

5 창신1,2,3,4구역 통합관리가이드라인

제1장 총 칙

제1조 목적

- ① 본 통합관리 가이드라인 (이하 지침이라 한다)은 창신1,2,3,4구역 도시정비형 재개발사업을 원활하게 시행하고 통합적으로 관리하기 위해 수립한 정비계획 내용에 대하여 세부 사항을 규정함과 동시에 필요한 사항을 추가적으로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 지침 적용 기본원칙

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항에 대하여는 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 교통영향평가 등 제반 영향평가 결과 및 협의완료 및 승인된 내용이나 관련 법규, 서울특별시 관련 조례와 상위관련계획 등에서 규정한 내용을 따른다.
- ② 본 지침에서 제시하는 내용은 창신1,2,3,4의 효율적 정비를 위한 계획목표나 방향에 부합하는 세부 운영방안을 가시화한 것으로서 정비계획 결정 내용과 동등한 효력을 지닌다.
- ③ 본 지침의 시행 이후 본 내용과 관련된 법령 또는 조례의 제정 및 개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 새로 제정 및 개정된 법령과 조례에 따른다.

제3조 용어의 정의

- ① 본 지침에서 공통적으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. “창신1,2,3,4구역”이라 함은 기 수립된 창신1,2,3,4구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 내 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “획지”라 함은 창신1,2,3,4구역 내에서 개별적으로 사업을 시행할 수 있는 개발단위를 말하며, 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」에 따라 사업시행지구와 동일한 의미를 갖는다.
3. “일반정비지구”라 함은 최소개발규모 3천㎡ 이상으로 금회 정비계획에서 결정한 구역을 기준으로 무질서한 기존 필지 및 도로구조를 전면 조정하고 기반시설을 확보하는 도시정비형 재개발사업을 시행하는 지구를 말한다.
4. “소단위정비형”이라 함은 기존의 필지 및 도로구조를 존중하면서 최대개발규모 이내의 범위에서 대지 단위로 점진적 소규모 정비하는 것을 말하며, 소단위정비방식과 소단위관리방식으로 구분한다.
5. “소단위정비방식”라 함은 기존 도로 등을 유지하되 필지병합을 통한 최대개발규모 이내의 중·소규모 공동개발을 말한다.
6. “소단위관리지구”라 함은 기존 도로 및 대지형상을 유지하되 최대개발규모 이내에서 건축하는 행위를 말한다.
7. “순부담률”이란 산식에 따라 구역별로 제공해야하는 면적 비율을 말한다.
8. “순부담률기준”이란 기반시설 부담계획에 따라 구역별로 정해진 순부담률을 말한다.
9. “불허용도”라 함은 관련 법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 정비계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
10. “권장용도”라 함은 창신1,2,3,4 일대의 지역 특성의 유지 또는 도시활성화를 위해 권장하는 용도를 말한다.

11. “저층부 활성화용도”라 함은 금회 정비계획에서 정한 저층부 상업시설에 입주가능한 세부업종을 말한다.
12. “지역특화산업용도”란 창신1,2,3,4 내 문구 및 완구, 신발, 인장인쇄업종 및 한국산업분류표에 따라 금회 정비계획에서 정한 패션·뷰티 관련 업종을 말한다.
13. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말한다.
14. “기준용적률”이라 함은 「도시계획조례」 제48조 제1항의 규정에 의한 용도지역의 용적률 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설의 여건 등 입지적 여건을 고려하여 별도로 정한 용적률을 말한다.
15. “허용용적률”이라 함은 “용적률 완화”의 내용을 준수하였을 경우 도달할 수 있는 용적률을 말한다.
16. “상한용적률”이라 함은 공공시설 부지제공(기부채납) 시 도달할 수 있는 용적률을 말한다.
17. “건축가능 높이”라 함은 「문화재보호법」 및 「서울특별시 문화재 보호조례」에 따른 높이기준에 따라 건축물 높이 제한이 적용된 구역에서 문화재위원회 등 관련 심의를 통해 결정된 건축물 최고높이를 말한다.
18. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서 안되는 선을 말한다.
19. “전면공지”라 함은 건축선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 공개공지, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 않는 대지 안의 공지를 말한다.
20. “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지 안의 공지로서 「건축법」 제43조 및 같은 법 시행령 제27조의2, 「서울특별시 건축조례」 제26조에서 정의하는 공지를 말한다.
21. “공공보행통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자만通行할 수 있도록 대지 안 또는 건축물 안에 조성한 통로를 말한다.
22. “개방형녹지”라 함은 대지 내 지상부 중 자유롭게 이용할 수 있는 상부가 개방된 녹지공간으로 시민이 자유롭게 보행 및 휴식, 여가 활동을 즐길 수 있게 「서울특별시 녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따라 조성된 공간을 말한다.
23. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량 출입이 금지되는 구간을 말한다.
24. “입체적결정”이란 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조의 규정에 따라 도시계획시설 부지에 도시계획시설이 아닌 건축물이나 공작물을 설치하기 위하여 결정하는 것으로 구역 내 기반시설 부지에 다른 공공시설 및 공공주택을 건립하기 위하여 금회 정비계획으로 결정한 것을 말한다.

- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 사업시행구역 시행지침

제1절 사업시행지구(획지) 및 적용대상에 관한 사항

제4조 사업시행지구(획지)

계획지침	규제	권장
정비구역 안에서는 획지선으로 구분된 각각의 획지를 개발단위로 하여 건축하여야 한다.	○	

제5조 적용대상

계획지침	규제	권장
1. 일반정비지구 - 무질서한 기존 필지 및 도로 구조를 전면 조정하고 기반시설 확보하는 재개발사업을 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」에 시행하고자 하는 지구를 그 대상으로 한다. 2. 소단위관리지구 - 기존 도로 및 대지형상을 유지하되 최대개발규모 이내의 범위 내에서 개별 건축을 시행하고자 하는 지구를 그 대상으로 한다. - 계획기반시설에 포함되는 사유지는 건축행위 시 정비기반시설의 사용 목적에 맞게 조성하여야 한다.	○	

제2절 건축물의 용도에 관한 사항

제6조 불허용도

계획지침	규제	권장
① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 정비계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다. ② 지하층도 불허용도를 적용한다. ③ 도면표시 불허용도  /불허용도	O	

제7조 권장용도

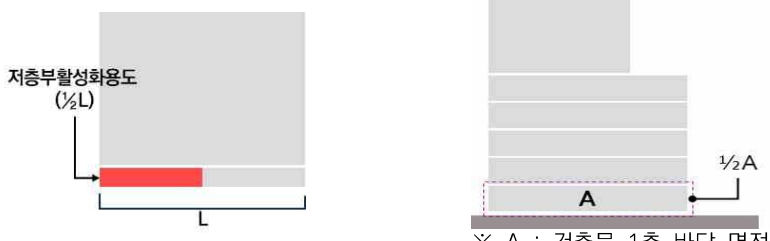
계획지침	규제	권장
① 본 계획에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 적용하도록 하며, 향후 조례 개정 시에는 그 변경된 사항을 적용하도록 한다. ② 도면표시 권장용도  권장용도/		O

제8조 건축물 주용도

계획지침		규제	권장
① 창신1,2,3,4 내 시행구역별 건축물 주용도는 일반상업지역 내에서 허용가능한 용도 중 가장 많은 연면적을 차지하는 용도를 주용도로 하되, 3개 이하의 범위에서 자유로이 결정할 수 있다. ② 주거시설의 범위는 오피스텔 등 준주택을 포함하여 산정한다. ③ 가로활성화 및 지역특화를 위한 용도에 대해 일반정비지구 저층부(1층 : 이전/재입점의 경우 지하1층 및 지상1, 2층도 허용)에 의무 및 권장용도로 지정하여 허용용적률 인센티브를 부여한다. ④ 지역특화산업용도 중 패션·뷰티관련 업종의 구분은 한국표준산업분류표 10차 개정(통계청, 2023년) 사항에 따라 아래와 같이 구분하여 적용한다. 1. 지역특화산업 업종목록		O	
주산업구분	산업 세분류		
	기 정	변 경	비 고
문구·완구	• 서적 및 문구용품 소매업 • 종이, 인쇄물 및 문구용품 도매업 • 게임용구, 인형 및 장난감 소매업 • 예술품 및 선물용품 소매업 • 오락, 취미 및 경기용품 도매업	좌 동	
인장·인쇄	• 간판 및 광고물 제조업 • 인쇄업 및 기타 인쇄물 출판업 • 사무 및 회화용품 제조업 • 종이, 인쇄물 및 문구용품 도매업 • 가발, 장식용품 및 교사용 모형 제조업	좌 동	
신발관련업	• 신발제조업 및 신발도매업, 상품 중개업 • 신발부분품 제조업 • 가방 및 기타 가죽제품 소매업	좌 동	
패션관련업	• 기타 가정용품 도매업 • 섬유, 직물, 의복 및 의복액세서리 소매업 • 기타 봉제의복 제조업 • 가정용 섬유, 의복 및 의복액세서리 도매업 • 직물제품 제조업 • 섬유제품 염색, 정리 및 마무리 가공업 • 방직용 섬유, 사 및 직물 도매업 • 직물 직조업	• (기정) 패션관련업 전체 • 화장품 제조업 • 귀금속 및 관련제품 제조업 • 화장품 및 화장품품 도소매업 • 의복소매업 • 화장품, 비누 및 방향제 소매업 • 시스템·응용소프트웨어 개발/공급업 • 패션, 섬유류 및 기타 전문 디자인업	뷰티산업 관련업종 추가
애완동물 관련업	• 산업용 농축산물 및 산동물 도매업 • 그 외 기타 상품 전문 소매업	좌 동	
⑤ 지정용도 적용은 신축 또는 개축 시에만 적용한다.			

제9조 저층부 활성화용도

계획지침				규제	권장															
■ 저층부 활성화용도 ① 적용대상 - 건축물 저층부(1층 : 이전/재입점의 경우 지하1층 및 지상1, 2층도허용) ② 적용방향 - 저층부 가로활성화 용도 도입을 통하여 가로 친화적 보행환경 조성을 목적으로 한다. - 가로활성화 용도도입은 유동인구가 많은 보행로, 교차로, 건널목 주변에 설치하며, 가로활성화 용도가 눈에 잘 띄고, 접근이 쉽도록 건물 전면부에 배치한다. - 변화에 대응하여 가로활성화 용도의 변화를 쉽게 할 수 있도록 유연성 있는 건축물 디자인을 하도록 한다. ③ 적용용도 1. 일반정비지구 저층부(1층) 용도 <table><tr><th>구 분</th><th>해당구간</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>가로활성화 용도 (의무사항)</td><td>종로변 지봉로변</td><td> • 저층부 상업시설 - 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 • 전시시설 등 - 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방), 정보안내소 등 </td><td rowspan="3"> • 패션뷰티관련 업종의 경우 저층부(1층) 용도에 적용하지 아니하고 전층권장 용도로 적용 </td></tr><tr><td rowspan="2">지역특화 산업용도 (의무사항)</td><td rowspan="2">문구완구 거리변 동대문 신발상가 등</td><td> [문구·완구 거리 및 인장인쇄업 등] • 종이, 인쇄물 및 문구용품 도매업, 오락, 취미 및 경기용품 도매업 등 • 인쇄업, 사무 및 회화용품 제조업 등 • 이전/재입점 경우 지하1층, 지상2층도 허용 </td></tr><tr><td> [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 </td></tr><tr><td>지역특화 산업용도 (권장사항)</td><td>전체구역</td><td> [패션·뷰티산업 관련업종 등] • 한국표준산업분류표에 따라 정비계획에서 정한 패션·뷰티산업 관련 업종 </td></tr></table>				구 분	해당구간	내 용	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	• 패션뷰티관련 업종의 경우 저층부(1층) 용도에 적용하지 아니하고 전층권장 용도로 적용	지역특화 산업용도 (의무사항)	문구완구 거리변 동대문 신발상가 등	[문구·완구 거리 및 인장인쇄업 등] • 종이, 인쇄물 및 문구용품 도매업, 오락, 취미 및 경기용품 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	지역특화 산업용도 (권장사항)	전체구역	[패션·뷰티산업 관련업종 등] • 한국표준산업분류표에 따라 정비계획에서 정한 패션·뷰티산업 관련 업종	0	
구 분	해당구간	내 용	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	• 패션뷰티관련 업종의 경우 저층부(1층) 용도에 적용하지 아니하고 전층권장 용도로 적용																	
지역특화 산업용도 (의무사항)	문구완구 거리변 동대문 신발상가 등	[문구·완구 거리 및 인장인쇄업 등] • 종이, 인쇄물 및 문구용품 도매업, 오락, 취미 및 경기용품 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																		
지역특화 산업용도 (권장사항)	전체구역	[패션·뷰티산업 관련업종 등] • 한국표준산업분류표에 따라 정비계획에서 정한 패션·뷰티산업 관련 업종																		
※ 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 없다. 또한 종교집회장, 골프연습장, 안마시술소 등도 제외 ※ 가로구간에 계획된 저층부(1층) 용도 계획시 해당 용도를 모두 준수할 경우(가로활성화용도, 지역특화산업용도 모두 계획된 구역은 2개의 저층부 용도 모두를 계획하는 경우를 말함) 허용용적률 인센티브를 적용함 ※ 향후 산업여건의 변화가 심화될 경우 시 도시계획위원회를 거쳐 1층 지역특화산업용도 적용에 대하여 예외로 할 수 있음 ※ 향후 일반정비지구 사업시행자는 지역특화산업용도 세입자의 재정착을 고려, 우선 임차권 및 임대료 감면 등 세입자 보호대책을 마련하고 허용용적률 인센티브를 적용함																				

