



제1748호
2024. 9. 20.(금)

◇ 발행인 : 종로구청장
◇ 편 집 : 홍보과
◇ 전 화 : 2148-1674

1. 구보는 공문서의 효력을 갖습니다.
2. 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

종로구보

[공 고]

○ 제2024-1150호

창신 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)(안) 공람공고 2

○ 제2024-1186호

관수동 일대 도시정비형 재개발구역 제8지구 정비계획 결정(변경)(안) 공람·공고 34

공 람										

이 구보는 종로구청 홈페이지에서 열람 가능합니다.
(<http://www.jongno.go.kr>-행정정보-종로구보)

서울특별시 종로구 공고 제2024 - 1150호

창신 도시정비형 재개발사업
정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)(안) 공람공고

1. 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) [서울특별시 고시 제2016-247호(2016.08.11.)]상 정비예정구역으로 지정되고 서울특별시 고시 제2022-206호(2022.04.28.)로 결정(변경)된 창신 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조에 따라 정비구역 지정(변경) 및 정비계획을 결정(변경)하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조에 따라 아래와 같이 공고하고, 관계서류를 주민 등 이해관계인에게 보입니다.
2. 토지등소유자 및 이해관계인은 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 이내에 우리구(미래도시추진과)에 의견을 서면으로 제출할 수 있으며, 아울러, 본 정비계획(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2024. 9. 20.

서울특별시 종로구청장

가. 공람기간 : 2024.09.20. ~ 2024.10.23. (33일간)

나. 공람장소 : 종로구청 미래도시추진과(전화:02-2148-2403,4 / fax:02-2148-5833)
창신1동주민센터(전화:02-2148-5393, fax:02-2148-5854)

다. 공람내용 : 창신 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)(안)

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 및 정비구역 지정조서 : 변경

가. 정비사업의 명칭 : 창신 도시정비형 재개발구역(1,2,3,4,5구역) (변경)

나. 정비구역 지정 조서 (변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기 정	창신 도시정비형 재개발구역	—	107,997.5	—
	창신1도시정비형 재개발구역	—	37,466.2	—
	1-1	종로구 창신동 462-1번지 일원	1,578.1	소단위정비방식
	1-2	종로구 창신동 460-13번지 일원	2,069.6	소단위정비방식
	1-3	종로구 창신동 446-1번지 일원	994.1	소단위정비방식
	1-4	종로구 창신동 436-83번지 일원	1,331.7	소단위정비방식
	1-5	종로구 창신동 435-10번지 일원	1,292.3	소단위정비방식
	1-6	종로구 창신동 459-12번지 일원	3,999.7	소단위정비방식
	1-7	종로구 창신동 459-11번지 일원	1,686.4	소단위정비방식
	1-8	종로구 창신동 450-1번지 일원	1,659.2	소단위정비방식
	1-9	종로구 창신동 430-16번지 일원	2,972.1	소단위정비방식
	1-10	종로구 창신동 427-7번지 일원	2,281.8	소단위정비방식
	1-A	종로구 창신동 464-6번지 일원	17,601.2	소단위관리방식
	창신2도시정비형 재개발구역	—	18,213.4	—
	2-1	종로구 창신동 525번지 일원	794.2	소단위정비방식
	2-2	종로구 창신동 373번지 일원	2,246.1	소단위정비방식
	2-3	종로구 창신동 352-3번지 일원	721.2	소단위정비방식
	2-4	종로구 창신동 344번지 일원	1,775.0	소단위정비방식
	2-5	종로구 창신동 432번지 일원	5,487.1	존치
	2-A	종로구 창신동 390-12번지 일원	7,189.8	소단위관리방식
	창신3도시정비형 재개발구역	종로구 창신동 412-1번지 일원	33,480.9	일반정비형
	창신4도시정비형 재개발구역	—	18,837.0	—
	4-1	종로구 창신동 330-1번지 일원	11,915.3	일반정비형
	4-2	종로구 창신동 327-2번지	1,179.7	존치
	4-3	종로구 창신동 328-18번지 일원	5,742.0	존치

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
변경	창신도시정비형 재개발구역	—	107,997.5	—
	창신1도시정비형 재개발구역	종로구 창신동 460-2번지 일원	20,151.6	일반정비형
	1-1	종로구 창신동 460-1번지 일원	13,515.9	일반정비형
	1-2	종로구 창신동 436-2번지 일원	6,635.7	일반정비형
	창신2도시정비형 재개발구역	—	17,135.3	—
	2-1	종로구 창신동 388번지 일원	11,653.6	일반정비형
	2-2	종로구 창신동 432번지 일원	5,481.7	존치
	창신3도시정비형 재개발구역	종로구 창신동 412-1번지 일원	33,520.4	일반정비형
	창신4도시정비형 재개발구역	—	18,837.3	—
	4-1	종로구 창신동 330-1번지 일원	11,915.6	일반정비형
	4-2	종로구 창신동 327-2번지	1,179.7	존치
	4-3	종로구 창신동 328-18번지	5,742.0	존치
	창신5도시정비형 재개발구역	종로구 창신동 437-2번지 일원	9,378.0	일반정비형
	도시정비형 재개발구역 외	창신동 463-1일대 일원	8,974.9	문화공원

■ 구역 지정(변경) 사유서

구 분	구 역 명	변 경 내 용	결정(변경) 사유
변경	창신1도시정비형 재개발구역	• 위치 : 종로구 창신동 460-2번지 일원 • 면적 : 37,466.2㎡ → 20,151.6㎡ — 1-1 : 13,515.9㎡ / 1-2 : 6,635.7㎡	• 구역 내 효율적 토지이용 및 사업실현성을 고려하여 기존 소단위정비방식 구역을 일반정비형 구역으로 통합하고 시행구역 경계 조정
	창신2도시정비형 재개발구역	• 위치 : 종로구 창신동 388번지 일원 • 면적 : 18,213.4㎡ → 17,135.3㎡ — 2-1 : 11,653.6㎡ / 2-2(변경없음)	• 구역 내 효율적 토지이용 및 사업실현성을 고려하여 기존 소단위정비방식 구역을 일반정비형 구역으로 통합하고 시행구역 경계 조정
	창신3도시정비형 재개발구역	• 위치 : 종로구 창신동 412-1번지 일원 • 면적 : 33,480.9㎡ → 33,520.4㎡	• 구역 내 효율적 토지이용을 고려 시행구역 경계 조정
	창신4도시정비형 재개발구역	• 위치 : 종로구 창신동 330-1번지 일원 • 면적 : 18,837.0㎡ → 18,837.3㎡ — 4-1 : 11,915.6㎡ / 4-2, 4-3(변경없음)	• 구역 내 효율적 토지이용을 고려 시행구역 경계 조정
	창신5도시정비형 재개발구역	• 위치 : 종로구 창신동 437-2번지 일원 • 면적 : 9,378.0㎡	• 구역 내 효율적 토지이용 및 사업실현성을 고려하여 기존 소단위관리방식 구역을 일반정비형 구역으로 변경하고 시행구역 경계 조정

다. 정비사업 시행에 관한 계획 (변경)

■ 구역별 정비사업 시행에 관한 계획(기정)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
창신1도시정비형 재개발구역	행위허가(건축허가) / 사업시행계획인가	개별 구역별 개발에 따름	건축주/ 도정법에 따른 사업시행자	—	—
창신2도시정비형 재개발구역	행위허가(건축허가) / 사업시행계획인가	개별 구역별 개발에 따름	건축주/ 도정법에 따른 사업시행자	—	—
창신3도시정비형 재개발구역	사업시행계획인가	개별 구역별 개발에 따름	도정법에 따른 사업시행자	—	—
창신4도시정비형 재개발구역	사업시행계획인가	개별 구역별 개발에 따름	도정법에 따른 사업시행자	—	—

