

◆ 서울특별시고시 제2022-206호

**창신1,2,3,4 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(정비계획 결정 포함) 및
지형도면 고시**

“2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)” [서울특별시 고시 제 2016-247호(2016.08.11.)]의 정비예정구역인 창신동 남측 일대 및 서울특별시 고시 제 2014-139호(2014.04.17.)로 도시환경정비구역 전환된 창신4도시환경정비구역에 대하여 “2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)”에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2021년 제12차 서울특별시 도시계획위원회(2021.12.01) 심의를 거쳐 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 4월 28일
서울특별시장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

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

나. 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비고	
			기 정	변 경	변경후		
신설	창신 도시정비형 재개발구역	-	11,509.0	증)	96,488.5	107,997.5	-
	창신1도시정비형 재개발구역	-	-	증)	37,466.2	37,466.2	-
	1-1	종로구 창신동 462-1번지 일원	-	증)	1,578.1	1,578.1	소단위 정비방식
	1-2	종로구 창신동 460-13번지 일원	-	증)	2,069.6	2,069.6	소단위 정비방식
	1-3	종로구 창신동 446-1번지 일원	-	증)	994.1	994.1	소단위 정비방식
	1-4	종로구 창신동 436-83번지 일원	-	증)	1,331.7	1,331.7	소단위 정비방식
	1-5	종로구 창신동 435-10번지 일원	-	증)	1,292.3	1,292.3	소단위 정비방식
	1-6	종로구 창신동 459-12번지 일원	-	증)	3,999.7	3,999.7	소단위 정비방식
	1-7	종로구 창신동 459-11번지 일원	-	증)	1,686.4	1,686.4	소단위 정비방식
	1-8	종로구 창신동 450-1번지 일원	-	증)	1,659.2	1,659.2	소단위 정비방식
	1-9	종로구 창신동 430-16번지 일원	-	증)	2,972.1	2,972.1	소단위 정비방식
	1-10	종로구 창신동 427-7번지 일원	-	증)	2,281.8	2,281.8	소단위 정비방식
	1-A	종로구 창신동 464-6번지 일원	-	증)	17,601.2	17,601.2	소단위 관리방식

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비고	
			기 정	변 경	변경후		
신설	창신2도시정비형 재개발구역	-	-	증)	18,213.4	18,213.4	-
	2-1	종로구 창신동 525번지 일원	-	증)	794.2	794.2	소단위 정비방식
	2-2	종로구 창신동 373번지 일원	-	증)	2,246.1	2,246.1	소단위 정비방식
	2-3	종로구 창신동 352-3번지 일원	-	증)	721.2	721.2	소단위 정비방식
	2-4	종로구 창신동 344번지 일원	-	증)	1,775.0	1,775.0	소단위 정비방식
	2-5	종로구 창신동 432번지 일원	-	증)	5,487.1	5,487.1	존치
	2-A	종로구 창신동 390-12번지 일원	-	증)	7,189.8	7,189.8	소단위 관리방식
변경	창신3도시정비형 재개발구역	종로구 창신동 412-1번지 일원	-	증)	33,480.9	33,480.9	일반정비형
	창신4도시환경정비구역 → 창신4도시정비형재개발구역		11,509.0	증)	7,328.0	18,837.0	일반정비형
	4-1	종로구 창신동 330-1번지 일원	11,509.0	증)	406.3	11,915.3	일반정비형
	4-2	종로구 창신동 327-2번지	-	증)	1,179.7	1,179.7	존치
	4-3	종로구 창신동 328-18번지	-	증)	5,742.0	5,742.0	존치

■ 결정(변경) 사유서

구 분	구역명	변경내용	결정(변경) 사유
신설	창신1도시정비형 재개발구역	위치 : 종로구 창신동 465번지 일원 면적 : 37,466.2㎡	노후화된 지역 환경 개선 및 열악한 기반시설 정비를 위한 정비구역 지정
신설	창신2도시정비형 재개발구역	위치 : 종로구 창신동 525번지 일원 면적 : 18,213.4㎡	노후화된 지역 환경 개선 및 열악한 기반시설 정비를 위한 정비구역 지정
신설	창신3도시정비형 재개발구역	위치 : 종로구 창신동 412-1번지 일원 면적 : 33,480.9㎡	노후화된 지역 환경 개선 및 열악한 기반시설 정비를 위한 정비구역 지정
변경	창신4도시정비형 재개발구역	위치 : 종로구 창신동 330-1일원 구역명 및 구역계 변경 - 면적 : 11,509.0㎡ → 18,837.0㎡	사업명칭 변경에 따른 구역명 변경 및 정비예정구역의 정비구역 지정에 따라 존치부지를 포함하여 정비구역 변경