계획지침			규제	권장
2. 소단위관리방식 저층부(1층) 용도			O	
구 분	해당구간	내 용		
가로활성화 용도 (권장사항)	울곡로변	- 저층부 상업시설 - 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 - 전시시설 등 - 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방), 정보안내소 등		
비 고		- 저층부(1층)용도(가로활성화용도, 지역특화산업용도)는 건물 공용 공간으로 출입하는 주출입구 등을 제외하고 그 구간에 면한 1층 벽면길이의 1/2이상 설치하여야 저층부 용도를 수용한 것으로 본다. - 단, 건축의 물리적 여건상 지침의 준수가 어려울 경우 구도시계획위원회를 거쳐 예외로 적용할 수 있음		
※ 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 없다. 또한 종교집회장, 골프연습장, 안마시술소 등도 제외 ※ 가로구간에 계획된 저층부(1층) 용도 계획시 해당 용도를 모두 준수할 경우(가로활성화용도, 지역특화산업용도 모두 계획된 구역은 2개의 저층부 용도 모두를 계획하는 경우를 말함) 허용용적률 인센티브를 적용함 ※ 향후 산업여건의 변화가 심화될 경우 시 도시계획위원회를 거쳐 1층 지역특화산업용도 적용에 대하여 예외로 할 수 있음 ※ 향후 일반정비지구 사업시행자는 지역특화산업용도 세입자의 재정착을 고려, 우선 임차권 및 임대료 감면 등 세입자 보호대책을 마련하고 허용용적률 인센티브를 적용함				
■ 적용기준 ① 건물 공용공간으로 출입하는 주출입구 등을 제외하고 그 구간에 면한 벽면길이의 1/2이상 만큼 저층부 가로활성화 용도를 설치하며 바닥면적의 1/2이상을 설치한다. (단, 건축의 물리적 여건상 지침의 준수가 어려울 경우 구 도시계획위원회를 거쳐 예외로 적용할 수 있다.) - 일반정비지구의 경우 가로활성화용도, 지역특화산업용도 모두 합산하여 산정한 면적으로 본다. - 소단위관리지구의 경우 1층 벽면 길이의 1/2이상 설치시 저층부 용도를 수용한 것으로 본다.				
 ※ A : 건축물 1층 바닥 면적 [저층부활성화 용도 설치 구간]				
② 가로활성화 구간의 가로활성화 시설은 도로에서 개별 출입구를 두어 가로에서 바로 연결하도록 하며 연도형 설치로 상업시설 입구가 여러 개 생기도록 한다. 가로활성화 시설의 전면부를 차단하는 조경, 화단설치를 지양 한다. ※ 해당 바닥면적의 합계 산정 시 계단, 에스컬레이터, 엘리베이터, 통로, 화장실, 설비공간, 출입구 등 공용면적은 바닥면적에 산입하지 않는다.				

제10조 도시경제 활성화 용도

계획지침		규제	권장																																															
① 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」과의 정합성을 유지하고 직주근접 실현 및 지역특화산업 생태계 보전 및 육성을 위하여 허용용적률인센티브의 세부항목 신설 및 적용량 완화한다. ② 도시경제 활성화용도의 세부항목별 인센티브 기준 및 산정식은 다음과 같다. 1. 벤처기업 및 벤처기업 집적시설 도입을 위해 사업시행인가 시 벤처기업 입점 계약서 또는 집적시설 조성계획을 인정받은 경우 정률방식으로 인센티브 부여한다. － 산정식 : 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.4 (최대 100% 이내) ※ 조성면적의 정의 : 해당 벤처기업 용도로 사용하는 전용면적을 말함 2. 패션, 뷰티관련 특화산업 육성을 위해 지역특화산업 업종목록에서 정한 업종에 대하여 사업시행인가 시 해당 용도 업체 유치 또는 입점시 계획서를 제출하는 경우 인센티브 부여한다. － 산정식 : 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.4 (최대 100% 이내) ※ 조성면적의 정의 : 해당 패션, 뷰티관련 업종으로 사용하는 전용면적을 말함 3. 창신1,2,3,4의 도심공동화 방지 및 지역특화산업 주거수요를 고려하여 직주불균형 해소를 위하여 전체 연면적의 30% 이상을 도심형주거 형태로 도입하는 경우 인센티브 부여한다. － 산정식 : 전체 연면적에 비례하여 최대 100% 이내 (30% 초과 시 증가비율 1%당 용적률 2% 완화) <table><tr><th>전체연면적 대비 적용비율</th><td>30%이하</td><td>31~40%</td><td>40~50%</td><td>50~60%</td><td>60~70%</td><td>71%이상</td></tr><tr><th>인센티브량</th><td>－</td><td>20%</td><td>40%</td><td>60%</td><td>80%</td><td>100%</td></tr></table> 4. 창신1,2,3,4의 지역활성화 및 일자리 창출을 통한 도시경쟁력 증대를 위해 판매 및 업무시설 공급 유도한다. － 산정식 : 전체 연면적에 비례하여 최대 100% 이내 (50% 초과 시 증가비율 1%당 용적률 4% 완화) <table><tr><th>전체연면적 대비 적용비율</th><td>50%이하</td><td>51~55%</td><td>56~60%</td><td>61~65%</td><td>66~70%</td><td>71%이상</td></tr><tr><th>인센티브량</th><td>－</td><td>20%</td><td>40%</td><td>60%</td><td>80%</td><td>100%</td></tr></table> 5. 창신1,2,3,4의 복합문화거점과 연계한 관광객 유치를 위한 지원시설로서 관광진흥법 상의 3성급 호텔 이상을 도입하는 경우 인센티브 부여한다. － 산정식 : 전체 연면적에 비례하여 최대 100% 이내 <table><tr><th>전체연면적 대비 적용비율</th><td>10%미만</td><td>10~19%</td><td>20~29%</td><td>30~39%</td><td>40%이상</td></tr><tr><th rowspan="2">인센티브량</th><th>4성급 이상</th><td>－</td><td>25%</td><td>50%</td><td>75%</td><td>100%</td></tr><tr><th>3성급</th><td>－</td><td>20%</td><td>30%</td><td>40%</td><td>50%</td></tr></table>		전체연면적 대비 적용비율	30%이하	31~40%	40~50%	50~60%	60~70%	71%이상	인센티브량	－	20%	40%	60%	80%	100%	전체연면적 대비 적용비율	50%이하	51~55%	56~60%	61~65%	66~70%	71%이상	인센티브량	－	20%	40%	60%	80%	100%	전체연면적 대비 적용비율	10%미만	10~19%	20~29%	30~39%	40%이상	인센티브량	4성급 이상	－	25%	50%	75%	100%	3성급	－	20%	30%	40%	50%		O
전체연면적 대비 적용비율	30%이하	31~40%	40~50%	50~60%	60~70%	71%이상																																												
인센티브량	－	20%	40%	60%	80%	100%																																												
전체연면적 대비 적용비율	50%이하	51~55%	56~60%	61~65%	66~70%	71%이상																																												
인센티브량	－	20%	40%	60%	80%	100%																																												
전체연면적 대비 적용비율	10%미만	10~19%	20~29%	30~39%	40%이상																																													
인센티브량	4성급 이상	－	25%	50%	75%	100%																																												
	3성급	－	20%	30%	40%	50%																																												

제11조 생활SOC 및 문화인프라

계획지침	규제	권장
① 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」과의 정합성을 유지하고 지역주민의 위하여 다양한 용도의 생활편의시설 제공을 적극 유도하기 위하여 인센티브 항목 신설한다. 1. 생활편의시설의 종류 : 도서관, 노인여가, 복지시설, 청소년아동시설, 보육시설 도입 시 인센티브 부여한다. 2. 문화인프라시설의 종류 : 공연법 등록대상 시설, 박물관, 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상 시설 도입시 인센티브 부여한다. - 산정식 : $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times 0.4$ (최대 100% 이내) ※ 조성면적의 정의 : 해당 생활편의시설 및 문화인프라시설 용도로 사용하는 전용면적을 말함		O

제12조 용도변경에 관한 사항

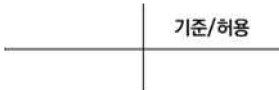
계획지침	규제	권장
① 본 정비구역 안 모든 건축물의 용도변경에 관한 사항은 「건축법」 제19조 및 「건축법 시행령」 제14조의 규정에도 불구하고 본 지침에서 정한 용도계획에 적합해야 한다.		O

제3절 건축물의 규모에 관한 사항

제13조 건폐율

계획지침	규제	권장
① 본 정비구역 안에서는 규정한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다. 1. 일반정비지구 - 건폐율 : 60% 이하 (1구역 1, 2, 6지구 제외) - 서울특별시 도시계획조례 상 일반상업지역 건폐율(60% 이하) 적용한다. 2. 소단위관리지구 - 건폐율 : 70% 이하 - 문화재현상변경보호구역 내 50% 이상 포함된 1구역 A지구는 「서울특별시 도시계획조례」 제47조2항에 따라 70% 이하로 완화 적용 한다. - 공공시설부지 제공에 따라 추가 제공 한다. ※ 3필지(종로6가 289-11대, 창신동 440-10대, 창신동 464-6대)만 허용 ※ 완화가능 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × $[1 + (\text{공공시설등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{원래의 대지면적})]$ ※ 완화되는 건폐율은 80% 미만으로 함 ③ 도면표시 건폐율 	O	

제14조 용적률

계획지침	규제	권장
① 본 계획에서 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」 용적률 계획에서 제시하고 있는 기준을 적용하도록 한다. 1. 기준용적률 : 일반상업지역 600% 이하 2. 허용용적률 : 일반상업지역은 최대 280% 범위 이내에서 적용 가능 - 의무사항 : 저층부 활성화용도 및 재입점 유도, 쪽방이주계획 수립 - 계획유도 : 지역별 도시경제활성화 유도 용도 도입, 공공보행통로 등 3. 상한용적률 : 사업시행자가 공공시설 등을 제공하는 경우 추가로 부여되는 용적률의 합산 값 - 인센티브 항목 : 공공시설 부지제공, 공개공지 초과조성, 친환경 건축물 인증 등 ② 본 정비구역 안에서는 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다. ③ 도면표시 기준/허용 	O	

〈 허용용적률 인센티브 계획 〉

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 • 통합관리가이드라인에 따라 대체영업장 확보 또는 임차권 부여 및 임대료 감면 시	정량 정률	20% 0.5	최대 50%		
	주거안정	쪽방이주계획 수립	• 쪽방 주민 이주사업(3구역 내 공공주택) 완료 전 임시거주공간 확보(쪽방주민 거주 구역에 한함)	정률	쪽방이주주민 대비 비율 적용	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	• 지구별 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 • 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	지역별 유도용도 기준에 따름 정률 0.4 / 최대 100%				
			• 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	요건	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)	정률		
		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 환산 면적 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 사업 시행 시 개정된 기본계획으로 반영해야 함