■ 구역별 정비사업 시행에 관한 계획(변경)

구 분	시 행 방 법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
창신1도시정비형 재개발구역	사업시행계획인가	개별 구역별 개발에 따름	도시 및 주거환경정비법에 따른 사업시행자	—	—
창신2도시정비형 재개발구역				—	존치구역 제외
창신3도시정비형 재개발구역				—	—
창신4도시정비형 재개발구역				—	존치구역 제외
창신5도시정비형 재개발구역				—	—

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획 (변경)

구 분		명 칭		면 적(㎡)		비 율(%)		비 고					
기정	합 계			107,997.5		—		—					
	1구역	계			37,466.2		100.0		—				
		정비기반 시설 등	소 계		4,754.4		12.7		—				
			도 로		4,754.4		12.7		—				
		획 지	소 계		32,711.8		87.3		—				
			복합용지	1-1		1,449.0		3.9		소단위정비방식			
				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				소단위관리방식	
		2구역	계			18,213.4		100.0		—			
			정비기반 시설 등	소 계		3,258.6		17.9		—			
	도 로			3,258.6		17.9		—					
	획 지		소 계		14,954.8		82.1		—				
			복합용지	2-1		704.2		3.9		소단위정비방식			
				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				소단위관리방식	
	3구역	계			33,480.9		100.0		—				
		정비기반 시설 등	소 계		6,845.3		20.4		—				
			도 로		6,845.3		20.4		—				
		획 지	소 계		26,635.6		79.6		—				
			복합용지	3	26,635.6		79.6		일반정비형				
	4구역	계			18,837.3		100.0		—				
		정비기반 시설 등	소 계		3,621.3		19.2		—				
			도 로		2,271.2		12.0		—				
			문화시설		1,350.1		7.2		—				
		획 지	소 계		15,216.0		80.8		—				
			복합용지	4-1		8,769.0		46.5		일반정비형			
				4-2		1,027.0		5.5		존치			
				4-3		5,420.0		28.8		존치			

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

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

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

구 분		명 칭		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고	
변경	합 계			107,997.5	—	—	
	1 구역	계		20,151.6	100.0	—	
		정비기반 시설 등	소 계		5,357.7	23.3	—
			도 로		4,386.1	18.5	—
			공 원		971.6	4.8	—
		획 지	소 계		14,793.9	73.4	—
			복합용지	1-1	8,889.8	46.8	일반정비형
				1-2	5,904.1	29.9	일반정비형
	2 구역	계		17,135.3	100.0	—	
		정비기반 시설 등	소 계		449.5	2.6	—
			도 로		449.5	2.6	—
		획 지	소 계		16,685.8	97.4	—
			복합용지	2-1	11,204.1	65.4	일반정비형
			종교용지	2-2	5,481.7	32.0	존치
	3 구역	계		33,520.4	100.0	—	
		정비기반 시설 등	소 계		9,321.5	27.8	—
			도 로		7,166.0	21.4	—
			공공청사		2,155.5	6.4	입체적시설
		획 지	소 계		24,198.9	72.2	—
			복합용지	3	24,198.9	72.2	일반정비형
	4 구역	계		18,837.3	100.0	—	
		정비기반 시설 등	소 계		3,453.5	18.3	—
			도 로		2,025.2	10.7	—
			공공공지		1,428.3	7.6	—
		획 지	소 계		15,383.8	81.7	—
			복합용지	4-1	8,462.1	44.9	일반정비형
				4-2	1,179.7	6.3	존치
4-3				5,742.0	30.5	존치	
5 구역	계		9,378.0	100.0	—		
	정비기반 시설 등	소 계		2,121.2	22.6	—	
		도 로		2,121.2	22.6	—	
	획 지	소 계		7,256.8	77.4	—	
		복합용지	3	7,256.8	77.4	일반정비형	
정비 구역외	정비기반 시설 등	소 계		8,974.9	100.0	—	
		도 로		81.0	0.9	—	
		공 원		8,893.9	99.1	—	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 정비구역 외 공원은 기반시설분담계획에 따라 구역별로 분담하여 조성

2. 용도지역·용도지구 결정조서 (변경)

1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
일반상업지역	107,997.5	—	107,997.5	100.0	—

2) 용도지구 (변경)

■ 방화지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(m ²)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
폐지	①	왕산로변 방화지구	방화지구	왕산로변	1,686.5	602.0	12	—	—
폐지	②	청계로변 방화지구	방화지구	청계로변	3,052.3	499.6	12	—	—
폐지	③	동문시장	방화지구	창신동438-1일대	3,660.0	—	—	—	—

※ 구역 내 기준임

■ 방화지구 변경사유서

도면표시 번호	지 구 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	왕산로변 방화지구	- 폐지 - 면적 : 1,686.5m² - 지구의 세분 : 방화지구	도시정비 등 여건변화에 따라 지정 실효성을 상실한 방화지구 폐지에 따른 서울시 도시관리계획(용도지구: 방화지구)결정(변경) 사항 반영
②	청계로변 방화지구	- 폐지 - 면적 : 3,052.3m² - 지구의 세분 : 방화지구	
③	동문시장	- 폐지 - 면적 : 3,660.0m² - 지구의 세분 : 방화지구	

※ 서울시 방화지구 폐지 사항은 현재 재열람공고 진행 중(서울특별시 제2024-2534호, 2024.09.05.~2024.09.19.)으로 향후 서울시 결정고시 이후 방화지구 폐지 효력 발생

3. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설 (변경)

1) 도로

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	—	—
기정	대로	2	17	30~33	주간선도로	312 (53)	창신동263-2	송인동436-86	일반도로	—	—
기정	중로	3	1	12	국지도로	264	창신동393-18	창신동427-12	일반도로	—	—
변경	중로	2	1	15	국지도로	363	창신동328-33	창신동436-6	일반도로	—	—
폐지	중로	3	2	10~15	국지도로	134	창신동372	창신동390-12	일반도로	—	—
기정	중로	3	3	12	국지도로	151	창신동436-64	창신동390-3	일반도로	—	—
변경	중로	2	3	15	국지도로	68	창신동436-76	창신동406-9	일반도로	—	—
기정	중로	3	4	12	국지도로	68	창신동436-66	창신동427-7	일반도로	—	—
기정	소로	1	1	8~11	국지도로	186	창신동464-4	창신동436-80	일반도로	—	—
변경	소로	1	1	10	국지도로	115	창신동446-2	창신동436-80	일반도로	—	—
폐지	소로	2	1	8	국지도로	129	창신동393-12	창신동390-3	일반도로	—	—
기정	소로	2	2	8	국지도로	172	창신동433-5	창신동446-1	일반도로	—	—
변경	소로	1	2	10	국지도로	83	창신동436-6	창신동446-4	일반도로	—	—
기정	소로	2	3	8	국지도로	93	창신동330-56	창신동455-15	일반도로	—	—
변경	중로	2	2	15	국지도로	178	창신동330-69	창신동406-9	일반도로	—	—
기정	소로	2	4	8	국지도로	127	창신동390-9	창신동432	일반도로	—	—
변경	중로	3	3	12	국지도로	127	창신동390-9	창신동436	일반도로	—	—
신설	소로	1	3	10	국지도로	103	창신동497-1	창신동447-8	일반도로	—	—
폐지	소로	3	2	6	국지도로	216	창신동459-30	창신동463-1	일반도로	—	—
폐지	소로	3	3	6	국지도로	23	창신동445-1	창신동463-3	일반도로	—	—