다. 정비사업 시행에 관한 사항

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
창신1도시정비형 재개발구역	행위허가(건축허가 등) / 사업시행계획인가	개별 구역별 개발에 따름	건축주/도정법에 따른 사업시행자	-	
창신2도시정비형 재개발구역	행위허가(건축허가 등) / 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	-	

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획

구 분	명 칭		면적(㎡)	비율(%)	비 고	
합 계			107,997.5	-	-	
1 구역	계		37,466.2	100.0	-	
	정기반 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	-
		복합 용지	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			
2 구역	계		18,213.4	100.0	-	
	정기반 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	-
		복합 용지	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	
3 구역	계		33,480.9	100.0	-	
	정기반 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	-
		복합 용지	3	26,635.6	79.6	일반정비형
4 구역	계		18,837.0	100.0	-	
	정기반 시설 등	소 계	2,958.3	15.7	-	
		도 로	1,530.0	8.1	-	
		문화시설	1,428.3	7.6	-	
	획 지	소 계		15,878.7	84.3	-
		복합 용지	4-1	8,976.8	47.7	일반정비형
			4-2	1,179.7	6.2	존치
			4-3	5,722.2	30.4	존치

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

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

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

2. 용도지역·지구 결정 조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

3. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

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	안국동광장	동대문광장	일반도로	서고130 (76.01.28)	종로
변경	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	-	지봉로
변경	대로	2	17	30~33	주간선도로	312 (53)	창신동263-2	송인동436-86	일반도로	-	
신설	중로	3	1	12	국지도로	264	창신동393-18	창신동427-12	일반도로	-	
신설	중로	3	2	10~15	국지도로	134	창신동372	창신동390-12	일반도로	-	
신설	중로	3	3	12	국지도로	151	창신동436-64	창신동390-3	일반도로	-	
신설	중로	3	4	12	국지도로	68	창신동436-77	창신동427-7	일반도로	-	
신설	소로	1	1	8~11	국지도로	186	창신동464-4	창신동436-80	일반도로	-	
신설	소로	2	1	8	국지도로	129	창신동393-12	창신동390-3	일반도로	-	
신설	소로	2	2	8	국지도로	172	창신동433-5	창신동446-1	일반도로	-	
신설	소로	2	3	8	국지도로	93	창신동330-56	창신동455-15	일반도로	-	
신설	소로	2	4	8	국지도로	127	창신동526-1	창신동 432	일반도로	-	
신설	소로	3	2	6	국지도로	216	창신동459-30	창신동463-1	일반도로	-	
신설	소로	3	3	6	국지도로	23	창신동445-1	창신동463-3	일반도로	-	
폐지	소로	3	1	6	국지도로	90	창신동328-30	창신동330-94	일반도로	-	
폐지	소로	3	A	4	보행자 전용도로	116	창신동427-3	창신동410-3	특수도로	-	

※ ()는 창신 도시정비형 재개발구역 내의 연장임

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
대로2-6	대로2-6	- 구역내 도로 확폭에 따른 폭원 변경 - 구역내 폭원 : 0m → 3.5m - 구역내 연장 : 0m → 410m	중로변 교통흐름 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭	
대로2-17	대로2-17	구역내 도로 선형 변경	동대문아파트 문화시설 활용에 따라 기 결정된 확폭 계획 폐지 및 3구역 내 도로 일부 조정	
-	중로3-1	- 중로 신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 264m	현행도로를 일부확폭하여 도시계획시설로 결정	
-	중로3-2	- 중로 신설 - 폭원 : 10~15m - 연장 : 134m	현행도로를 도시계획시설로 결정	
-	중로3-3	- 중로 신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 151m	현행도로를 일부확폭하여 도시계획시설로 결정	
-	중로3-4	- 중로 신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 68m	현행도로를 일부확폭하여 도시계획시설로 결정	
-	소로1-1	- 소로 신설 - 폭원 : 8~11m - 연장 : 186m	현행도로를 도시계획시설로 결정	
-	소로2-1	- 소로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 129m	현행도로를 도시계획시설로 결정	
-	소로2-2	- 소로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 172m	현행도로를 도시계획시설로 결정	
-	소로2-3	- 소로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 93m	현행도로를 도시계획시설로 결정	
-	소로2-4	- 소로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 127m	현행도로를 도시계획시설로 결정	
-	소로3-2	- 소로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 216m	이면부 진출입을 위한 도로 신설	
-	소로3-3	- 소로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 23m	현행도로를 도시계획시설로 결정	
소로3-1	-	도로 폐지	토지이용계획 변경에 따른 폐지	
소로3-A	-	도로 폐지	토지이용계획 변경에 따른 폐지	