제15조 허용용적률

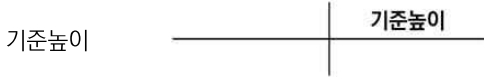
계획지침	규제	권장
① 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상 허용용적률 인센티브 계획으로 기존 삼았으나, 추후 기본계획이 변경될 경우에도 별도의 정비계획 변경 없이는 금회 결정된 허용용적률 체계를 유지하여야 한다. ② 항목별 세부사항 결정은 시 건축위원회 심의 시 구체화하여 제시하여야 하고, 구역별 사업시행인가 시 해당 항목 관련부서와의 협의를 통해 결정하며, 사업시행자는 이행 계획서를 제출하여야 한다. ③ 허용용적률 완화 결정 후 사업시행 시 불가피한 상황으로 인하여 허용용적률 인센티브 항목 이행이 불가한 경우에는 사업시행인가 부서 및 해당 관련부서와 협의하여 동일한 비율에 해당하는 타 항목으로 변경할 수 있다. ※ 단, 이 경우 해당 완화항목의 적정성 및 필요성에 대하여 필요한 경우 구 도시계획 위원회 또는 건축위원회 자문을 통해 변경할 수 있다.		O

제16조 상한용적률

계획지침	규제	권장
① 상한용적률은 공공기여를 통한 완화 및 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 공개공지 초과 조성 및 친환경건축물 관련 초과 등급 인정 시 상한용적률을 완화할 수 있으며 친환경건축물 초과 등급 인정 등을 고려하여 사업시행인가 시 상한용적률을 결정할 수 있다. ② 소단위관리지구 및 창신1구역 일부 지역(1지구, 2지구, 6지구)은 문화재현상변경 보호 구역 지침에 따른 높이 제한에 따라 건축가능한 용적률을 적용하여 정비계획을 통해 결정할 수 있다. 이 경우 기준이 되는 용적률은 일반상업지역의 기준용적률 600% 이하에서 건축계획을 통해 결정할 수 있고, 허용용적률 및 상한용적률 완하는 적용하지 아니한다. ③ 상한용적률 인센티브 계획 기준 및 산정식은 다음과 같다. - 공공시설 부지제공에 따른 상한용적률을 완화한다. - 산정식 : 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ ※ 공공시설 등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함 - 창신1,2,3,4 내 지상부 개방형녹지와 연계하여 24시간 공공에게 개방된 공간 확충을 위하여 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 공개공지 초과 조성 시 인센티브 제공한다. - 산정식 : 허용용적률 $\times [\text{의무면적 초과 공개공지 면적} \div \text{대지면적}] \times 0.5$ - 친환경 건축물 관련 녹색건축물 인증, 건축물 에너지 효율등급 및 제로에너지 건축물 인증에 따른 상한용적률을 완화한다. - 녹색건축 초과등급 인증 시 상한용적률 완화 적용 - 산정식 : 허용용적률 $\times 1.0 \times \text{녹색건축물 인증완화 비율}$ (녹색건축 인증에 따른 건축기준 완화 비율은 최우수등급 인증 시 6%, 우수등급 인증 시 3% 완화) - 건축물 에너지 효율등급 및 제로에너지건축물 인증 시 상한용적률 적용 - 산정식 : 허용용적률 $\times 1.0 \times \text{건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증 완화 비율}$		O

완화조건	제로에너지 1등급	제로에너지 2등급	제로에너지 3등급	제로에너지 4등급	제로에너지 5등급	건축물에너지 효율1++등급	건축물에너지 효율1+등급
최대 완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%

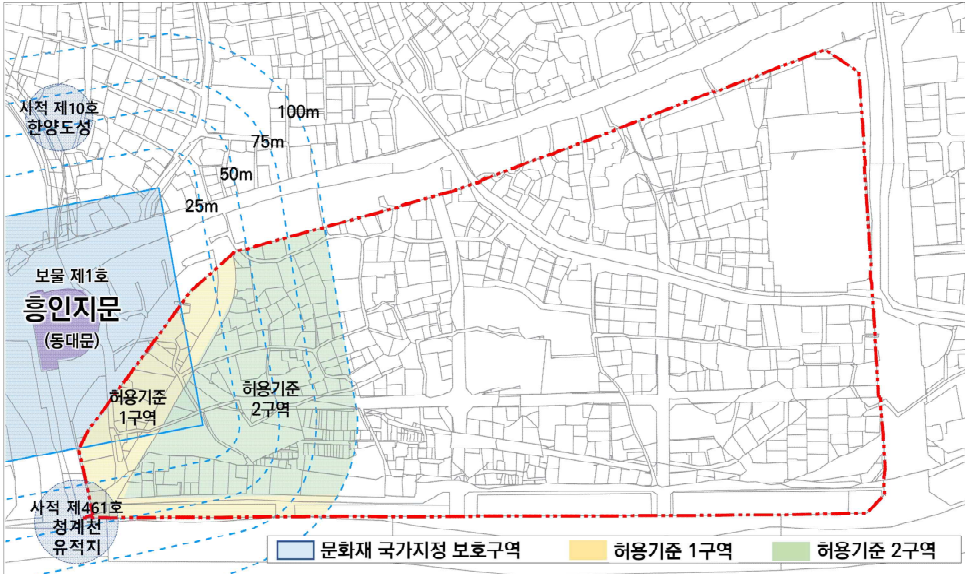
제17조 기준높이

계획지침	규제	권장
① 본 계획에서는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「역사도심기본계획」에서 정한 기준높이를 적용하도록 한다. 1. 일반정비지구 - 기준높이 : 90m 이하 (1구역 1, 2, 6지구 제외) - 문화재현상변경 보호구역에 해당하는 1구역 1, 2, 6지구는 기준높이 40m 이하 적용한다. - 문화재현상변경 보호구역에 포함되는 지구에 대하여 건축물 높이 23m를 초과하는 경우 문화유산위원회의 심의 필요 2. 소단위관리지구 - 기준높이 : 40m 이하 ② 기타 건축물 최고높이는 「건축법」에 의한 건축물 높이 산정 기준에 따르도록 한다. ③ 도면표시 	O	

제18조 높이 완화기준

계획지침	규제	권장
① 본 계획에서는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「서울도심기본계획」에서 정한 기준높이를 개방형녹지 조성 및 공공용지 제공에 따라 높이를 완화 적용한다. 1. 개방형녹지 조성에 따른 높이 완화 산정식 - 완화높이 = [(적정건폐율 50% × (높이기준 + 20m)) ÷ (80% - 개방형녹지율%) 2. 공공용지 제공에 따른 높이 완화 산정식 - 완화높이 = [기준높이 × (공공시설 제공면적 ÷ 당초대지면적)] ② 공공성 확보 및 지역특성을 고려한 계획을 통해 높이 완화를 받고자 하는 경우에는 시 도시계획위원회 심의를 통해 최고높이 30m 이내의 완화가 가능하며, 이 경우 정비 계획 변경 절차를 이행하여야 한다. ③ 창신 3구역과 같이 하나의 사업구역이 도로로 인하여 획지가 분리되는 경우에 획지별 높이는 해당 구역에서 완화받을 수 있는 최고높이 이내로 하여야 한다. ④ 문화재현상변경 보호구역에 포함되는 지구에 대하여 건축물 높이 23m를 초과하는 경우 문화유산위원회의 심의가 필요하다.		O

제19조 문화재 영향검토구역

계획지침			규제	권장																						
① 보물 제1호인 흥인지문(동대문)의 보호구역경계에서부터 100m 이내의 지역은 경사 지붕일 시, 최고높이 27m 이하로 건축이 가능하다. 〈보물 제1호 흥인지문 주변 현상변경 허용기준〉 <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">허 용 기 준</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>평지붕</th><th>경사지붕(10:3 이상)</th></tr><tr><td>제1구역</td><td colspan="2">원지형 보존</td><td></td></tr><tr><td>제2구역</td><td>최고높이 23m 이하</td><td>최고높이 27m 이하</td><td></td></tr><tr><td>제3구역</td><td colspan="2">사적분과 심의구역</td><td></td></tr><tr><td>공통사항</td><td colspan="3"> - 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·보수를 허용함 - 전체 구역에서 최고높이가 32m 이상 건축물 및 시설물은 개별심의 - 문화재와 조화되는 명도와 채도가 낮은 색상 권장(예 : 지붕 색상 - 회색, 밤색 등) - 원색 계열의 색상은 사용제한. 재질은 빛이 반사되지 않는 재료 권장 - 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 - 경사지를 성·절토하거나 평지를 성토하여 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이 산정 기준은 건축법에 따름) - 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함 - 고시된 허용기준의 범위를 초과하여 행하여지는 건설공사는 개별심의 - 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 </td></tr></table> O					구 분	허 용 기 준		비고	평지붕	경사지붕(10:3 이상)	제1구역	원지형 보존			제2구역	최고높이 23m 이하	최고높이 27m 이하		제3구역	사적분과 심의구역			공통사항	- 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·보수를 허용함 - 전체 구역에서 최고높이가 32m 이상 건축물 및 시설물은 개별심의 - 문화재와 조화되는 명도와 채도가 낮은 색상 권장(예 : 지붕 색상 - 회색, 밤색 등) - 원색 계열의 색상은 사용제한. 재질은 빛이 반사되지 않는 재료 권장 - 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 - 경사지를 성·절토하거나 평지를 성토하여 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이 산정 기준은 건축법에 따름) - 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함 - 고시된 허용기준의 범위를 초과하여 행하여지는 건설공사는 개별심의 - 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의		
구 분	허 용 기 준		비고																							
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)																								
제1구역	원지형 보존																									
제2구역	최고높이 23m 이하	최고높이 27m 이하																								
제3구역	사적분과 심의구역																									
공통사항	- 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·보수를 허용함 - 전체 구역에서 최고높이가 32m 이상 건축물 및 시설물은 개별심의 - 문화재와 조화되는 명도와 채도가 낮은 색상 권장(예 : 지붕 색상 - 회색, 밤색 등) - 원색 계열의 색상은 사용제한. 재질은 빛이 반사되지 않는 재료 권장 - 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 - 경사지를 성·절토하거나 평지를 성토하여 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이 산정 기준은 건축법에 따름) - 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함 - 고시된 허용기준의 범위를 초과하여 행하여지는 건설공사는 개별심의 - 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의																									
 〈보물 제1호 흥인지문 주변 현상변경 허용기준〉																										

제4절 건축물의 용도에 관한 사항

제20조 최소개발규모

계획지침	규제	권장
① 일반정비지구는 최소개발규모 범위 이상으로 추진가능하다. 1. 최소개발규모 : 3,000㎡ 이상 ② 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 최소개발규모의 범위를 충족하지 못해도 개발할 수 있다. 1. 본 정비계획에서 최소개발규모 이하로 계획한 경우	O	

제21조 최대개발규모

계획지침	규제	권장
① 소단위관리지구는 현황여건을 고려하여 기존 도로 및 대지 형상을 유지하되, 필지 간 공동개발을 통해 최대개발규모 범위 내로 개발이 가능하다. 1. 최대개발규모 : 1,000㎡ 이하 ② 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 최대개발규모의 범위를 초과하여 건축할 수 있다. 1. 기존의 대지규모가 최대개발규모를 초과할 경우 2. 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동건축)	O	

제22조 공동개발

계획지침	규제	권장
① 금회 정비계획 변경을 통해 결정된 통합구역에는 적용하지 아니한다. ② 정비계획 완료 후 신규 통합계획에 따라 구역간 공동개발을 통해 대지면적 1만㎡ 이상 개발하는 경우 용적률 인센티브 정량 50%부여 한다. ③ 소단위관리지구 - 최대개발규모 1,000㎡ 이하 규모에서 필지 간 자율적 공동개발 가능		O

제5절 기부채납에 관한 사항

제23조 기부채납

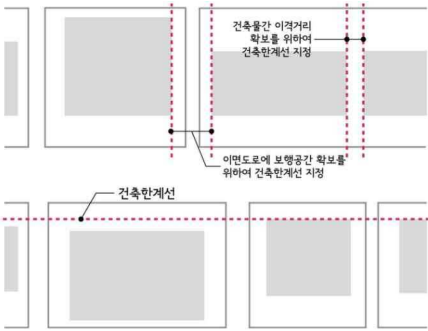
계획지침	규제	권장
① 창신1,2,3,4구역 도시정비형 재개발구역의 기부채납량은 구역별 기준을 유지하도록 한다. 1. 일반정비지구 : 17% 이상 ※ 문화재현상변경 보호구역 50% 이상 포함(1구역 1, 2, 6지구) 시 5% 이상 ② 불필요한 토지(도로, 공원)의 기부채납을 지양하고 건축물 등 다양한 기부채납 방식을 유도한다.	O	