※ ()는 창신 도시정비형재개발구역 내의 연장임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유	비 고
중로3-1	중로2-1	• 확폭 및 기종점, 도로연장 변경 - 폭원 : 12m → 15m - 연장 : 264m → 363m	• 원활한 차량 교행 및 보행자 중심 네트워크 구축을 위해 확폭 및 기종점, 연장 변경	-
중로3-2	-	• 중로 폐지 - 중로 3-2호선	• 소단위정비구역의 통합에 따라 도로 폐지	-
중로3-3	중로2-3	• 확폭 및 기종점, 도로연장 변경 - 폭원 : 12m → 15m - 연장 : 151m → 68m	• 원활한 차량 교행 및 보행자 중심 네트워크 구축을 위해 확폭 및 기종점, 연장 변경	-
소로1-1	소로1-1	• 확폭 및 기종점, 도로연장 변경 - 폭원 : 8m~11m → 10m - 연장 : 186m → 115m	• 공원 지정과 원활한 차량 교행 및 보행자 중심 네트워크 구축을 위해 확폭 및 기점, 연장 변경	-
소로2-1	-	• 소로 폐지	• 토지이용계획 변경에 따라 도로 폐지	-
소로2-2	소로1-2	• 확폭, 기종점 및 도로연장 변경 - 폭원 : 8m → 10m - 연장 : 186m → 115m	• 원활한 차량 교행 및 보행자 중심 네트워크 구축을 위해 확폭 및 기종점, 연장 변경	-
소로2-3	중로2-2	• 확폭 및 기종점, 도로연장 변경 - 폭원 : 8m → 15m - 연장 : 93m → 178m	• 원활한 차량 교행 및 보행자 중심 네트워크 구축을 위해 확폭 및 기종점, 연장 변경	-
소로2-4	중로3-3	• 확폭, 종점 변경 - 폭원 : 8m → 12m - 연장 : 127m	• 원활한 차량 교행 및 보행자 중심 네트워크 구축을 위해 확폭 및 종점 변경	-
-	소로1-3	• 소로 신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 103m	• 원활한 차량 교행 및 보행자 중심 네트워크 구축을 위해 도로 신설	-
소로3-2	-	• 소로 폐지	• 소단위정비구역의 통합 및 토지이용계획 변경(공원지정)에 따라 도로 폐지	-
소로3-3	-	• 소로 폐지	• 토지이용계획 변경(공원지정)에 따라 도로 폐지	-

나. 공간시설 (변경)

1) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변 경	변경후		
신설	①	공원	문화공원	창신동 463-1일대	-	증)9,865.5	9,865.5	-	-

■ 변경사유서

구 분	도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
신설	①	공원	• 문화공원 신설 - 면적 : 9,865.5㎡	• 도심복합문화거점으로 육성하기 위해 홍인지문과 연접한 문화재보존영향검토구역에 문화공원을 지정하여 문화시설 확충 및 휴게공간 조성	-

다. 공공공지 (변경)

1) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변 경	변경후		
신설	①	공공공지	창신동 444-1 일대	-	증)1,428.3	1,428.3	-	창신 4-1구역

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
①	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 1,428.3㎡	• 현 동대문아파트부지를 지역특화산업 거점시설로 활용하기 위한 장기적인 도시계획시설 관리를 위하여 공공공지로 지정	-

라. 유통·공급시설

4) 시장 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변 경	변경후		
기정	①	시장	동문시장	창신동 438-1 일대	3,500.0	-	3,500.0	-	-

※ 동문시장은 창신5구역 도시정비형재개발사업 사업시행인가 시 해제 고시 병행

마. 공공·문화체육시설 (변경)

1) 문화시설 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변 경	변경후		
폐지	①	문화시설	창신동 328-17	1,428.3	감)1,428.3	-	-	창신 4-1구역

■ 변경사유서

구 분	도면표시 번호	시설명	변경내용	변 경 사 유	비 고
폐지	①	문화시설	• 문화시설 폐지 - 면적 : 1,428.3㎡	• 현 동대문아파트의 노후화 및 문화시설 활용도 저하에 따라 장기적으로 지역특화산업 육성을 위한 거점공간으로 활용하기 위하여 문화시설 폐지	-

※ 4-1구역에서 토지 제공 완료 후 구체적인 활용계획 수립

2) 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변 경	변경후		
신설	①	공공청사	창신동 416-1 일원	-	증)2,155.5	2,155.5	-	창신 3구역

■ 입체적 도시계획시설(공공청사)의 건폐율, 용적률, 높이계획

구 분	건폐율	용적률	높 이	비 고
신설	60%이하	기준용적률 : 600% 이하 허용용적률 : 800% 이하	60m 이하	공공청사 및 사회복지시설, 공공주택 공간적 범위 결정

■ 변경사유서

구 분	도면표시 번호	시설명	변경내용	변 경 사 유	비 고
신설	①	공공청사	• 창신1동주민센터 이전 - 면적 : 2,155.5㎡	• 창신1동 주민센터 이전 및 사회복지시설 조성 • 쪽방촌 주민 수용을 위한 공공주택사업의 연계 • 복지지원에 위한 입체적 도시계획시설 조성 (공간적 범위 결정)	-

3) 입체적 도시계획시설(공공청사) 건축물의 공간적 범위 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
신설	①	공공청사	창신동 416-1 일원	층	-	지상1층~ 지상3층	지상1층~ 지상3층	-	창신 3구역
				연면적	-	1,200	1,200		

※ 연면적(㎡)은 해당용도의 전용면적임

※ 공공청사는 사업시행 시 관련부서 협의 등 의견수렴과정에서 변경 될 수 있음

4) 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
신설	①	사회복지시설	창신동 416-1 일원	층	-	지상1층~ 지상3층	지상1층~ 지상3층	-	창신 3구역
				연면적	-	545	545		

※ 연면적(㎡)은 해당용도의 전용면적임

※ 사회복지시설은 사업시행 시 관련부서 협의 등 의견수렴과정에서 변경 될 수 있음

5) 비도시계획시설(공공주택) 건축물의 공간적 범위 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
신설	①	공공주택	창신동 416-1 일원	층	-	지하3층~ 지상11층	지하3층~ 지상11층	-	창신 3구역
				연면적	-	3,400	3,400		

※ 연면적(㎡)은 해당용도의 전용면적임

※ 공공주택은 사업시행 시 관련부서 협의 등 의견수렴과정에서 변경 될 수 있음

4. 공동이용시설 설치계획 (해당없음)

5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경)

구 분	구역구분		구역의 세분/필지		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후신	철거 후축	
기정	창신1	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	-	-	-	-
변경	창신1	20,151.6	1-1	13,515.9	창신동460-1일원	83	-	-	83	-	-
			1-2	6,635.7	창신동436-2일원	87	-	-	87	-	-
기정	창신2	18,213.4	2-1	794.2	창신동 525일원	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	-	-	-	-
변경	창신2	17,135.3	2-1	11,653.6	창신동388일원	72	-	-	72	-	-
			2-2	5,481.7	창신동432일원	5	5	-	-	-	존치
기정	창신3	33,480.9	창신3	33,480.9	창신동412-1일원	182	-	-	182	-	-
변경	창신3	33,520.4	창신3	33,520.4	창신동412-1일원	182	-	-	182	-	-
기정	창신4	18,837.0	4-1	11,915.3	창신동330-1일원	59	-	1	58	-	-
			4-2	1,179.7	창신동327-2번지	1	1	-	-	-	-
			4-3	5,742.0	창신동328-18번지	1	1	-	-	-	-
변경	창신4	18,837.3	4-1	11,913.0	창신동330-1번지	59	-	1	58	-	-
			4-2	1,179.2	창신동327-2번지	1	1	-	-	-	존치
			4-3	5,745.1	창신동328-18번지	1	1	-	-	-	존치
신규	창신5	9,378.0	창신5	9,378.0	창신동 437-2일원	27	-	-	-	27	-
신규	정비 구역외	8,974.9	공원	8,974.9	창신동438-1일원	46	-	-	-	46	-