나. 공간시설

1) 녹지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변 경	변경후		
폐지	①	녹지	경관녹지	창신동 330-2 일대	3,790.0	감)3,790.0	-	-	창신4구역

■ 변경 사유서

구분	도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비 고
폐지	①	녹지	• 시설 폐지	• 토지이용계획 변경에 따른 폐지	창신4구역

2) 공공공지

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변 경	변경후		
폐지	①	공공공지	창신동 444-1 일대	350.0	감) 350.0	-	-	창신1구역
폐지	②	공공공지	창신동 525-2 일대	430.0	감) 430.0	-	-	창신2구역

■ 변경 사유서

구분	도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비 고
폐지	①	공공공지	• 시설 폐지	• 토지이용계획 변경에 따른 폐지	-
폐지	②	공공공지	• 시설 폐지	• 토지이용계획 변경에 따른 폐지	-

다. 유통공급시설

1) 시장 : 변경없음

구분	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	-	창신1구역

라. 공공·문화체육시설

1) 문화시설

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변 경	변경후		
변경	①	문화시설	창신동 328-17	1,428.0	증) 0.3	1,428.3	-	창신4구역

■ 변경 사유서

구분	도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비 고
변경	①	문화시설	• 면적 변경 -1,428.0→1,428.3㎡	• 공부상 면적으로 변경	-

※ 향후 4-1구역 정비계획 수립시 문화시설에 대한 구체적인 운영계획을 수립

4. 공동이용시설 설치계획 - 해당사항 없음

5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		구역의 세분/필지		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신규	창신1	37,466.2	1-1	1,578.1	창신동 462-1일원	10	-	-	10	-	-
			1-2	2,069.6	창신동 460-13일원	6	-	-	6	-	-
			1-3	994.1	창신동 446-1일원	5	-	-	5	-	-
			1-4	1,331.7	창신동 436-83일원	16	-	-	16	-	-
			1-5	1,292.3	창신동 435-10일원	21	-	-	21	-	-
			1-6	3,999.7	창신동 459-12일원	19	-	-	19	-	-
			1-7	1,686.4	창신동 459-11일원	11	-	-	11	-	-
			1-8	1,659.2	창신동 450-1일원	20	-	-	20	-	-
			1-9	2,972.1	창신동 430-16일원	23	-	-	23	-	-
			1-10	2,281.8	창신동 427-7일원	22	-	-	22	-	-
			1-A	17,601.2	창신동 464-6일원	89	89	-	-	-	-
신규	창신2	18,213.4	2-1	794.2	창신동 525일원	7	-	-	7	-	-
			2-2	2,246.1	창신동 373일원	17	-	-	17	-	-
			2-3	721.2	창신동 352-3일원	3	-	-	3	-	-
			2-4	1,775.0	창신동 344일원	10	-	-	10	-	-
			2-5	5,487.1	창신동 432일원	5	5	-	-	-	-
			2-A	7,189.8	창신동 390-12일원	35	35	-	-	-	-
신규	창신3	33,480.9	3	33,480.9	창신동 412-1일원	182	-	-	182	-	-
기정	창신4	11,509.0	-	11,509.0	창신동 330-1일원	59	-	1	58	-	-
변경		18,837.0	4-1	11,915.3	창신동 330-1일원	59	-	1	58	-	-
			4-2	1,179.7	창신동 327-2번지	1	1	-	-	-	-
			4-3	5,742.0	창신동 328-18번지	1	1	-	-	-	-