제6절 건축물의 배치에 관한 사항

제24조 건축선

계획지침	규제	권장
① 간선도로변으로 건축선을 계획한다. 1. 종로변, 율곡로변, 지봉로변 : 도로경계선으로부터 3m 2. 청계천로변 : 도로경계선으로부터 5m ② 도로에 의한 개방감 확보, 건축물의 연속성을 확보하기 위하여 건축물을 도로에서 일정 부분 물러난 지점에 맞추어 건축 할 필요가 있을 경우 지정한다. ③ 종로, 지봉로, 청계천로변으로 건축선이 지정된 대지 안의 공지에는 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다. ④ 도면표시 건축선 	O	

제25조 건축한계선

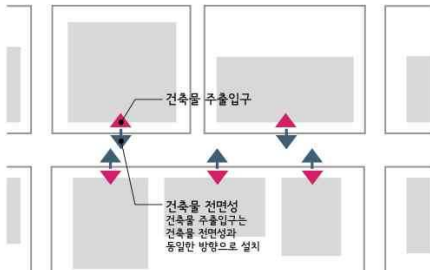
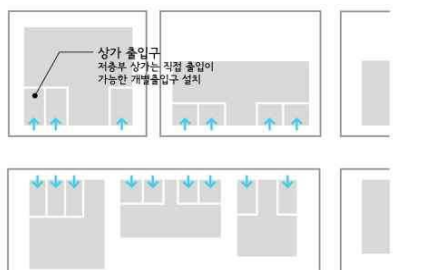
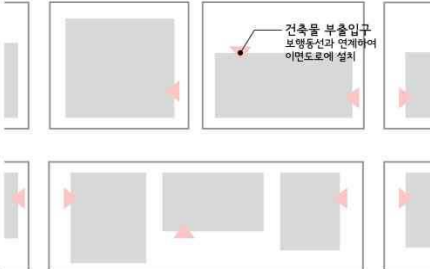
계획지침	규제	권장
① 도로경계선으로부터 3m, 5m 계획한다. (건축선 지정 도로변 제외) - 도면참조 ② 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. ③ 도면표시 건축한계선   [건축한계선 · 고층부 벽면한계선]  [건축한계선 지정 기준]	O	

제7절 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항

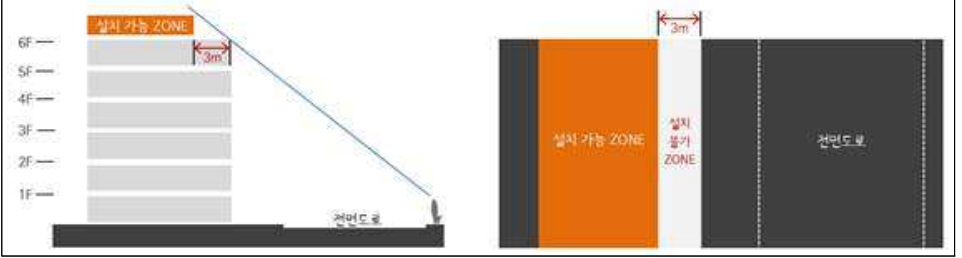
제26조 건축물 규모 및 형태

계획지침	규제	권장
■ 적용대상 ① 개별 건축물 ■ 적용방향 ① 지역의 건축적 특성, 도시구조, 가로특성, 주변 경관과의 조화를 고려한 매스형태, 높이, 입면 디자인을 실시한다. ② 건축물의 형태는 고층부를 후퇴하거나(최고높이 30m 이상 건축물), 저층부와 고층부를 재료 및 색채 등으로 가급적 분리하는 형태로 구분한다. ③ 저층부는 가로환경과 건축물을 시각적으로 연계할 수 있도록 하며 인접 건축물 저층부와 연속성을 고려한다. ■ 적용기준 ① 건축물의 저층부는 5층(20m) 이하로 하되, 30m 이상의 건축물 계획 시 건축물의 저층부는 5층(20m) 이하로 하고 6층 이상 또는 20m 초과인 고층부를 후퇴하여 배치하도록 한다. ② 7층 이하 건축물은 재료, 색채 등의 외관 디자인처리를 통해 3층 이하 저층부의 외관을 분리를 고려한다.		
[30m 이상 건축물의 고층부·저층부 분리 기준] [10층 이하 건축물의 고층부·저층부 분리 기준] ③ 가로활성화용도 설치구간 및 주요 보행로 인접 지역은 도로에 투영된 벽면길이의 1/2이상을 투시 형으로 조성하도록 한다. ※ L : 도로에 투영된 벽면길이 [가로활성화용도 설치구간의 벽면 투시형 조성 기준] [저층부 입면 분절 사례] ④ 저층부는 가로와 연계해 위압적인 경관을 지양하고 휴먼스케일을 확보하기 위해 입면 분절 한다. ⑤ 발코니, 어닝, 캐노피, 데크 등의 부수적 건축 요소를 활용하여 다양한 입면 연출 및 가로활성화를 도모한다. 내부 용도를 쉽게 알 수 있도록 투시형 입면을 가지도록 한다. 가로환경과 건축 물간의 시각적 개방감의 확보를 위하여 투과율이 낮은 컬러유리 및 컬러 필름지 등의 설치를 금지한다.		0

제27조 전면성 및 진입부

계획지침	규제	권장
■ 적용대상 ① 각 지구별 건축물 주출입구 및 저층부 가로활성화용도 개별 출입구 ② 창신1구역 1~8지구의 흥인지문 방면 전면성 확보 ■ 적용방향 ① 건축물의 전면성은 전면도로와 건축물 방향을 일치시켜 건축물이 도로와 가로의 연속성을 느낄 수 있도록 조성한다. ② 출입구는 보행자 출입구로 주출입구, 부출입구, 상가출입구로 구분한다. ③ 창신 1구역 3, 4, 5, 7, 8지구의 고층부 건축물 입면 계획 시 흥인지문 역사경관의 특수성을 고려하여 흥인지문 방면 전면성을 고려한다. ■ 적용기준 ① 건축물은 주요 가로변이나 전면도로에 면하도록 배치한다. ② 건물의 전면부와 주 출입구는 동일한 방향으로 배치하고 가로에서 눈에 잘 띄고 접근이 쉽도록한다. 1구역 3, 4, 5, 7, 8지구의 고층부는 흥인지문 방면에서의 전면성을 확보한다. ③ 부출입구는 보행동선을 고려하여 설치하도록 한다. ④ 가로활성화용도 설치구간에서의 상업시설 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치하고, 그 외 지역에서도 가급적 개별 진출입이 가능하도록 설치한다. ⑤ 보행자 통행을 방해하지 않고 안전하고 매력적인 가로환경 조성을 위해 진입부에는 보도 지장물의 설치를 최소화한다. (예: 한전변압기, 개폐기, 신호기기 등) ⑥ 도로에서 건물의 주출입구까지의 진입로는 단차가 발생하지 않도록 계획하되, 부득이한 경우 진입로의 경사도는 6% 이하 (높이 1m인 경우 12% 이하)로 계획한다.  [건축물 주출입구 위치]  [저층부 상가출입구 위치]  [건축물 부출입구 위치]		O

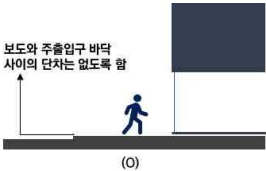
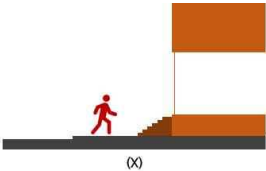
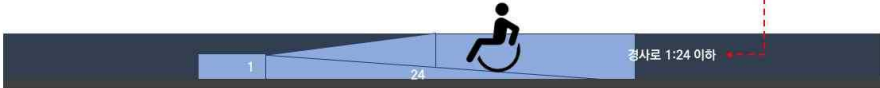
제28조 건축물의 외부 형태

계획지침	규제	권장
① 건축물 형태 및 외관은 주변지역 및 자연경관과 조화를 고려하여 계획한다. ② 도로와 접하는 건축물의 외부형태는 계단식 또는 사선절제형으로 조성하는 것을 지양한다. ③ 인접대지에 기존건물이 있을 경우 신축건물 1층 개구부의 높이는 인접한 기존 건물과 일치시켜야 하며, 신축건물이 인접대지의 기존건물과 같은 층수일 경우에는 난간벽(파라펫)의 높이도 인접한 기존건물과 일치시켜야 한다. ④ 좌우 양측 건물의 1층 개구부의 높이, 난간벽(파라펫)의 높이가 서로 다를 때에는 두 건물 중 전면길이가 긴 쪽을 기준으로 한다. ⑤ 장소적 특성을 고려하여 건물 파사드가 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 적절한 입면의 분절화를 통한 표정이 풍부한 입면디자인을 권장한다. ⑥ 옥상부 및 가로에 면한 전면부에 설비시설이 직접적으로 노출되지 않도록 규제한다. 다만, 가로에 면한 전면부에 건축설비가 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용하도록 한다.		
 〈계단식, 사선절제형 건축물 지양〉 〈도로면에서 옥탑부 노출 지양〉 〈옥탑부를 건물과 일체화시킨 디자인〉 ⑦ 옥상부 설비시설은 보행자 시야를 고려, 가로와 면한 건축물 전면부로부터 3m 이내의 설치를 금지하며 디자인된 형태를 도입하여 차폐하도록 한다.  〈단조로운 건물입면(X)〉 〈분절화를 통한 풍부한 입면디자인 사례〉  〈옥상부 설비 등의 처리 예시〉		0

제29조 건축물의 재료

계획지침	규제	권장
① 반사성 재료(금속, 타일, 반사유리) 사용을 금지한다. ② 샌드위치 패널, 드라이 비트(dryvit) 등 이와 유사한 조립식 재료의 사용을 금지한다. ③ 외벽면 전체를 페인트 및 도료로 마감할 수 없다. ④ 중/고명도, 저채도, 난색계 또는 무채색계를 기본으로 사용한다. ⑤ 저층부와 고층부의 색채가 변화를 가질 경우 안정감을 위해 저층부에 상대적으로 저명도의 색채를 사용하고 보행자의 시선을 배려하여 시각적인 깊이와 안정감이 있는 소재(벽돌, 루버, 송판 노출 콘크리트 등) 사용을 권장한다. ⑥ BIPV(건물 일체형 태양광) 등 친환경 외장재 사용을 권장한다.		O
 〈목재를 활용한 루버〉  〈자연 그대로의 소재/현무암〉  〈전통적 분위기의 소재〉  〈휴먼스케일에 입각한 소재/전돌, 벽돌〉		

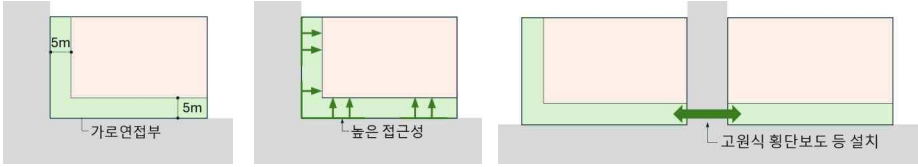
제30조 저층부 외관

계획지침	규제	권장
■ 진입구 처리 ① 건축물 주출입구의 1층부 바닥은 보도와 단차를 두지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만 지형차 등으로 불가피하게 단차를 두어야 할 경우 1:24이하의 경사로를 설치한다. ② 보도와 건축물 주출입구 사이의 접근로는 유효폭 1.8m이상으로 설치하며, 걸려 넘어지거나 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 조성한다. ③ 장애인 등의 이용자가 위험 없이 주출입구로 접근 가능하도록 가로등, 간판, 이동식 화분 등의 보행장애물을 설치하지 않도록 규제한다. ④ 배수로 시설을 설치할 경우 보행에 방해가 없도록 그 표면은 접근로와 동일한 높이가 되도록 하고, 덮개의 격자 구멍 또는 틈새가 있는 경우에는 그 간격이 1cm이하가 되도록 규제한다.		O
 보도와 주출입구 바닥 사이의 단차는 없도록 함 (O)  (X)  장애인 및 노약자를 배려한 경사로 설치 (O)  경사로 1:24 이하		