6. 정비기반시설의 설치(부담)계획 (변경)

■ 정비방식별 정비기반시설 부담 비율 (폐지)

구 분	순부담율 계획	비 고
소단위관리방식	—	—
소단위정비방식	순부담율 10% 이상	문화재보존영향검토구역 50%이상 포함시 5% 이상
일반정비방식	순부담율 17% 이상	—

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

■ 정비사업 시행 시 정비기반시설 부담계획(기정)

구 분		구역면적 (㎡)	획지(㎡)	정비기반 시설면적(㎡) (기준)	계획기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지내 폐지 국공유지 (㎡)	순부담 면적(㎡) (기준)	순부담률 (%) (기준)	비 고
창신1 도시정비형 재개발구역	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 재개발구역	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	—	—	—	—	—	준치
	2-A	—	—	—	—	—	—	—	소단위 관리방식

구 분		구역면적 (㎡)	획지(㎡)	정비기반 시설면적(㎡) (기준)	계획기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지내 폐지 국공유지 (㎡)	순부담 면적(㎡) (기준)	순부담률 (%) (기준)	비 고
창신3 도시정비형 재개발구역	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 재개발구역	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 - 대지내 폐지국공유지)

※ 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 순부담률 기준이 부족한 구역은 도로를 우선적으로 확보하여야 함)

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경 될 수 있음

■ 정비사업 시행 시 정비기반시설 부담계획(변경)

구 분		구역면적 (㎡)	획지 (㎡)	기반 시설면적(㎡) (기준)	계획기반시설 내 기존 공공용지(㎡) (기준)	대지내 폐지 국공유지 (㎡)	순부담 면적(㎡) (기준)	순부담률 (%) (기준)	비 고
창신1 도시정비형 재개발구역	1-1	13,515.9	8,889.8	4,626.1	1,904.1	—	2,722.0	23.4	도로, 공원
	1-2	6,635.7	5,904.1	731.6 (1,591.6)	187.4 (315.6)	—	544.2 (1,276.0)	8.4 (17.8)	도로, 공원
창신2 도시정비형 재개발구역	2-1	11,653.6	11,204.1	449.5 (5,259.5)	108.6 (825.6)	1,653.7	-1,312.8 (2,780.2)	-11.4 (17.8)	도로, 공원
	2-2	5,481.7	5,481.7	—	—	—	—	—	존치
창신3 도시정비형 재개발구역	3	33,520.4	24,198.9	9,321.5 (12,626.4)	4,172.3 (4,665.0)	2,626.7	2,522.5 (5,737.1)	8.6 (17.8)	도로, 공원, 공공임대주택 기타공공시설
창신4 도시정비형 재개발구역	4-1	11,915.6	8,462.1	3,453.5	779.9	169.4	2,504.2	22.5	도로, 공공공지
	4-2	1,179.7	1,179.7	—	—	—	—	—	존치
	4-3	5,742.0	5,742.0	—	—	—	—	—	존치
창신5 도시정비형 재개발구역	5	9,378.0	7,256.8	2,121.2 (2,252.0)	1,758.2	493.8	-130.8 (0.0)	-1.7 (0.0)	도로, 기타공공시설

※ ()는 구역별 순부담률 기준에 따른 예시 면적과 비율임

※ 순부담률 = 순부담면적(계획기반시설 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내폐지 국공유지) ÷ (구역면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지)

※ 구역 내 순부담률이 기준(17%)에 부족한 구역은 창신 도시정비형 재개발구역 내 지정된 문화공원을 우선 확보/조성함

※ 구역별 순부담면적 산출시 문화공원 조성을 포함하는 경우 문화공원 부지 내 기존 공공용지 면적을 반영하여 산출함

※ 창신3구역 순부담률 기준(17%)에 부족한 공공시설은 쪽방촌 이주주택 건립 및 이에 상응하는 비용 제공을 문화공원 우선 확보와 함께 제공토록 함

※ 창신5구역 개발가능 용적률(600%)은 일반상업지역 기준용적률(600%)이하이므로 순부담률 기준(17% 이상)적용을 제외함

※ 추후 4-2, 4-3구역에서 도시정비형 재개발사업을 시행하는 경우 구역별 순부담률 기준을 충족하여야 함

※ 상기 면적은 추후 측량결과 및 기존 공공용지, 용도폐지 국공유지 적용 기준에 따라 변경 될 수 있음

7. 건축물에 관한 계획 (변경)

■ 창신1구역 (변경)

구분	구역구분		획지(㎡)	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)							
기정	1-1	1,578.1	1,449.0	창신동 462-1일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	1-2	2,069.6	1,705.8	창신동 460-13일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	1-3	994.1	901.4	창신동 446-1일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	1-4	1,331.7	1,286.8	창신동 436-83일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	1-5	1,292.3	1,292.3	창신동 435-10일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	1-6	3,999.7	3,609.6	창신동 459-12일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	1-7	1,686.4	1,521.9	창신동 459-11일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	1-8	1,659.2	1,440.1	창신동 450-1일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	1-9	2,972.1	2,742.5	창신동 430-16일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	1-10	2,281.8	2,268.3	창신동 427-7일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	1-A	-	-	창신동 464-6번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하 70 이하 (추가완화 가능) (문화재보존영향 검토구역내 50% 이상 포함시)	600/ - /a	40 이하	소단위 관리방식
변경	1-1	13,515.9	8,889.8	창신동 460-1번지 일원	상업지역내 허용용도 (주거 70% 미만)	60 이하	600/800/a	기준높이 90 이하 높이완화 산식에 따름	일반 정비형
	1-2	6,635.7	5,904.1	창신동 436-2번지 일원					
심의완화 사항	건폐율	기정	• 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 x [1+(공공시설등의 부지로 제공 하는 면적) ÷ 원래의 대지면적] ※ 완화되는 건폐율은 80% 미만으로 함						
			변경	-					
건축선에 관한 계획	건축선	• 종로, 율곡로변, 청계천변 : 도로경계선으로부터 3m • 그 외 건축법 제46조, 건축법시행령 제31조 적용							도면참고
	건축 한계선	기정	• 12m 이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m						도면참고
		변경	• 도로경계선으로부터 3m • 사업구역 경계변 : 구역경계선으로부터 3m						
기타사항	공공기여	기정	• 5% 이상 순부담 계획(소단위정비방식 1-1 ~ 1-5구역) • 10% 이상 순부담 계획(소단위정비방식 1-6 ~ 1-10구역)						-
		변경	• 17% 이상 (기반시설부담계획에 따름)						

※ 상거면적은 구역별 순부담을 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제10항 및 통합가이드라인에서 정한 완화기준 및 산식 준용

※ 문화재보존영향검토구역내 위치한 건축물은 문화재보호법 및 서울특별시 문화재 보호조례에 따른 높이 기준 적용

■ 창신2구역 (변경)

