / 폭원 15m	· 왕산로남측구역 진출입로 조성
-	중로 2-2	· 신설 - 연장 283m / 폭원 15m	· 왕산로남측구역 진출입로 조성
-	중로 3-1	· 신설 - 연장 152m / 폭원 12m	· 왕산로남측구역 진출입로 조성
-	중로 3-2	· 신설 - 연장 134m / 폭원 12m	· 왕산로남측구역 진출입로 조성
-	소로 1-1	· 신설 - 연장 150m / 폭원 10m	· 왕산로남측구역 진출입로 조성
-	소로 1-2	· 신설 - 연장 134m / 폭원 10m	· 왕산로남측구역 진출입로 조성
-	소로 3-1	· 신설 - 연장 90m / 폭원 6m	· 왕산로남측구역 진출입로 조성
대로 2-17	대로 3-17	· 변경 - 연장 312m / 폭원 30~33m	· 대상지내 다산로 3m확폭
중로 3-1	중로 3-1	· 변경 - 연장 5,309(505)m / 폭원 13.5~18.5	· 대상지내 청계로북단 3m확폭

㉠ 공공공지

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	1	공공공지	창신동 444-13 일대	350	-	-	-	폐지
폐지	2	공공공지	창신동 525-2 일대	430	-	-	-	폐지

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	비고
1	공공공지	· 폐지 - 면적 : 350㎡ (창신동 444-13 일대)	· 공원신설에 따른 폐지
2		· 폐지 - 면적 : 430㎡ (창신동 525-2 일대)	· 토지이용변경에 따른 폐지

㉠ 공 원

구분	도면표시번호	시설명	시설의세부	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	주제공원	창신동 464-6 일대	-	증) 7,357	7,357	-	-
신설	2		소공원	창신동 416-1 일대	-	증) 1,629	1,629	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	비 고
1	공원	· 신설 - 면적 : 7,357㎡ · 위치 : 창신1동 464-6 일대	· 홍인지문주변공원계획과 연계된 공원부지 확보
2		· 신설 - 면적 : 1,629㎡ · 위치 : 창신1동 416-1번지 일대	· 쾌적한 정주환경 및 지역주민의 휴 게공간을 위하여 공원조성

㉠ 녹 지

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	경관녹지	창신동 330-2 일대	-	증) 3,790	3,790	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	비고
1	녹지	· 신설 - 면적 : 3,790㎡ · 위치 : 창신동 330-2 일대	· 남북 녹지축 및 보행축 연결을 위한 녹지 조성 계획

㉡ 공공청사

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공청사	치안센터	창신동 413-5 일대	-	증) 195	195	-	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	비고
1	공공청사	· 신설 - 면적 : 195㎡ · 위치 : 창신1동 413-5 일대	· 재정비촉진사업에 따른 치안센터 이전 신설로 인한 도시계획시설 결정

㉢ 사회복지시설

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	-	복지시설	창신동 390-18 일대	-	증) 195	195	-	어린이집, 경로당

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경 내용	비 고
1	사회복지시설	· 신설 - 면적: 195㎡ · 위치 : 창신1동 390-18 일대	· 재정비촉진사업에 따른 사회복지시설 이전 신설로 인한 도시계획시설 결정

㉠ 문화시설

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	2	-	문화시설	창신동 328-17	-	증) 1,428	1,428	-	-

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	비고
1	문화시설	• 신설 - 면적: 1,428 ㎡ - 위치: 창신1동 328-17 일대	• 주민 복지 향상과 전시 및 창작 공간조성 계획

㉡ 시장

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	동문시장	창신동 437-2 일대	3,500	감) 3,500	-	-	폐지

■ 시장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	비고
-	시 장	· 폐지 - 면적: 3,500㎡ (창신동 437-2 일대)	· 복합개발에 따른 폐지

5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항 : 생략 (공람도서와 같음)

6. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 1단계구간 재정비촉진계획(안) 도
서 참조

※문의: 종로구청 도시개발과(☎ 731-1910, 1909, 1907), 서울특별시 균형발전본
부 뉴타운사업1담당관 (☎ 2171-2699) 종로구 홈페이지 고시·공고 및
공지사항 게재 (<http://jongno.go.kr/chang/index.jsp>)