계획지침	규제	권장
■ 1층부 개방형 입면조성(규제) ① 1층부 가로변 입면은 건축 내부를 볼 수 있는 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니되며, 개방형으로 조성한다. ② 건축물의 개구부는 셔터의 설치를 가급적 지양하되 셔터 설치시에는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 2분의1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치한다. [1층 개구부 투시형 셔터 설치 예시] ■ 개별점포 폭원(권장) ① 가로활성화 및 가로변 상가 연속성 유지를 위하여 개별점포 폭원 및 수직분절요소를 1층부에 적용한다. [입면분절요소 조성 예시도] ■ 1층부 수평분할요소(권장) ① 1층부 수평분할요소는 옥외광고물을 설치하는 사인존(Sign Zone)과 출입문 및 디스플레이 윈도우를 설치하는 윈도우존(Window Zone), 어닝 등의 차양시설을 설치할 수 있는 차양존(AwningZone)으로 권장한다. ② 윈도우존(Window Zone)은 바닥으로부터 높이 3m까지, 사인존(Sign Zone)은 높이 3m에서 5m사이에 조성하도록 하며, 차양존(Awning Zone)은 높이 2.4m에서 3m사이에 조성을 권장한다. [1층부 수평분할요소 개념 및 사례]		O

제8절 대지 안의 공지에 관한 사항

제31조 개방형녹지 조성

계획지침	규제	권장
■ 배치계획 ① 시민의 접근 및 이용이 용이한 위치에 조성하며 보행자의 연속적 녹지경험을 위하여 유기적으로 배치한다. ② 개방형녹지 면적에서 공공보행통로, 필로티 하부, 설비시설 차폐를 위한 조경 등 실효성 없는 녹지 등은 제외한다. ③ 끊김 없는 보행자 통행을 위해 주요 구간에 광폭·고원식 횡단보도(폭10m이상)를 적용하고, 쾌적하고 안전한 가로 조성을 목표로 한다. ④ 개방형녹지의 최소폭은 5m 이상을 권장한다.(단 3,000㎡ 미만의 소규모 대지는 입지 및 개발 여건 등에 따라 도시계획위원회 등 심의를 통해 지상부 최소폭을 3m로 완화 가능)  [개방형 녹지 배치 예시] ■ 녹지·생태·환경 ① 개방형녹지 내 식재 면적은 개방형녹지 면적의 40% 이상이어야 한다. 식재면적 인정 면적은 도심숲 및 식생형 그린인프라, 우수침투 가능한 자연형 수공간으로 하고 자연 침투 불가능한 지상부 차수형 수경시설은 면적의 2분의 1을 인정한다. ② 개방형녹지 내 식재 면적의 최소폭은 1m 이상으로 한다. ③ 개방형녹지의 식재면적 중 최소 50% 이상은 도심숲으로 조성하고 지상부에 최대한 분할하지 않고 통합적으로 계획한다. ④ 개방형녹지는 준자연지반 또는 자연지반으로 조성해야 하며 개방형녹지 면적의 10% 이상은 자연지반이어야 한다. ■ 개방·활성화 ① 개방형녹지는 공공가로, 인접 건물 및 필지와 유기적, 통합적으로 계획해야 한다. ② 개방형녹지는 가로에 연접해야하며, 연접한 가로에서 수직으로 바라보았을 때 사각지대 없이 시각적으로 개방되어 있어야 한다. ③ 개방형녹지에 인접한 가로의 보도를 통합적으로 계획 조성하여야 한다. ④ 개방형녹지의 활성화를 위해 건축물 지상층 주요 진출입로와 동선을 연계하고 공공 공간으로서의 활용을 돕기 위한 시설을 갖추어야한다. ⑤ 건축물의 저층부에는 개방형녹지와 연계하여 가로활성화 용도를 설치한다. ⑥ 「녹지생태도심 가이드라인」에 따라 개방형녹지의 활용 및 유지관리에 필요한 시설 (앉음시설, 조명, 휴지통 등)을 제공해야 한다. ■ 운영 및 유지관리 ① 개방형녹지 조성 후 지속적인 관리 계획을 수립하고 이행한다. ② 유지관리 주체와 항목, 주기, 조치사항 등에 대한 내용을 담은 유지관리 계획서를 계획 및 심의 단계에서 제출하여야 한다. ③ 사업시행계획 인가 시 이행확약서를 제출하고 건축물대장 상 개방형녹지 내용(배치도 등)을 기재하여 관리한다. ④ 유지관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 및 자가점검(연1회, 점검보고서 제출)을 실시하고, 행정청의 정기검사(2년 1회)에 적극 협조한다. ⑤ 사업시행자(유지관리주체)는 유지관리 위반사항 적발 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」 등에 따라 행정처분 됨을 확인한다.	0	

제32조 공개공지

계획지침	규제	권장
① 공개공지는 주변 건축물의 공개공지 및 기타 외부공간과의 연속성을 고려하여 조성한다. ② 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조 및 같은법 시행령 제27조의2, 「서울특별시 건축조례」 제26조를 적용한다. ③ 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해 도로 가각부, 보행 결절점 주변에 설치하여야 한다. 다만 인접부지에 공원, 광장, 쌈지형 공지, 공개공지 등의 오픈스페이스 및 공공보행통로가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다. 이때, 공개공지의 형태는 쌈지공원 형태 또는 피로티 형태로도 가능하다. ④ 공개공지는 가급적 침상형을 배제하고 주요 보행레벨에 조성될 수 있도록 한다. 단, 지하철역, 지하연결통로와 연결 시에는 침상형 설치를 위한 검토가 가능하다. ⑤ 저층부 가로활성화 용도와 연계하여 다양한 활동을 지원할 수 있도록 계획한다. ⑥ 공개공지가 설치된 장소에는 공개공지 운영에 관한 안내판을 이용자가 잘 보이는 곳에 설치한다. ⑦ 공개공지 조성 시에는 설비 시설물 등은 가급적 지양하되 부득이한 경우는 건축물과 일체화시키거나 시각적으로 차폐시키고 주변과 어울리는 재질 및 색채를 사용하도록 한다. ⑧ 공개공지는 조성 후 보행자 및 시민의 활용도를 높일 수 있도록 가로 및 개방형녹지와 연계 및 통합되도록 조성한다. ⑨ 공개공지 안내판에는 공개공지를 알리는 문구, 배치도, 내부 시설물 현황, 개방시간 및 준수사항, 관리자의 이름 등을 명시하도록 한다. ⑩ 공개공지 안내판의 디자인은 각 자치구의 기준이나 별도로 정한 기준에 따르도록 한다. ⑪ 공개공지의 구체적 조성방침은 「공개공지 설치 가이드라인(2015, 건축기획과)」등을 준수하여 조성토록 하고, 개방형녹지 공간을 공개공지 조성방침을 준수하여 조성하는 경우 공개공지 조성면적으로 인정토록 한다. ⑫ 도면표시 공개공지   [연속성을 갖는 공개공지 위치 지정]  [지하선큰형 공개공지(중구 을지로)]  [광장형 공개공지(종로, 종로타워)]  [필로티형 공개공지(도산대로)]		O

제33조 전면공지

계획지침	규제	권장
① 적용기준 1. 종로, 지봉로, 청계천로변으로 건축선이 지정된 대지 안의 공지에는 전면공지를 3m 또는 5m로 조성한다. - 종로변, 지봉로변 전면공지 : 3m - 청계천로변 전면공지 : 5m 2. 전면공지는 인접하는 도로의 보행공간과 단차가 발생하지 않도록 조성하여야 하며, 보행자의 이동에 방해가 되는 주차공간 및 화물적재공간 등으로 사용을 금지한다. 3. 전면공지에는 가급적 공개공지, 환경조형물 등을 설치하지 않도록 한다. 4. 전면공지의 세부지침은 다음과 같다. - 포장의 패턴은 연접한 도시계획시설 보도의 포장패턴을 우선 준용하고 연접한 지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥재는 내구성이 있는 재료로 포장하여야 한다. - 종로변과 지봉로변의 전면공지에는 가로활력을 도모할 수 있도록 개방적으로 디자인하면서 옥외공간 활동을 위한 시설(벤치 및 테이블 등)을 설치하도록 한다. - 청계천로변에는 개방된 야외공간 형태로 조성하되 보행자 통행이 우선시 될 수 있는 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다. [보도와외의 건물의 레벨차이 발생, 전면의 조경 및 시설물 설치] [보도와외의 건물의 레벨일체화, 건물저층부와 외부공간 상호작용, 옥외공간 활동을 위한 시설 설치] [보도형 공지 조성 기준] [광장형 공지 조성 기준]	O	

제34조 실내공개공지

계획지침	규제	권장
① 실내공개공지는 건축물 내외부 공간의 연속성을 고려하여 조성한다. ② 외부 공개공지나 전면공지 또는 공공보행통로 등과 연계되도록 한다. ③ 적용기준 1. 시민들이 쉽게 인식될 수 있는 장소에 위치하고, 실내 공개공지임을 알리는 표지를 의무적으로 설치하며, 1층 건축면적 최소 500㎡ 이상, 최소 폭원 6m 이상, 최소 높이 3개층 수준 이상으로 조성한다. 2. 출입구의 규모는 최소폭원 6m 이상 확보하고 접근이 가능한 곳에 설치하도록 한다. 3. 동선에 영향을 주지 않는 범위에서 키오스크와 같은 소규모 상업시설 및 분수, 조경 등을 설치한다. 4. 실내 공개공지 안에는 시민들이 쉴 수 있는 의자 및 테이블을 설치해야 하며, 설치 내역을 표지판에 기입한다. 5. 안내판에는 실내공개공지를 알리는 문구, 배치도, 장소성 및 역사적 내용, 개방시간, 관리자 연락처 등을 명시한다. 6. 건물 관리의 목적으로 개방시간을 제한할 수 있으나, 최소 오전 7시부터 오후 10시까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 개방한다. ④ 실내공개공지 관련 허용용적률인센티브 관련 기준 및 산정식은 다음과 같다. 1. 소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형 라운지 등)을 제공하는 경우 - 산정식 : $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times 0.2$ (최대 50% 이내) 2. 기후변화에 대응하기 위해 건축물 내 실내공개공지를 조성하는 경우 - 1층 건축면적이 최소 500㎡ 이상인 최소폭원 6m 이상, 최소높이 3개층 수준 이상으로 조성 (건축위원회에서 인정하는 경우에 한함) - 산정식 : $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times 0.2$ (최대 50% 이내) 3. 개방형녹지와 직접 연결이 가능한 위치(1층부)에 이용자가 쉴 수 있는 공간을 조성하는 경우 - 의자 및 벤치, 테이블 등 편의시설을 설치하고 보행자 이동에 방해가 되지 않는 범위에서 소규모 판매점 및 조경시설 등 설치를 권장함 - 개방시간은 오전 9시부터 오후 10시까지 완전 개방을 원칙으로 사업시행자가 협의를 통해 조정가능 - 산정식 : $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times 0.3$ (최대 50% 이내)		O



[미국 뉴욕 실내 공개공지 설치 사례
(IBM PLAZA)]



[미국 뉴욕 실내 공개공지 설치 사례
(Citigroup Center Atrium)]

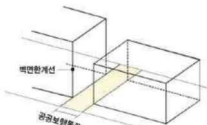
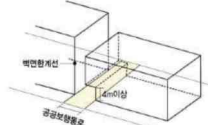
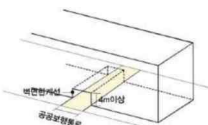
제35조 최상층 개방

계획지침	규제	권장
① 조망이 양호한 지역 내 고층건축물(90m이상)에 최상위 1개층 또는 2개층을 개방하여 시민이 이용할 수 있도록 한다. ② 고궁, 성곽 등 역사문화재 주변이나 저층 시가지의 중층건축물(40m~90m)에서도 양호한 조망권확보가 가능한 곳은 최상위층 개방을 권장한다. ③ 최상층은 전망대(전시/기념물 판매, 관광안내 등)나 레스토랑, 카페 등의 용도를 권장하며, 옥외카페, 옥상정원, 포토 포인트 등과 연계를 검토한다. ④ 전망대 설치 시 가급적 별도의 전망대전용 엘리베이터를 설치하도록 한다. ⑤ 창신 도시정비형 재개발 1구역은 흥인지문의 주요 조망축에 입지하고 있으므로 정비사업 시행시 이를 감안하여 흥인지문의 조망경관이 확보되도록 한다. ⑥ 건축물의 최상층을 공공공간으로 조성하는 경우의 인센티브 기준 및 산정식은 다음과 같다. 1. 공공공간으로 조성할 경우 주요 도입용도는 전망공간, 레스토랑 및 카페 등의 용도를 권장하고 옥상정원, 포토존 등과 연계와 함께 최상층 전망공간 이용을 위한 전용 엘리베이터를 설치한다. - 산정식 : 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.2 (최대 50% 이내)		O