구분	구역구분		획지(㎡)	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)							
기정	2-1	794.2	704.2	창신동 525번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	2-2	2,246.1	1,943.5	창신동 373번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	2-3	721.2	610.9	창신동 352-3번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	2-4	1,775.0	1,770.7	창신동 344번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	2-5	5,487.1	5,487.1	창신동 432번지 일원	—	—	—	—	존치
	2-A	—	—	창신동 300-12번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하 (추가완화 가능)	600/ — /a	40 이하	소단위 관리방식
변경	2-1	11,653.6	11,204.1	창신동 388번지 일원	상업지역내 허용용도 (주거 70% 미만)	60 이하	600/800/a	기준높이 90 이하 높이완화 산식에 따름	일반 정비형
	2-2	5,481.7	5,481.7	창신동 432번지 일원	종교시설	용도지역 기준에 따름		—	존치
심의완화 사항	건폐율	기정	• 공공시설부지 제공에 따라 건폐율 추가완화(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제46조 제1항 적용) (소단위관리방식 중 필지 390-12대 해당) - 완화가능 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 x [1+(공공시설등의 부지로 제공하는 면적)÷원래의 대지면적] ※ 완화되는 건폐율은 80% 미만으로 함						
		변경	—						폐지
건축선에 관한 계획	건축선	• 종로변 : 도로경계선으로부터 3m • 그 외 건축법 제46조, 건축법시행령 제31조 적용							도면참고
	건축 한계선	기정	• 12m 이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m						도면참고
		변경	• 도로경계선으로부터 3m • 사업구역 경계변 : 구역경계선으로부터 3m~5m						
기타사항	공공기여	기정	• 10% 이상 순부담 계획(소단위정비방식 2-1,2-2,2-3,2-4구역)						—
		변경	• 17% 이상 (기반시설부담계획에 따름)						

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

※ 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제10항 및 통합가이드라인에서 정한 완화기준 및 산식 준용

■ 소단위정비방식 지하통합주차장(권장) 가이드라인 (폐지)

- 소단위정비방식 폐지에 따라 가이드라인 폐지

■ 창신3구역 (변경)

구분	구역구분		획지(㎡)	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)							
기정	3	33,480.9	26,635.6	창신동 412-1일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	90 이하	일반 정비형
변경	3	33,520.4	24,198.9	창신동 412-1일원	상업지역내 허용용도 (주거 70% 미만)	60 이하	600/800/a	기준높이 90 이하 높이완화 산식에 따름	일반 정비형
건축선에 관한 계획	건축 한계선	건축선	• 지봉로변, 청계천변 : 도로경계선으로부터 3m						도면참고
		기정	• 12m 이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m						도면참고
		변경	• 도로경계선으로부터 3m • 사업구역 경계변 : 구역경계선으로부터 3m~5m						
기타사항	공공기여	기정	• 17% 이상 순부담 계획 - 추후 공원, 공공임대상가 등 지역내 필요한 공공시설로 설치 조성후 기부채납						-
		변경	• 17% 이상 (기반시설부담계획에 따름)						

- ※ 상지면적은 구역별 순부담율 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음
 ※ 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조10항 및 통합가이드라인에서 정한 완화기준 및 산식 준용
 ※ 창신3구역은 서울시 쪽방촌 이주사업계획에 따라 제공하는 공공청사 및 사회복지시설과 공공주택에 대한 건축물 또는 현금 제공
 여부에 따라 공공기여 부담률이 조정될 수 있음

■ 창신4구역 (변경)

구분	구역구분		획지(㎡)	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)							
기정	4-1	11,915.3	8,976.8	창신동 330-1일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	90 이하	일반 정비형
			1,428.3	창신동 328-17	문화시설	60 이하	800 이하	90 이하	-
	4-2	1,179.7	1,179.7	창신동 327-2번지	-	-	-	-	준치
	4-3	5,742.0	5,722.2	창신동 328-18번지	-	-	-	-	준치
변경	4-1	11,915.6	8,462.1	창신동 330-1일원	상업지역내 허용용도 (주거 70% 미만)	60 이하	600/800/a	기준높이 90 이하 높이완화 산식에 따름	일반 정비형
	4-2	1,179.7	1,179.7	창신동 327-2번지					준치
	4-3	5,742.0	5,742.0	창신동 328-18번지					준치
심의완화 사항		건폐율	기정	• 4-3구역 공공시설부지 제공에 따라 건폐율 완화(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항 적용, 328-25대 해당) - 완화가능 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 x [1 + (공공시설등의 부지로 제공하는 면적) ÷ 원래의 대지면적] ※ 완화되는 건폐율은 80% 미만으로 함					폐지
			변경	-					
건축선에 관한 계획		건축선	• 종로변 : 도로경계선으로부터 3m • 지봉로변 : 도로경계선으로부터 3m						도면참고
			건축 한계선	기정	• 12m 이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m				
		변경		• 도로경계선으로부터 3m • 사업구역 경계변 : 구역경계선으로부터 3m					
기타사항		공공기여	기정	• 17% 이상 순부담 계획					-
			변경	• 17% 이상 (기반시설부담계획에 따름)					

- ※ 상지면적은 구역별 순부담율 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음
 ※ 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제10항 및 통합가이드라인에서 정한 적용기준 및 산식 준용
 ※ 추후 4-2, 4-3구역에서 도시정비형 재개발사업을 시행하는 경우 결정된 건축물에 관한 계획 지침을 준수

■ 창신5구역 (신규)

구분	구역구분		획지(㎡)	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (상한)	높이(m)	비 고
	명칭	면적(㎡)							
신규	5	9,378.0	7,256.8	창신동 437-2일원	상업지역내 허용용도 (주거 70% 미만)	60 이하	600 이하	—	일반 정비형
건축선에 관한 계획	건축선	• 청계천변 : 도로경계선으로부터 3m							도면참고
	건축한계선	• 도로경계선으로부터 3m • 사업구역 경계변 : 구역경계선으로부터 3m~5m							도면참고
기타사항	공공기여	—							—

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

※ 상한용적률은 높이 제한에 따른 건축계획 상 최대개발가능용적률 적용

※ 최고높이는 문화재보호법 및 서울시 문화재 보호조례에 따른 건축가능 높이 적용

■ 용적률 인센티브 계획

- 허용용적률 인센티브 계획(기정)

목적	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보정계수	적용량													
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	• 친환경개발에 따른 인센티브 기준 준용 및 서울시 녹색건축 설계기준 적용 <table><tr><td>연면적 구분</td><td>1만㎡ 이상</td><td>3천㎡이상 ~1만㎡미만</td><td>3천㎡미만</td></tr><tr><td>녹색건축물</td><td>그린1등급 (최우수)</td><td>그린2등급 (우수)</td><td rowspan="3">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	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용	에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)	신재생에너지	11%이상(비주거) 7%이상(주거)	10%이상(비주거) 6.5%이상(주거)	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/8 부여	최대 25%
	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만															
	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용															
	에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)																
	신재생에너지	11%이상(비주거) 7%이상(주거)	10%이상(비주거) 6.5%이상(주거)																
역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	• 역사도심 기본계획에서 정한 관리지침(Guideline)에 적합하게 조성 시	정량 부여	10%	최대 25%														
	역사흔적 남기기	• 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우	정률 부여	0.25															
상가 세입자대책	저층부(1층)용도 (가로활성화용도, 지역특화산업용도)	• 재생관리지침에 따라 가로활성화용도, 지역특화산업용도 반영 시	정량 부여	25%	최대 25%														
주거안정	쪽방이주계획 수립	• 구역면적의 3.3%이상 1구역 쪽방 철거 및 이주공간 확보시	정량 부여	50%	최대 50%														
계획 유도	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	• 국제회의산업육성에관한법률 상 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설	정률 부여	정률방식 (보상계수 0.25)	최대 100%													
			• MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우																
			• 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시																
			• 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시																
			• 관광진흥법상 1성급 호텔이상 도입 시	호텔복합비율에 비례하여 최대 100%															
			• 건축연면적의 30% 이상을 전용40㎡ 이하 주거 도입 시	주거복합비율에 비례하여 최대 50%															
			• 업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%															
	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	• 도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리 창출공간 • 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.2	최대 50%													
	주거안정	쪽방이주계획 수립	• 1구역 쪽방 철거 및 이주공간 확보시 ※ 단, 허용용적률 의무사항으로 확보한 쪽방 제외	정률 부여	2.5	최대 50%													
	공익시설	건축물내 공익시설	• 소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입	정률 부여	0.1	최대 50%													
		특정층(최상층)개방	• 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시																
	보행가로 활성화	실내 공개공지	• 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시 (단, 위원회에서 인정하는 경우)	정량 부여	30%	최대 30%													
무장애도시조성		• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행 지침상 우수 등급 인증 시																	
	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	• 재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2	최대 30%														