※ 1-A, 2-A의 소단위관리방식은 개별 사업시행 예정으로 현재는 존치로 분류함

6. 정비기반시설(공공시설)의 설치(부담) 계획

가. 정비기반시설 부담 계획

구분		구역면적 (㎡)	획지(㎡)	정비기반 시설면적(㎡) (기준)	계획기반시설내 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	-	-	-	-	-	존치
	2-A	-	-	-	-	-	-	-	소단위 관리방식
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(비율임)

※ 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·공공공간지가 폐지됨에 따라 순부담률 기준이 부족한 구역은 도로를 우선적으로 확보하여야 함)

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경 될 수 있음

7. 건축물에 관한 계획

■ 창신1구역

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

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

※ 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 55조 10항 적용

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

※ 1-6구역의 경우 향후 사업시행시 둘 이상의 건축물이 남북으로 배치되어 건축될 수 있도록 함

※ 소단위정비방식의 경우 지하통합주차장 설치시(구분지상권 설정등을 통하여 충분한 담보방안 마련이 인정되는 경우) 도시계획위원회 심의를 통해 90m 이하의 범위에서 높이완화 가능

■ 창신2구역

구분	구역구분		획지(㎡)	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)							
신설	2-1	794.2	704.2	창신동 525번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	80 이하	소단위 정비방식
	2-2	2,246.1	1,943.5	창신동 373번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	80 이하	소단위 정비방식
	2-3	721.2	610.9	창신동 352-3번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	80 이하	소단위 정비방식
	2-4	1,775.0	1,770.7	창신동 344번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	80 이하	소단위 정비방식
	2-5	5,487.1	5,487.1	창신동 432번지 일원	-	-	-	-	존치
	2-A	-	-	창신동 390-12번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하 (주거환경개선)	600/-/α	40 이하	소단위 관리방식
심의완화 사항	건폐율		- 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						
건축선에 관한 계획	건축선		- 종로변 : 도로경계선으로부터 3m - 그 외 건축법 제46조, 건축법시행령 제31조 적용						도면참고
	건축한계선		12m 이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m						도면참고
기타사항	공공기여		10% 이상 순부담 계획(소단위정비방식 2-1,2-2,2-3,2-4구역)						

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

※ 소단위정비방식의 경우 지하통합주차장 설치시(구분지상권 설정등을 통하여 충분한 담보방안 마련이 인정되는 경우) 도시계획위원회 심의를 통해 90m 이하의 범위에서 높이완화 가능

※ 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 55조 10항 적용

■ 소단위정비방식 지하통합주차장(권장) 가이드라인

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

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

• 지하통합주차장 구성시구역간 주차장 층 연결통로는 너비 6m 이상, 1개소 이상 조성한다.

• 지하주차장의 층고는3.6m(±0.5m 이내 변동 가능)로 하여 구역간 동일 레벨에서 연계가 가능토록한다.

• 연결통로의 위치는 구역간 협약을 통해 주차장층 동선구성과 차량순환을 고려하여 위치를 결정하고, 주차장층마다 동일한 위치에 연결통로를 조성한다.

• 지하통합주차장의 효율적 공간 활용을 위하여 구역간 협약을 통해 주차관리시스템의 통합 운영을 권장한다.

■ 창신3구역

구분	구역구분		획지(㎡)	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)							
신설	3	33,480.9	26,635.6	창신동 412-1일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	90 이하	일반 정비형
건축선에 관한 계획	건축선	• 지봉로변, 청계천변 : 도로경계선으로부터 3m							도면참고
	건축 한계선	• 12m 이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m							도면참고
기타사항	공공기여	• 17% 이상 순부담 계획 - 추후 공원, 공공임대상가 등 지역내 필요한 공공시설로 설치 조성후 기부채납							

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

※ 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 55조 10항 적용

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

※ 추후 3구역 정비계획 수립 시 지하주차장 통합설치를 고려하고 공영주차장 120면 이상 확보토록 함

■ 창신4구역

구분	구역구분		획지(㎡)	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)							
기정	4	11,509.0	8,056.0	창신동 330-1일원	주거,판매	60 이하	950 이하	121 이하	-
	4-1	11,915.3	8,976.8	창신동 330-1일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/α	90 이하	일반 정비형
			1,428.3	창신동 328-17	문화시설	60 이하	800 이하	90 이하	-
변경	4-2	1,179.7	1,179.7	창신동 327-2번지	-	-	-	-	존치
	4-3	5,742.0	5,722.2	창신동 328-18번지	-	-	-	-	존치
심의원화 사항	건폐율	• 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							
건축선에 관한 계획	건축선	• 종로변 : 도로경계선으로부터 3m • 지봉로변 : 도로경계선으로부터 3m							도면참고
	건축 한계선	• 12m 이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m							도면참고
기타사항	공공기여	• 17% 이상 순부담 계획							