제36조 대지 안의 조경

계획지침	규제	권장
① 대지 안의 조경을 설치하여야 하는 대상 대지면적 및 건축물, 조경면적, 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 「건축법」 제42조, 「건축법 시행령」 제27조, 「서울특별시 건축조례」 제24조 및 제25조 등을 따른다. ② 다음 각 호의 경우에는 대지 안의 조경을 차폐형으로 조성해야 한다. 1. 화물 적재 공간이나 쓰레기 하차장 등 환경을 저해하는 시설물이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우 2. 폭 20m이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우 3. 이 경우 차폐형으로 조성한 조경부분은 조경면적 산입에서 제외한다.		O

제37조 공공보행통로

계획지침	규제	권장
① 공공보행통로는 기존의 도시조직을 유지보존하고 옛 가로 등을 공공보행통로로 조성하여 보행공간으로 활용한다. (역사가로일 경우 역사도심 관리지침에 따라 설치하도록 한다) 1. 2구역 내 위치한 문구·완구거리를 창신1,2,3,4의 특색이 담긴 거리로 주민 인식을 유지하기 위해 공공보행통로로 조성하여 보행공간을 확보한다. ② 공공보행통로가 권장된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성할 것을 권장한다. ③ 지구 통합 시 블록 내부에 공공보행통로를 설치하여 보행자의 편의를 도모한다. ④ 공공보행통로는 지상부가 오픈된 개방형 또는 피로티, 터널형(실내형)구조로 설치해야 한다. 피로티 및 터널형 구조로 설치 시 높이를 5~6m이상 확보하여야 한다. ⑤ 공공보행통로를 설치할 경우에는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연결 대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 단 보행의 지장이 없는 범위 내에서 벤치, 화분을 설치할 수 있다. ⑥ 공공보행통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다. ⑦ 공공보행통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다. ⑧ 연결한 구역간 경계부 공공보행통로 조성 시 선행하여 조성한 구역의 조성 패턴을 참조하여 이질적인 공간이 되지 않도록 통일감 있게 조성하여야 한다. ⑨ 공공보행통로가 설치된 장소에는 이용자가 잘 보이는 곳에 안내판을 설치하도록 한다. 안내판에는 공공보행통로를 알리는 문구, 배치도, 장소성 및 역사적 내용, 개방시간, 관리자 연락처 등을 명시한다. ⑩ 공공보행통로 변으로는 활발한 가로활동 유도를 위해 저층부활성화 용도 도입을 유도한다. ⑪ 공공보행통로의 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」정비유도지침(16) 공공보행통로를 적용한다. ⑫ 지상부에 이용객을 위한 24시간 개방되는 공공보행통로 및 보행통로를 조성하는 경우 인센티브를 부여한다. 1. 지상부는 최소 폭원 5m 이상으로 건축물 내에 조성하는 경우 높이를 2개층 이상으로 조성 – 산정식 : $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} \div \text{대지면적})$ (최대 30% 이내) ⑬ 도면표시    [공공보행통로 조성 사례] ※ 공공보행통로 조성예시  [개방형]  [피로티형]  [터널형(실내형)]	O	

제38조 지하철 출입구 이전

계획지침	규제	권장
① 정비사업 시행 및 시행 후 지하철 출입구를 이전하는 경우 용적률 인센티브를 부여한다. 1. 산정식 : 기준용적률 × (공사구간 면적÷대지면적) × 2.0 (최대 50% 이내) 2. 1-3 지구 사업 시행 시 지하철 출입구(1호선 동대문역 4,5번출구) 이전 필요 (규제) ② 지하철 출입구는 건물 내에 설치하거나 대지 내 공개공지, 침상형고지 등과 연계하여 설치하도록 권장한다. ③ 정비사업 시행 및 시행 후 지상부 가로활성화 및 보행안전성 확보를 위해 가로지장물을 이전하고 지중화하거나 필요 시 지하철 출입구를 이전하는 경우 인센티브 부여 1. 이전/지중화 시설면적은 공사구간 면적을 기준으로 하되, 지상 전주 및 전선의 이전/지중화 시에는 시설공사비 환산면적을 기준으로 적용 - 산정식 : 기준용적률 × (이전/지중화시설 면적÷대지면적) × 2.0 (최대 50% 이내)		O

제39조 옥외광고물

계획지침	규제	권장										
① 옥외광고물의 설치 「서울특별시 옥외광고물 가이드라인」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」에 준용하며, 향후 조례 개정 시 그 사항을 따른다. ② 옥외광고물의 설치 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」에 의한 ‘옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화’에 따르며 특정구역 지정은 다음과 같다.		O										
※ 규제사항												
<table><tr><td>특정구역</td><td> • 세종대로, 서소문로 등 309개의 도로에 접하는 모든 토지·건물에 적용 ※ 종로, 지봉로, 청계천로 해당함 </td></tr><tr><td>표시제한 사항</td><td> • 표시면적 30제곱미터 이상인 네온류, 전광류 또는 디지털광고물을 새로 설치하는 경우에는 다른 전광류·디지털광고물과 각각 수평거리 200m 이상의 간격을 두고 설치하여야 한다. 다만, 다음의 경우에는 이를 적용하지 아니한다. - 왕복 8차선 이상의 도로를 사이에 두고 있는 경우 - 서울특별시 옥외광고심의위원회의 심의를 거쳐 당해 자치구 관할구역 안에서 이전하는 경우 </td></tr></table>	특정구역	• 세종대로, 서소문로 등 309개의 도로에 접하는 모든 토지·건물에 적용 ※ 종로, 지봉로, 청계천로 해당함	표시제한 사항	• 표시면적 30제곱미터 이상인 네온류, 전광류 또는 디지털광고물을 새로 설치하는 경우에는 다른 전광류·디지털광고물과 각각 수평거리 200m 이상의 간격을 두고 설치하여야 한다. 다만, 다음의 경우에는 이를 적용하지 아니한다. - 왕복 8차선 이상의 도로를 사이에 두고 있는 경우 - 서울특별시 옥외광고심의위원회의 심의를 거쳐 당해 자치구 관할구역 안에서 이전하는 경우	O							
특정구역	• 세종대로, 서소문로 등 309개의 도로에 접하는 모든 토지·건물에 적용 ※ 종로, 지봉로, 청계천로 해당함											
표시제한 사항	• 표시면적 30제곱미터 이상인 네온류, 전광류 또는 디지털광고물을 새로 설치하는 경우에는 다른 전광류·디지털광고물과 각각 수평거리 200m 이상의 간격을 두고 설치하여야 한다. 다만, 다음의 경우에는 이를 적용하지 아니한다. - 왕복 8차선 이상의 도로를 사이에 두고 있는 경우 - 서울특별시 옥외광고심의위원회의 심의를 거쳐 당해 자치구 관할구역 안에서 이전하는 경우											
※ 권장사항												
<table><tr><td>형태</td><td> • 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형) 간판 권장 </td></tr><tr><td>크기</td><td> • 입체문자형일 경우 윗층과 아래층 사이 창문간 벽면 폭의 40%이내, 최대 40cm </td></tr><tr><td>색상</td><td> • 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고 제시된 권장색채 사용 </td></tr><tr><td>재료</td><td> • 간판의 베이스 재료를 나무, 돌, 회반죽 등을 권장 </td></tr><tr><td>조명</td><td> • 부분조명이나 간접조명을 권장하고 간판 전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식을 사용할 경우에는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하도록 함 • 원색계열의 광원사용 금지 </td></tr></table>	형태	• 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형) 간판 권장	크기	• 입체문자형일 경우 윗층과 아래층 사이 창문간 벽면 폭의 40%이내, 최대 40cm	색상	• 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고 제시된 권장색채 사용	재료	• 간판의 베이스 재료를 나무, 돌, 회반죽 등을 권장	조명	• 부분조명이나 간접조명을 권장하고 간판 전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식을 사용할 경우에는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하도록 함 • 원색계열의 광원사용 금지		O
형태	• 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형) 간판 권장											
크기	• 입체문자형일 경우 윗층과 아래층 사이 창문간 벽면 폭의 40%이내, 최대 40cm											
색상	• 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고 제시된 권장색채 사용											
재료	• 간판의 베이스 재료를 나무, 돌, 회반죽 등을 권장											
조명	• 부분조명이나 간접조명을 권장하고 간판 전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식을 사용할 경우에는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하도록 함 • 원색계열의 광원사용 금지											

제40조 야간 조명

계획지침	규제	권장
① 정비구역 전체에 대한 일반건축물의 조명 설치기준은 다음과 같다. 1. 직접광원의 노출을 금지한다. 2. 투광조명을 위해 등기구가 노출되거나, 파사드면에 암(기치대)을 이용하여 투광기를 부착하는 방식 등 조명기구가 노출되어 건축물의 미관을 해치지 않도록 한다. 3. 과도한 색상의 변화, ON-OFF의 반복으로 시각적 불쾌감을 주는 방식 등 현란한 빛의 움직임(색상, 밝기변화, 반복점멸)을 지양한다. 4. 건축물의 품격을 훼손하는 원색계열의 색상사용을 제한한다. 5. 디지털 경관조명의 설치를 금지한다. ② 일반정비지구는 야간조명을 설치할 경우 다음 각 호에서 정하는 기준을 준수하여야 한다. 1. 건축물 발광표면휘도는 평균값은 25(cd/m²)이하로 한다. ③ 소단위관리방식은 야간조명을 설치할 경우 다음 각 호에서 정하는 야간조명 기준을 준수하여야 한다. 1. 건축물 발광표면휘도는 평균값은 15(cd/m²)이하로 한다. 2. 백색계열의 광원사용을 금지한다. ④ 정비구역 전체에 대한 일반건축물의 내부조명 설치기준은 다음과 같다. 1. 조명기구는 친환경 및 경관을 저해하지 않는 기구를 사용해야 한다. 2. 1층 매장의 야간조명은 폐점시간부터 24시까지로 운영할 것을 권장한다. 3. 옛 길, 보존지구는 따뜻함을 느낄 수 있는 색 온도 (3000K)의 광원 사용을 권장한다. ⑤ 정비구역 전체에 대한 건축물 외부 야간경관조명 설치기준 권장사항은 다음과 같다. 1. 건축물의 특성에 따라 간접조명, 라이트 업, 이루미네이션 등의 조명방법을 고려하면서 차분하고 은은한 가로분위기를 연출 권장한다. 2. 일몰시간 부터 24시까지 건축물 외부에 투사하는 야간경관조명 권장한다. 3. 옥탑부만 과도하게 강조한 조명은 지양하며 건축물의 빛의 레벨이 조화를 이루도록 권장한다. ⑥ 기타 야간조명의 설치에 관한 사항은 「서울특별시 빛 공해 방지 및 좋은 빛 형성 관리조례」 등 관련 법령을 준수한다.		O

제9절 환경친화적 건축물에 관한 사항

제41조 친환경 계획 및 에너지 저감기준

계획지침	규제	권장
① 적용방향 「2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획상」 친환경 및 에너지효율기준을 의무적으로 따른다. - 녹색건축 인증부문 ⇒ 그린1등급 - 건축물 에너지 소비 총량제 ⇒ 1등급 이상 - 신재생에너지 적용 - 도심부에 녹지공간 및 어메니티가 증진된 친환경적인 외부공간을 조성한다. - 홍수 등의 기후변화 대응, 에너지 저감, 친환경 도시를 위한 다양한 기법들을 활용한다. - 관련규정 변경 등 변화된 여건 반영 및 녹색건축 설계기준 개편안과 동일한 항목을 적용한다.		O
② 적용기준(예시) - 수자원 보전·활용 및 홍수예방 - 기존의 물길을 보전한다. - 배수시스템의 관리 및 도심 열섬효과 방지 등을 위해 옥상녹화 및 옥상정원 조성, Bioswale, 비오톱, 분수대, 빗물저류정원, 조경 등을 조성한다. - 빗물침수성 개선을 위해 보행량이 많은 가로와 주요 지천, 녹지 주변에 투수성포장 보도/화단형 및 침투형 화단 보도/생태저류형 보도를 조성한다.  [빗물관리, 식생: Bioswale] [빗물관리, 식생: Rain Garden] [빗물저류 시설] - 대체 에너지 - 에너지 저감과 지속가능한 에너지 사용을 위한 신재생에너지(태양광, 태양열 등)를 활용한 건축물 및 시설 계획을 한다.  [에너지저감: 신재생에너지 사용]		O