※ 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

－ 허용용적률 인센티브 계획(변경)

목적	목표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보정계수	적용량		
의무	상가 세입자대책	저층부용도 (가로활성화용도, 지역특화산업용도) 및 제입점 유도	• 통합관리가이드라인에 따라 가로활성화용도, 지역특화산업용도 반영 시	정량	20%	최대 50%		
			• 통합관리가이드라인에 따라 대채영입장 확보 또는 입차권 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 비례 최대 50%	최대 50%		
		쪽방이주주택 건립	• 3구역 내 공공청사 부지에 입체적시설 결정 및 공간적 범위 설정을 통해 공공주택 건립하거나 이에 상응하는 비용을 제공하는 경우 (해당부지에 한함)	정량	100%	최대 100%		
계획 유도	복합개발	구역(지구)간 공동개발	• 구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡ 이상 개발 시	정량	50%	최대 50%		
	친환경	신재생에너지의무 확보기준 초과설치	• 신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시	정량	20%	최대 20%		
		전기차충전소 설치	• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1이상 초과설치 시	정량	20%	최대 20%		
		재활용 건축자재	• 재활용 건축자재 사용 시	정량	20%	최대 20%		
		장수명 주택인증	• 장수명 주택인증항목 적용 시	정량	20%			
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	• 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업 집적시설 도입시	정률	0.4	최대 100%		
			• 패션, 뷰티관련 업체 유치 또는 입점시					
			• 건축연면적의 30%이상 도심형주거 도입시 (전용 40㎡이하)	주거복합비율 비례 최대 50%				
			• 판매, 업무전용빌딩(판매 및 업무시설을 연면적 50%이상 복합하는 경우에 한함)설치시 (단, 오피스텔 제외)	판매/업무복합비율 비례 최대 100%				
			• 관광진흥법상 4성급 호텔 이상 도입 시	호텔복합비율 비례 최대 50%				
	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	• 도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리 창출공간 • 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률	0.4	최대 50%		
	공익시설	건축물내 공익시설	• 소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입	정률	0.2	최대 50%		
		특정층(최상층)개방	• 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비)조성 시					
		실내 공개공지	• 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시 (단, 건축위원회에서 인정하는 경우)	정률			0.3	
		저층부 개방공간	• 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소층) 특정시간대 완전 개방시					
	보행가로 활성화	무장애도시조성	• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행 지침상 우수 등급 인증 시	정량	30%	최대 30%		
		공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	• 지상부 최소폭원 5m 이상 (건축물 내 공공보행통로 높이 2개층 이상) • 지하 보행통로 폭원 6m 이상 (건축물 내 보행통로 높이 4m 이상)	정량	30%	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 30%			
스마트도시 인프라확충	스마트도시서비스 구축/운영	• 통합관리가이드라인에 따라 스마트도시서비스를 구축 후 운영하는 경우	스마트도시서비스 1개당 최대 15%		최대 50%			

※ 쪽방이주계획 수립에 대한 인센티브 적용량 = 기준용적률 × (쪽방이주주민수 ÷ 창신구역내 총 쪽방주민수) × 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 시행당시 변경되는 경우 준공전까지 변경내용에 대해 정합성을 검토하여 변경해야 함

－ 상한용적률 인센티브 계획(신설)

인센티브 항목		완 화 내 용	비 고
공공시설 부지제공		• 허용용적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$	도시계획조례 시행규칙 제7조제1항
공개공지 초과 조성		• 허용용적률 $\times [\text{의무면적 초과 공개공지면적/대지면적}] \times (1/2)$ • 개방형녹지에 따른 허용용적률 인센티브를 적용받은 경우 공개공지 초과 조성 상한용적률 인센티브 적용 불가	신 설
친환경 지능형 건축물 인증	①녹색건축 초과등급 인증	• 허용용적률 $\times 1.0 \times \text{녹색건축물 인증완화 비율}$	신 설 (①,②는 별도 적용 가능 ③은 ①,②에 대한 인증을 받은 경우에만 적용)
	②건축물 에너지효율 등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증	• 허용용적률 $\times 1.0 \times \text{건축물 에너지효율 등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율}$	
	③ 지능형건축물 인증	• 허용용적률 $\times 0.5 \times \text{녹색건축물 인증완화 비율}$	

※ 친환경, 지능형건축물 인증(①+②+③)에 대한 상한용적률 완화는 법적용적률(800%)의 최대15%까지 완화

－ 높이 완화 계획(신설)

인센티브 항목	완 화 내 용	비 고
공개공지 초과 제공	• 완화높이 = $[(\text{적정건폐율 } 50\% \times (\text{기준높이} + 20\text{m})) \div [80\% - \text{개방형녹지율\%}]]$	2030 도시주거환경정비기본계획
공공용지 제공	• 완화높이 = $[\text{기준높이} \times (\text{공공시설 제공면적} \div \text{당초 대지면적})]$	신 설
공공성 확보	• 공공성 확보 및 지역특성을 고려한 계획 시 도시계획위원회 심의 최고높이 30m 이내 완화 － 경관 및 주변지역과의 보행, 상권활성화, 통영축, 인접대지와의 관계, 스카이라인라인 등을 고려하여 특별히 인정될 경우	신 설

8. 교통 및 동선처리계획 (변경)

구 분	지점	개선방안	시행주체	비용부담	시행시기
진출입동선 (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 : 폭원12m, 연장 264m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		- 중로 3-2호선 도로 신설 : 폭원10~15m, 연장 134m	-	-	현황도로
		- 중로3-3호선 도로 신설 : 폭원 12m, 연장 151m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		- 중로3-4호선 도로 신설 : 폭원12m, 연장 68m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		- 소로1-1호선 도로 신설 : 폭원8~11m, 연장 186m	-	-	현황도로
		- 소로2-1호선 도로 신설 : 폭원 8m, 연장 129m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		- 소로2-2호선 도로 신설 : 폭원8m, 연장 172m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		- 소로2-3호선 도로 신설 : 폭원8m, 연장 93m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		- 소로2-4호선 도로 신설 : 폭원8m, 연장127m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		- 소로3-2호선 도로 신설 : 폭원6m, 연장 216m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		- 소로3-3호선 도로 신설 : 폭원6m, 연장23m	-	-	현황도로
진출입동선 (변경)	-	• 원활한 차량소통 및 보행자 안전을 위한 차량 진·출입 불허구간 지정 - 종로, 율곡로, 지봉로, 청계천로			
		• 사업지 내 도로 신설 및 도로 선형 및 폭원 변경			
		- 소로1-1호선 도로 폭원 변경 : 폭원 8m~11m → 10m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		- 소로1-2호선 도로 폭원 변경 : 폭원 8m → 10m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		- 소로1-3호선 도로 신설 : 폭원 10m, 연장 103m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		- 중로2-1호선 도로 폭원 변경 : 폭원 12m → 15m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		- 중로2-2호선 도로 폭원 변경 : 폭원 8m → 15m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		- 중로2-3호선 도로 폭원 변경 : 폭원 12m → 15m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		- 중로3-3호선 도로 폭원 변경 : 폭원 8m → 12m	사업시행자	사업시행자	사업시행시
		• 사업지구 내부도로 각각부 회전반경 R=6.0m~10m 설치 - 종로, 율곡로, 지봉로, 청계천로와 접하는 각각			
주차시설 (변경없음)	-	향후 개별 개발시 법정주차와 주차수요에 부합하는 계획주차 확보 필요	사업시행자	사업시행자	사업시행시