계획지침	규제	권장
3. 지형 및 식생 - 기존 지형을 최대한 보전하여 계획한다. - 기존에 대상지의 식생을 최대한 활용하고(유지하거나 옮겨 심음) 새로 조경 시에는 주변 식생을 연계하도록 한다. 4. 일조와 통풍 - 외부공간에 그늘이 최소화 되도록 건물을 배치하고 디자인한다. - 일조 방향과, 지역의 바람패턴을 고려한 건물 디자인으로(루버, 창문 디자인 등) 건물 내 난방과 환풍에 의한 에너지 소비를 줄이도록 한다. 5. 옥상녹화 등 - 옥상녹화 설치기준은 「건축법 시행령」 제27조 및 「서울특별시 건축조례」 제44조를 준용하여 조성하도록 한다. - 저층부 옥상정원은 사람들의 접근이 용이하도록 동선을 계획하며, 데크 등을 활용하여 휴게공간을 마련하도록 한다. - 저층부 옥상정원이 설치된 건물에는 옥상정원 운영에 관한 안내판을 잘 보이는 곳에 설치하여 사람들의 접근이 용이하게 한다. - 고층부 옥상정원은 시선을 차단하지 않도록 수고가 낮은 수종을 선택한다. - 대지 내 보도, 지상주차장, 차량진출입구 등 에도 가급적 녹화계획을 수립하도록 한다. - 대지 내 조경 계획 시 보행레벨과 거의 같은 높이의 화단을 설치하도록 한다.  [일사량 조절: 다양한 Shading 디자인]  [빗물관리, 열섬방지: 옥상정원]		O

제10절 안전 및 방재에 관한 사항

제42조 안전 및 방재관련 시설의 설치

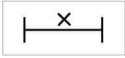
계획지침	규제	권장
① 적용방향 1. 안전 및 방재 관련 시설을 설치하여 주변지역의 자연재해 및 화재방지에 기여할 수 있도록 유도한다. ② 적용기준 1. 집중강우에 의한 도시 홍수와 침수를 대비한 저류시설 등 다양한 빗물관리시설을 설치한다. 2. 도심 홍수 방지를 위해 노후된 하수관거의 개량 및 설치 여부를 관련부서와 협의하여 시행한다. 3. 소단위관리지구와 동일 구역 내에 있는 일반정비지구는 소단위관리지구의 화재방지를 위한 공동소화전(소화전용량상 가능 반경 고려) 등의 설치를 고려한다. 4. 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 홍수 및 침수를 대비한 저류시설, 하수관거, 공동소화전 등을 포함하여 이 중 4가지 이상의 항목을 설치하도록 하며, 설치 시 설계(설비)기준 또는 관계법령 및 관련지침에서 제시하는 기준 이상을 설치하도록 한다. 5. 기타 안전 및 방재와 관련하여 도움이 된다고 위원회에서 인정하는 경우 항목 대신 할 수 있다.		O

제11절 교통처리등에 관한 사항

제43조 차량동선구간

계획지침	규제	권장
① 각 지구별 차량의 진출입 구간은 교차로변에 설치를 금지하고, 가급적 이면도로에서 진입을 원칙으로 한다. ② 차량출입과 보행이 최대한 교차하지 않도록 하고 가급적 차량 진출입은 차량속도가 낮고 보행이 적은 이면도로에서 한다. ③ 지하주차장 진출입구는 차량의 진출입 구간에 가급적 설치하도록 한다. ④ 주차장 출입구는 보행자의 안전을 위해 인지성을 높이는 페이빙, 경고등을 가급적 설치한다. ⑤ 차량진출입구로 인해 보도가 끊기게 될 경우 그 개수와 폭이 최소가 되도록 하고 보도와 차도의 단차가 부득이하게 발생할 경우에는 험프형 횡단보도를 설치하여 신체장애인, 노약자를 위한 보행 편의를 도모한다. ⑥ 대지 내부에서 차량이 이동하는 구간에는 차량과속방지시설을 설치하여 차량통행을 제어하고 이때 시설물은 친환경소재 사용을 권장한다. ⑦ 신체 장애인용 주차면을 제외한 지상주차는 가급적 억제한다.		O

제44조 차량출입불허구간

계획지침	규제	권장
① 정비계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 차량출입이 허용되지 아니한다. - 종로변, 율곡로변, 지봉로변, 청계천로변 ② 차량출입불허구간에서는 원칙적으로 대지로의 직접 차량출입이 금지되나, 본 정비계획 결정고시 전 설치된 부설주차장은 차량출입을 허용한다. 단, 신축 시에는 차량출입을 불허하고 주차장 설치를 금지한다. - 철거 전 문화시설(동대문아파트) 차량진출입구 지봉로변 일부 허용 ③ 도면표시 차량출입불허구간 	O	

제45조 주차장

계획지침	규제	권장												
① 부설주차장은 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」, 「서울특별시 종로구 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 설치하도록 한다. ② 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 25조에 따라 여행주차장 주차구획(여성이 우선하여 사용하는 주차구획)을 설치한다. ③ 노상주차장의 총 주차 구획수(평행주차 구획수 제외)의 10% 이상을 임산부 등을 위한 확장형 주차구획으로 추진한다. ④ 부설주차장 설치가 곤란할 경우 종로구청에서 운영중인 기준(「서울특별시 종로구 주차장 설치 및 관리 조례」 제26조)에 따라 비용납부로 대체하도록 한다.														
<table><tr><th>시설물</th><th>부설주차장 설치기준</th></tr><tr><td>1. 위락시설</td><td>시설면적당 67㎡당 1대</td></tr><tr><td>2. 문화 및 집회시설(관람장 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설 (정신병원·요양병원 및 격리병원 제외), 운동시설 (골프장·골프연습장 및 옥외수영장 제외), 업무시설(외국공관 및 오피스텔 제외), 방송통신시설중 방송국, 장례식장</td><td>시설면적 100㎡당 1대</td></tr><tr><td>2-1. 업무시설(외국공관 및 오피스텔 제외)</td><td>일반업무시설 : 시설면적 100㎡당 1대 공공업무시설 : 시설면적 200㎡당 1대</td></tr><tr><td>3. 제1종 근린생활시설 (「도시철도법」에 따른 역사 및 「건축법 시행령」 제6조 1항 4호에 따른 전통한옥밀집지역 안에 있는 전통한옥 제외), 제2종 근린생활시설, 숙박시설</td><td>시설면적 134㎡당 1대</td></tr><tr><td>5. 다가구주택, 공동주택 (외국공관 안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔</td><td>「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수 (다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따름) • 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우 - 세대당 1대 이상 (오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) - 전용면적 30㎡ 이하 : 0.5대 이상 - 전용면적 60㎡ 이하 : 0.8대 이상 다만 「주택법 시행령」 제10조 규정에 의한 도시형생활주택 아파트형 주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조의 규정에서 정하는 바를 따름</td></tr></table>	시설물	부설주차장 설치기준	1. 위락시설	시설면적당 67㎡당 1대	2. 문화 및 집회시설(관람장 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설 (정신병원·요양병원 및 격리병원 제외), 운동시설 (골프장·골프연습장 및 옥외수영장 제외), 업무시설(외국공관 및 오피스텔 제외), 방송통신시설중 방송국, 장례식장	시설면적 100㎡당 1대	2-1. 업무시설(외국공관 및 오피스텔 제외)	일반업무시설 : 시설면적 100㎡당 1대 공공업무시설 : 시설면적 200㎡당 1대	3. 제1종 근린생활시설 (「도시철도법」에 따른 역사 및 「건축법 시행령」 제6조 1항 4호에 따른 전통한옥밀집지역 안에 있는 전통한옥 제외), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대	5. 다가구주택, 공동주택 (외국공관 안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수 (다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따름) • 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우 - 세대당 1대 이상 (오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) - 전용면적 30㎡ 이하 : 0.5대 이상 - 전용면적 60㎡ 이하 : 0.8대 이상 다만 「주택법 시행령」 제10조 규정에 의한 도시형생활주택 아파트형 주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조의 규정에서 정하는 바를 따름		O
시설물	부설주차장 설치기준													
1. 위락시설	시설면적당 67㎡당 1대													
2. 문화 및 집회시설(관람장 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설 (정신병원·요양병원 및 격리병원 제외), 운동시설 (골프장·골프연습장 및 옥외수영장 제외), 업무시설(외국공관 및 오피스텔 제외), 방송통신시설중 방송국, 장례식장	시설면적 100㎡당 1대													
2-1. 업무시설(외국공관 및 오피스텔 제외)	일반업무시설 : 시설면적 100㎡당 1대 공공업무시설 : 시설면적 200㎡당 1대													
3. 제1종 근린생활시설 (「도시철도법」에 따른 역사 및 「건축법 시행령」 제6조 1항 4호에 따른 전통한옥밀집지역 안에 있는 전통한옥 제외), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대													
5. 다가구주택, 공동주택 (외국공관 안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수 (다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따름) • 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우 - 세대당 1대 이상 (오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) - 전용면적 30㎡ 이하 : 0.5대 이상 - 전용면적 60㎡ 이하 : 0.8대 이상 다만 「주택법 시행령」 제10조 규정에 의한 도시형생활주택 아파트형 주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조의 규정에서 정하는 바를 따름													

제3장 정비구역 지정 및 통합/분할에 관한 사항

제46조 정비구역의 지정 및 통합/분할 기준

계획지침	규제	권장
① 창신1,2,3,4 내 도시정비형 재개발사업의 시행구역은 금회 정비계획에서 일반정비지구로 정한 1구역 1~8지구, 2구역 1지구, 3구역, 4구역 1지구로 정하고, 소단위관리지구로 1구역 A지구를 지정하고, 향후 2구역 2지구, 4구역 2~3지구와 같이 존치구역에서 사업을 시행하기 위하여는 정비계획 변경을 통해 일반정비지구 사업계획을 수립하여야 한다. ② 구역의 통합 및 분할은 시행구역별 토지등소유자의 2/3이상 동의를 전제로 정비계획 변경을 통해 가능하며, 통합 후 대지면적이 1만㎡ 초과하는 경우 허용용적을 인센티브를 부여한다. 분할의 경우 최소개발규모 3천㎡이상을 준수하여야 한다.		O

제47조 정비구역 통합 및 분할에 따른 토지이용계획 및 기반시설부담계획 변경 기준

계획지침	규제	권장
① 시행구역의 통합 및 분할 시 정비계획으로 결정된 기반시설은 폐지가 불가피한 경우를 제외하고 원칙적으로 유지함을 원칙으로 한다. 단, 사업구역 확대에 의한 도로 확폭은 허용토록 한다. ② 통합 및 분할 시 구역별 기반시설부담계획에 따른 부담률은 정비계획으로 정한 구역별 순부담률 기준을 준용토록 한다. 단, 통합 및 분할에 따라 불가피하게 순부담률이 감소되는 경우에는 제외한다.		O

제4장 주거·상가 세입자 재정착 및 특화상권 육성에 관한 사항

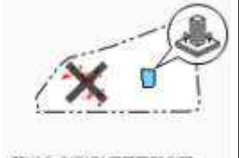
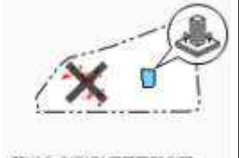
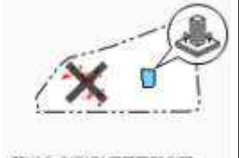
제48조 상가세입자 재정착 계획