※ 세부사항은 교통개선(안) 참조

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
환 경 보 전	- 공사 시 사업부지내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리 수거 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	

10. 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
창신 3구역, 4구역 동측 일부가 교육환경보호구역 내 입지해 있음 (정비구역내 동측 약 200m 거리 이내에 서울다솜관광고등학교, 종로산업정보학교, 성동공업고등학교 위치)	- 교육환경보호에 관한 법률에서 규정하고 있는 교육환경보호구역 내 금지 행위 불허 - 공사시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사시 안전 대책 마련 - 서울 서울다솜고등학교, 종로산업정보학교, 성동공업고등학교 주변 교육 시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보	

12. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 (변경없음)

- 도시 및 주거환경정비법에 따라 정비구역의 분할 또는 결합이 가능하며 변경된 계획기준을 적용하여야 함

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (해당없음)

14. 세입자 주거대책 (변경)

가. 주거 세입자대책 (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, 토지구획공사등이 보유한 공공임대주택을 순환용주택으로 우선 공급 할 것을 요청할 수 있음
- 사업시행자는 재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에게 정비구역 안과 밖에 위치한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 용자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 하여야 함

나. 쪽방거주민 이주대책 (변경)

(기정)

- 향후 구역별 세부정비계획 수립시 공공임대주택 등 설치를 유도하여 1구역 내 쪽방 세입자를 우선적으로 입주 가능토록 쪽방 대책 반영 고려
- 쪽방 거주민의 공백 없는 재정착 및 생태계 유지가 가능토록 이주대책을 수립하여야 함
- 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 도시정비형 재개발구역」 쪽방정비 가이드라인 및 통합 가이드라인에 따름

다. 상가 세입자대책 (변경)

(기정)

- 사업시행자는 사업시행으로 이주하는 상가세입자가 사용할 수 있도록 정비구역 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 지상2층까지로 확대하여 적용함
- 향후 사업시행자는 지역특화산업용도 세입자의 재정착을 고려, 우선 임차권 및 임대료 감면 등 세입자 보호대책을 마련하여야 함

15. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획 (해당없음)

16. 인구 및 주택의 수용계획 (해당없음)

17. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (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 부끄러운 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 유지 또는 배치하고 지속적으로 유지·관리
- 「건축법」 제53조의2, 「건축법 시행령」 제61조의3에 따라 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 고려하여 계획

18. 환경성 검토결과 (변경없음)

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	1.1비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	비오톱유형도 4등급, 개별비오톱평가도 평가제외 등급 으로 조사됨	대지내 공지 공간의 조경계획을 통하여 도시생태기능 복원 및 강화	
	1.2생태 네트워크	녹지·수생태계 연결성 확보	○	지구내 녹지면적 없음	대지내 공지 공간의 조경계획을 통하여 녹지 면적 최대 확보	
	1.3동·식물상	동식물상 보호		해당사항 없음	-	
	1.4자연환경 자산	자연환경 보전		대상지 주변 보호지역 없음	-	
생활 환경	토 지 환 경	2.1토지이용	○	종합적인 토지이용계획	토지이용을 제고와 합리적 이용계획 수립	
		2.2토양		토양오염 최소화	공사시 토양오염 유발 가능	공사시 토양오염도 분석 필요
		2.3지형·지질	○	지형·지질 변동 최소화	지형·지질 변동 최소화	기존지형에 준응하는 배치 계획 수립
	물 환 경	3.1물순환 수리·수문	○	생태면적율 20%	자연지반 녹지공간 없음	자연지반녹지율, 생태면적률 증가 계획 수립
		3.2수질	○	수질 등급 유지 및 오염 최소화	사업지구 인근 위치한 청계천 수생태계 환경기준 BOD기준 매우좋음(1a등급)	우천시 토사유출 저감방안 제시
	대 기 환 경	4.1바람 및 미기후	○	바람길 확보	평균풍속 1.7m/sec 청계천 바람길 역할	지구 내 공지에 조경을 통한 녹지공간 조성
		4.2악취		악취공해 해결	해당사항 없음	-
		4.3대기질 미세먼지	○	대기오염 최소화	PM2.5, NO2 서울시 대기환경기준 초과	공사시 및 운영시 대기질 관리방안 수립
		4.4온실가스	○	온실가스 저감	해당사항 없음	녹색건축물 설계기준 반영
	기 타	5.1친환경적 자원순환	○	폐기물 발생량 최소화	공사시 생활·건설폐기물 발생	폐기물 성상별 분리 및 각 성상별 처리대책 마련
		5.2소음·진동	○	소음·진동 최소화	공장가동, 금속가공 및 도로교통소음 발생	건설장비에 대한 합성소음도 및 이격거리별 소음도 제시
		5.3일조		일조 침해 최소화	해당사항 없음	-
사회 경제 환경	6.1인구	인구 고려한 계획 수립	○	주거 및 상업 혼재 지역	기존 인구를 고려한 건축계획 수립	

19. 구역 내 옛길, 옛물길, 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 (해당없음)

- 역사도심기본계획 등 상위계획에 따름

20. 창신 도시정비형 재개발구역 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 창신 도시정비형 재개발구역 쪽방 정비 가이드라인은 종로구 “창신 도시정비형 재개발구역(3구역)” 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 공공주택사업’이 완료되어 쪽방 거주민이 원활하게 이주를 완료할 때 까지 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·구·쪽방지원부서와 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. “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. ‘창신동 공공주택사업’이라 함은 창신3구역에서 창신동 414-5번지 일대 부지(대지면적 약 2,155.5㎡)를 제공하여 공공에서(서울시 등) 시행 예정인 공공임대주택 및 사회복지시설 건립사업을 말한다. 3. “정비구역”은 창신 도시정비형 재개발구역을 수 개로 분할하여 시행하는 세분된 구역 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 정비기반 시설이 ‘쪽방지구’ 사업시행자에게 무상양도됨에 따라 순부담을 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	—

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(m ²)	비고
기정	창신 도시정비형 재개발 지구단위계획구역	종로구 창신동 330-1번지 일원	107,997.5	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 정비계획 결정사항과 동일

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 최대개발규모에 관한 결정(변경) 조서 (변경)

1) 최대개발규모에 관한 계획 (변경)

기 정			변 경			비 고
소단위관리방식은 현황여건을 고려하여 기존 도로 및 대지 형상을 유지하되, 필지간 공동개발을 통해 최대 개발규모 1천m² 이하 범위에서 개발이 가능함 - 행위허가(건축허가 등)를 통해 사업추진이 가능함			-			소단위 관리방식 폐지에 따라 폐지
소단위관리방식의 개발단위가 1천m² 초과시 정비계획 변경을 통하여 소단위정비방식으로 변경하여야 함. 단, 현재 개발단위가 1천m² 초과된 필지는 제외함 - 기존 토지의 개발단위가 1천m² 초과시 30% 이내 면적 변경은 행위허가(건축허가등)로 추진하되, 개발 단위 면적의 30% 초과시 소단위정비방식으로 변경하여야 함			-			소단위 정비방식 폐지에 따라 폐지
소단위정비방식은 기 결정 획지계획을 유지하되, 최대 개발규모 4천m² 이상일 경우에는 일반정비방식으로 변경하여 추진하여야 함			일반정비형은 최소개발규모 3천m² 이상으로 추진하여야 함			정비방식 변경에 따른 최소 개발 규모 변경
구분	최대개발규모	비고	구분	최대개발규모	비고	
소단위 관리방식	1,000m ² 이하	최대개발규모 내 개발 가능	일반 정비형	3,000m ² 이상	-	
소단위 정비방식	1,000m ² 초과 ~ 4,000m ² 미만	-				
일반 정비형	4,000m ² 이상	-				
※ 정비유형 변경시 최대개발규모에 맞게 정비계획을 변경하여야 함						

2) 공동개발에 관한 계획 (변경)

구 분	공동개발		비 고
기정	소단위관리방식	최대개발규모 1,000m ² 이하 규모에서 필지간 자율적 공동개발 가능	최대개발규모 내 개발 가능
변경	-	-	소단위관리방식 폐지에 따라 폐지

나. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 (변경)

■ 창신1구역 (변경)

구 분	구역명	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
기정	1-1	1,578.1	창신동 462-1일원	1,449.0	소단위정비방식
	1-2	2,069.6	창신동 460-13일원	1,705.8	소단위정비방식
	1-3	994.1	창신동 446-1일원	901.4	소단위정비방식
	1-4	1,331.7	창신동 436-83일원	1,286.8	소단위정비방식
	1-5	1,292.3	창신동 435-10일원	1,292.3	소단위정비방식
	1-6	3,999.7	창신동 459-12일원	3,609.6	소단위정비방식
	1-7	1,686.4	창신동 459-11일원	1,521.9	소단위정비방식
	1-8	1,659.2	창신동 450-1일원	1,440.1	소단위정비방식
	1-9	2,972.1	창신동 30-16일원	2,742.5	소단위정비방식
	1-10	2,281.8	창신동 427-7일원	2,268.3	소단위정비방식
	1-A	-	창신동 464-6번지 일원	-	소단위관리방식
변경	1-1	13,515.9	창신동 460-1번지 일원	8,889.8	일반정비형
	1-2	6,635.7	창신동 436-2번지 일원	5,904.1	일반정비형

■ 창신2구역 (변경)

구 분	구역명	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
기정	2-1	794.2	창신동 525번지 일원	704.2	소단위정비방식
	2-2	2,246.1	창신동 373번지 일원	1,943.5	소단위정비방식
	2-3	721.2	창신동 352-3번지 일원	610.9	소단위정비방식
	2-4	1,775.0	창신동 344번지 일원	1,770.7	소단위정비방식
	2-5	5,487.1	창신동 432번지 일원	5,481.7	존치
	2-A	-	창신동 390-12번지 일원	-	소단위관리방식
변경	2-1	11,653.6	창신동 388번지 일원	11,204.1	일반정비형
	2-2	5,481.7	창신동 432번지 일원	5,481.7	존치

■ 창신3구역 (변경)

구 분	구역명	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
기정	창신3구역	33,480.9	창신동 412-1번지 일원	26,635.6	일반정비형
변경	창신3구역	33,520.4	창신동 412-1번지 일원	24,198.9	일반정비형

■ 창신4구역 (변경)

구 분	구역명	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
기정	4-1	11,915.3	창신동 330-1번지 일원	8,976.8	일반정비형
			창신동 328-17대	1,428.3	일반정비형(문화시설)
	4-2	1,179.7	창신동 327-2번지	1,179.7	존치
	4-3	5,742.0	창신동 328-18번지	5,722.2	존치
변경	4-1	11,915.6	창신동 330-1번지 일원	8,462.1	일반정비형
	4-2	1,179.7	창신동 327-2번지	1,179.7	존치
	4-3	5,742.0	창신동 328-18번지	5,742.0	존치

■ 창신5구역 (신규)

구 분	구역명	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	창신5구역	9,378.0	창신동 437-2번지 일원	7,256.8	일반정비형

(이 하 여 백)

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

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

가) 저층부(1층)용도 계획

■ 소단위정비방식(폐지), 일반정비형 저층부(1층) 용도 (변경)

구 분	해당구간	기 정	변 경	비 고
가로활성화 용도 (의무사항)	종로변 지봉로변	- 저층부 상업시설 - 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 - 전시시설 등 - 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방), 정보안내소 등	- 저층부 상업시설 - 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 - 전시시설 등 - 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방), 정보안내소 등	저층부(1층)용도(가로활성화용도, 지역특화산업용도)는 건물 공용 공간으로 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.
지역특화 산업용도 (의무사항)	문구완구거리변 동대문신발상가 등	[문구·완구 거리 및 인장인쇄업 등] - 종이, 인쇄물 및 문구용품 도매업, 오락, 취미 및 경가용품 도매업 등 - 인쇄업, 사무 및 회화용품 제조업 등 [청계천변 신발 업종 등] - 신발 도소매업, 가방 및 기타 가죽제품 소매업, 신발부분품 제조업 등	[문구·완구 거리 및 인장인쇄업 등] - 종이, 인쇄물 및 문구용품 도매업, 오락, 취미 및 경가용품 도매업 등 - 인쇄업, 사무 및 회화용품 제조업 등 - 이전/재입점 경우 지하1층, 지상2층도 허용 [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	- 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
지역특화 산업용도 (권장사항)	전 체구역	-	[패션·뷰티산업 관련업종 등] 한국표준산업분류표에 따라 정비계획에서 정한 패션·뷰티산업 관련 업종	

- ※ 저층부(1층) 용도의 적용은 신축, 또는 개축시에 적용을 원칙으로 하되, 이전 및 재입점하는 경우 지하1층, 지상2층도 허용
- ※ 가로활성화용도는 「2030 서울시 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 가로활성화 용도로 볼 수 없다. 또한 종교집회장, 골프연습장, 안마시술소 등도 제외한다.
- ※ 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) 허용용적률 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

■ 소단위관리방식 저층부(1층) 용도 (폐지)

- 소단위관리방식 폐지에 따라 가이드라인 폐지

라. 건축물의 배치 및 대지내 공지에 관한 계획 (변경)

■ 건축물의 배치 및 대지내 공지에 관한 계획 (변경)

구 분		내 용	비 고
건축선에 관한 계획	건축선	• 종로, 율곡로, 지봉로, 청계천변 : 도로경계선으로부터 3m • 그 외 건축법 제46조, 건축법시행령 제31조 적용	-
	건축한계선	• 도로경계선으로부터 3m • 사업구역 경계면 : 구역경계선으로부터 3m~5m	-
대지내 공지에 관한 계획	공공보행통로	• 폭원 5m 이상	2개소
	보자혼용통로	• 폭원 5m 이상	1개소
	공개공지	• 조성규모 : 서울시 건축조례 제26조에 따름	-
	개방형녹지	• 개방형녹지 조성 지침에 따름	계획설명서 참조
기타사항에 관한 사항	가로활성화용도 설치구간	• 종로변, 율곡로변, 지봉로변	패션·뷰티산업 관련업종 구역 전체에 적용하여 별도 설치구간 미적용
	지역특화산업 업종설치구간	• 문구·완구 거리 및 인장인쇄업 등 • 청계천변 신발 업종 등	

※ 정비계획 결정도 참조

마. 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 (변경없음)

구 분	내 용	비 고
건축물 외부형태	• 건축물 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	• 건물의 주출입구는 전면부와 동일한 방향으로 배치 • 도로에서 건물의 주출입구까지의 진입로는 단 차이가 발생되지 않도록 계획하되, 부득이한 경우 진입로의 경사도는 6%이하(높이 1m인 경우 12%)로 계획	-

바. 교통처리에 관한 계획 (변경)

- 간선도로변(종로, 지봉로, 율곡로, 청계천로)의 차량 진출입을 원칙적으로 금지하고 부설주차장 설치의무 면제구간 폐지

구 분	지정위치	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	종로변, 율곡로변 지봉로변 청계천로변	• 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지 (이면도로 확보전 개발이 불가피할 경우에 한하여 일부 허용) • 단, 철거전 공공공지(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	폐지

※ 정비계획 결정(변경)도 참조

Ⅲ. 기타 관계도서 : 생략(관계도서 및 도면은 공람장소에 비치). 끝.