계획지침	규제	권장
① 시행구역별 사업시행 시 지역상권 활성화 기존 지역특화산업 기능의 유지 및 재활성화를 유도하기 위하여 상가세입자를 위한 법정 이주대책 외 추가로 기존 상가세입자의 재입점 계획을 의무적으로 수립하여야 한다. ② 지역특화산업 관련 입점상인 보호 및 재입점을 위하여 대체영업장 확보, 우선분양권 및 임차권 제공, 재입주 시 임대료 감면 등 실효성 있는 대책을 수립하여야 하며, 이를 위해 사업시행자는 해당 구역 내 입점상인들에게 설문조사 및 사업설명회 등을 개최하여 의견을 조사하고, 이를 참조하여 재정착계획을 포함하여 사업계획을 수립하여야 한다. ③ 사업시행 시 기존 상가의 이주 및 철거전까지 운영항목 유지 및 운영회에 대한 대체영업장을 마련하여야 하며, 사업구역 내 대체영업장 마련이 어려운 경우에는 인근에 대체영업장을 마련할 수 있다. ④ 종로구는 사업시행 시 사업구역별 상가세입자 재정착 및 입점상인 보호를 위하여 입점상인 보호 TF를 설치하여 사업시행자와 입점상인간 갈등을 조정하고 원활한 이주 및 재입점 지원을 위하여 행정지도 및 지원을 하여야 한다. ⑤ 대체영업장 인센티브 기준 및 산정식은 다음과 같다. 1. 사업시행 시 기존 상가의 이주·철거 전 운영항목 유지 및 의무화한다. 2. 우선분양권 또는 임차권을 부여하고 임대료를 주변 신축 건축물 임대료 시세의 80%이하로 제공하겠다는 확약서를 사업시행인가 신청서에 첨부하여 제출하는 경우 정률로써 최대 50% 부여한다. - 산정식 : 기준용적률×(확약서 제출 건수/기준 상가세입자 수)×0.5	0	

제49조 패션·뷰티산업 등 특화상권 육성계획

계획지침	규제	권장
① 창신1,2,3,4 내 패션·뷰티 관련 업체 유치 또는 입점을 유도하기 위하여 저층부 권장용도 지정으로 허용용적률 완화를 통해 관련 기업 및 판매업소의 입점을 유도한다. ② 창신1,2,3,4를 패션·뷰티 거점공간으로 육성하기 위하여 개발계획에 따른 기부채납에 의해 조성된 공간이 공공으로 소유권이 이전 완료되는 경우 민간에게 창업공간 등으로 지원할 수 있다.	0	

제50조 쪽방촌 이주사업

계획지침		규제	권장								
① 창신1,2,3,4구역 내 쪽방촌 이주사업은 현재 쪽방촌에 거주하고 있는 노령의 주거취약 계층을 위해 시행하는 사업으로 해당 부지는 3구역에서 공공시설로 제공하는 계획을 대상으로 한다. ② 해당 부지는 도시계획시설(공공청사와 사회복지시설 등)을 중복 결정하고 쪽방촌 주민이 재정착 할 공공주택을 공간적 범위 결정을 통해 공급하도록 한다. ③ 구역별 사업시기가 상이(3구역 재개발사업 미시행)하여 구역별 사업시행 시 쪽방이주가 불가한 경우에는 해당 구역 내 별도의 임시거주시설을 제공하되, 구역 내 임시거주시설 제공이 어려운 경우 인근 구역에 양호한 환경의 임시거주시설을 확보하여 제공할 수 있다. ④ 쪽방촌 이주사업의 단계별 추진은 아래와 같은 예시도를 참조하여 추진토록 한다. [구역별 쪽방 거주민 이주 개념 예시안(시행구역 내 쪽방이 입지하는 경우)]											
<table><tr><th>① 임시거주시설 조성/이주</th><th>② 쪽방촌 철거 및 공공주택사업 착공</th><th>③ 공공주택 준공 및 쪽방거주민 입주</th><th>④ 구역별 정비사업 및 쪽방 거주민 이주</th></tr><tr><td> 선이주단지내 양호건축물리모델링 → 쪽방 거주자 및 돌봄시설 이주</td><td> 쪽방촌 철거 및 공공주택 착공 → 쪽방 거주자 임시 거주</td><td> 공공주택 입주 → 선이주단지 철거</td><td> 공공주택 및 민간주택 조성완료</td></tr></table>		① 임시거주시설 조성/이주	② 쪽방촌 철거 및 공공주택사업 착공	③ 공공주택 준공 및 쪽방거주민 입주	④ 구역별 정비사업 및 쪽방 거주민 이주	 선이주단지내 양호건축물리모델링 → 쪽방 거주자 및 돌봄시설 이주	 쪽방촌 철거 및 공공주택 착공 → 쪽방 거주자 임시 거주	 공공주택 입주 → 선이주단지 철거	 공공주택 및 민간주택 조성완료	0	
① 임시거주시설 조성/이주	② 쪽방촌 철거 및 공공주택사업 착공	③ 공공주택 준공 및 쪽방거주민 입주	④ 구역별 정비사업 및 쪽방 거주민 이주								
 선이주단지내 양호건축물리모델링 → 쪽방 거주자 및 돌봄시설 이주	 쪽방촌 철거 및 공공주택 착공 → 쪽방 거주자 임시 거주	 공공주택 입주 → 선이주단지 철거	 공공주택 및 민간주택 조성완료								
⑤ 쪽방촌 이주사업 인센티브 기준 및 산정식은 다음과 같다. 1. 쪽방 주민 이주사업(3구역 내 공공주택 조성사업)이 완료되기 이전 쪽방 거주민이 거주하고 있는 구역의 정비사업 시행 시 해당 구역에서는 쪽방 거주민을 위한 임시거주공간을 확보해야 한다. 2. 임시거주공간은 구역 내 쪽방거주자 의견 수렴을 통해 이주 희망자 수를 수용할 수 있는 임시거주공간을 마련하고 정률로써 최대 50% 부여한다. - 산정식 : 기준용적률×(쪽방이주 주민 수 ÷ 창신구역 내 총 쪽방주민 수)×0.15											

제51조 주거세입자 이주 및 재정착 지원

계획지침	규제	권장
① 구역별 사업시행 시 구역 내 주거세입자 현황을 조사하여 이에 대한 이주 및 재정착 방안을 수립하여야 한다. 필요한 경우 사업대상지 내 순환형주택 제공 방안을 검토할 수 있다. ② 세입자 재정착을 고려한 공공주택은 관련규정에 따라 조성하고 소셜믹스를 위해 분양주택과 차별화되지 않도록 공급해야 한다. ③ 사업시행자는 재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에게 정비구역 안과 밖에 위치한 공공주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 하여야 한다. ④ 위의 1 ~ 3항에 의한 방안을 제외한 주거세입자 이주계획에 대하여는 「도시 및 주거환경정비법」 등에서 명시한 관련 규정을 준수하여야 한다.	0	

제52조 도시계획시설 중복·복합결정

계획지침	규제	권장
① 창신1,2,3,4 내 도시계획시설의 중복·복합 결정은 낙후된 공공시설(주민센터)를 이전하고, 쪽방촌에 거주하는 주거취약 계층을 위한 주거공간 확보를 위해 시행하는 사업으로 해당부지는 3구역에서 공공시설로 제공하는 획지를 대상으로 한다. ② 해당 부지는 도시계획시설(공공청사와 사회복지시설 등)을 중복 결정하고 쪽방촌 주민이 재정착할 공공주택을 입체적 결정을 통해 공급하도록 한다. ③ 도시계획시설의 중복·복합결정에 따른 공간계획은 아래와 같은 예시도를 참조하여 추진토록 한다. 	O	

제5장 정비계획 운영에 관한 사항

제53조 구역별 정비계획 변경

계획지침	규제	권장
① 창신1,2,3,4구역 공간단위 통합개발을 위해 대지면적 1만㎡ 이상의 정비구역 통합을 권장하고 허용용적률 인센티브를 부여한다. ② 토지등소유자 등 사업시행 주체간 이견 및 갈등에 따라 현재의 시행구역 경계로 사업시행이 불가하다고 판단되는 경우(시행구역 내 토지등소유자 2/3이상 동의) 최소개발규모 3천㎡ 이상으로 분할하여 시행할 수 있다. ③ 제②항의 경우와 같이 시행구역을 분할하는 경우에는 정비계획 변경 절차를 통해 세부 계획을 함께 조정할 수 있으나, 단일 구역 시 결정된 기반시설 부담률(순부담률) 및 건축물의 용도, 밀도, 높이에 관한 기준은 준수하여야 한다. ④ 구역별 사업시행 시 정비계획으로 결정된 내용의 변경이 필요한 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 의한 경미한 변경에 해당되지 아니하는 경우 변경 절차를 이행해야 한다. - 단, 경미한 변경 항목 자체가 언급되지 아니하여 경미한 변경에 대한 판단이 불명확한 경우 우선적으로 정비계획 운영부서와 협의하여 경미한 변경 여부를 결정해야 하며, 이 경우 본 정비계획을 관리 운영하는 부서에서 필요하다고 판단하는 경우에는 구 도시계획위원회 자문 등을 통해 정비계획을 변경할 수 있다.		O

제54조 기존 건축물에 대한 정비계획 및 시행지침의 적용

계획지침	규제	권장
① 정비구역 내 기존 건축물의 리모델링의 경우 「2030서울특별시 도시주거·환경정비기본계획」의 리모델링 관리방안을 적용한다. - 리모델링은 건축물 준공 후 15년 이상이 경과해야 한다. - 기존 연면적의 10%이내 에서 용적률 허용이 가능하며, 리모델링 활성화구역으로 지정된 경우 기존 연면적의 30%이내에서 허용이 가능하다.(단, 정비유형에 따른 개별 높이 기준 이내에서 완화가능) - 용적률 완화에 대한 허용기준은 「2030 서울특별시 도시주거·환경정비기본계획」을 따른다. ② 정비구역 내 일반정비지구 또는 소단위관리지구의 기존 건축물이 역사상 증축문화재 또는 근현대건축자산으로 지정되었을 경우 「서울도심 기본계획」 관리지침의 개별 관리 방향에 따라 계획하도록 한다.		O

제55조 존치구역에 대한 정비계획 및 시행지침의 적용

계획지침	규제	권장
① 존치구역은 「2030서울특별시 도시주거환경정비기본계획」의 존치구역 관리방안을 적용한다. 1. 존치구역은 여건에 따라 사업시행구역으로 전환이 가능하며, 사업시행지구로 전환 시 구역별 부담기준을 적용하도록 한다. ② 존치구역은 주민제안 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획변경 절차를 통해 일반정비지구로 전환이 가능하다. ③ 2구역 2지구, 4구역 2, 3지구 등 존치건축물의 토지등소유자가 도시정비형 재개발 사업을 시행하고자 하는 경우에도 제52조(구역별 정비계획변경)제②항의 규정에서와 같이 일반정비지구에서의 결정된 기반시설부담률(순부담률) 및 건축물의 용도, 밀도, 높이에 관한 기준은 준수하여야 하며, 그 외 정비계획에 관한 사항 또한 종로구와 협의를 통해 준용하여야 한다.		○

제56조 정비계획의 경미한 변경

계획지침	규제	권장
① 일반정비지구 정비계획의 경미한 사항은 「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등), 「도시 및 주거환경 정비조례」 제11조(정비계획의 경미한 변경)의 규정 준용하나, 개별 사안에 따라 필요시 도시계획위원회 심의를 받을 수 있다. ② 최대개발규모 이내의 소단위관리방식은 정비계획 변경 없이 건축행위허가 절차로 사업을 시행한다. 단, 대지규모 330㎡이상은 서울특별시 주관부서와 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」과의 부합여부, 가로활성화 적용방안에 대하여 협의를 해야 한다.		○

제57조 사업방식 전환기준

계획지침	규제	권장
소단위관리지구에서 일반정비지구로의 전환은 대상지 특성, 접도여건, 주변영향 등 여건을 고려하여 도시계획위원회 심의를 통해 가능하다.		○

제58조 통합관리 가이드라인의 변경

계획지침	규제	권장
① 구역별 사업시행 시 금회 결정된 지침으로 인해 사업시행에 지장이 초래됨에 따라 사업시행자가 종로구에 변경을 요청하는 경우 종로구에서는 해당 지침의 규정을 변경할 수 있다. ② 제①항에 따른 지침의 변경은 경미한 변경 절차를 통해 변경할 수 있다. 이 경우 본 정비계획을 관리 운영하는 부서에서 필요하다고 판단하는 경우에는 구 도시계획위원회 자문 등을 통해 변경할 수 있다. ③ 해당 지침의 변경이 제52조(구역별 정비계획변경)제④항의 규정에 따른 경미한 변경에 해당되지 아니하는 경우에는 변경 절차를 이행해야 한다. ④ 당해 지침은 창신1,2,3,4구역 도시정비형 재개발사업 정비구역에 적용함을 원칙으로 하고, 사업이 완료되는 구역의 경우 당해 지침을 적용하지 아니한다.		○