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

※ 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 55조 10항 적용

■ 허용·용·적률 인센티브 계획

목적	목표	인센티브 대상	요 건			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 rowspan="4">구분</td><td>연면적</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 설계 기준 상 성능대체비율에 따라 완화 가능			구분	연면적	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%
	구분	연면적	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 세입자 대책	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	• 국제회의산업육성에관한법을 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 1등급 호텔이상 도입 시	호텔복합비율에 비례하여 최대 100%																		
			• 건축연면적의 30% 이상을 전용40㎡ 이하 주거 도입 시	주거복합비율에 비례하여 최대 50%																		
	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	• 도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리 창출공간	정률 부여	0.2	최대 50%																
			• 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상																			
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																				

목적	목표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보정계수	적용량
		실내 공개공지	• 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시 (단, 위원회에서 인정하는 경우)			
	보행가로 활성화	무장애도시조성	• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행 지침상 우수 등급 인증 시	정량 부여	30%	최대 30%
		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, 문화재보존영향검토구역내 50% 이상 포함된 1-1~1-5구역의 경우 쪽방이주계획 수립 의무를 면제 가능토록 함

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

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

8. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안	시행주체	비용부담	시행시기
진출입동선	-	• 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
주차시설	-	향후 개별 개발시 법정주차와 주차수요에 부합하는 계획주차 확보 필요	사업시행자	사업시행자	사업시행시

※ 세부사항은 교통개선안도 참고

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 공사 시 사업부지내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함을 설치토록 유도 • 폐기물 수거는 종로구 폐기물 처리계획에 따라 처리	
재난방지	• 사업시행 시 건축물 내 피난시설(피난계단, 발하구획등)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 - 해당없음

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

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 금지행위 불허 • 공사시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사시 안전대책 마련 • 서울 서울다솜고등학교, 종로산업정보학교, 성동공업고등학교 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보	

12. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

- 도시및주거환경정비법에 따라 정비구역의 분할 또는 결합이 가능하며 변경된 정비유형별 계획기준을 적용하여야 함.

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 - 해당없음

14. 세입자 주거대책

가. 주거 세입자대책

- 사업시행자는 정비구역을 순차적으로 정비하여 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하여야함
- 사업시행자는 순차적 정비사업을 시행하는 경우 임시로 거주하는 주택(순환용주택)을 임시거주시설로 사용하거나 임대할 수 있으며, 토지주택공사등이 보유한 공공임대주택을 순환용주택으로 우선 공급할 것을 요청할 수 있음
- 사업시행자는 재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에게 정비구역 안과 밖에 위치한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 하여야 함

나. 쪽방거주민 이주대책

- 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

다. 상가 세입자대책

- 사업시행자는 사업시행으로 이주하는 상가세입자가 사용할 수 있도록 정비구역 또는 정비구역 인근에 임시상가를 설치하여야함
- 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

15. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획 - 해당없음

16. 인구 및 주택의 수용계획 - 해당없음

17. 안전 및 범죄에 관한 사항

- 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 부당한 부분을 보완건축물 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

검토항목		목표기준	준수 여부	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·수생태 연결성 확보	○	지구내 녹지면적 없음	대지내 공지 공간의 조경계획을 통하여 녹지면적 최대 확보	
	1.3동·식물상	동식물상 보호		해당사항 없음	-	
	1.4자연환경 자산	자연환경 보전		대상지 주변 보호지역 없음	-	
생활 환경	토지 환경	2.1토지이용	○	상업 및 업무지역	토지이용을 제고와 합리적 이용계획 수립	
		2.2토양		공사시 토양오염 유발 가능	공사시 토양오염도 분석 필요	
		2.3지형·지질	○	흑운모화강암 분포지역, 평탄지형	기존지형에 순응하는 배치 계획 수립	
	물환경	3.1물순환 수리·수문	○	자연지반 및 녹지공간 없음	자연지반녹지율, 생태면적률 증가 계획 수립	
		3.2수질	○	사업지구 인근 위치한 청계천 수생태계 환경기준 BOD기준 매우좋음(Ⅱ등급)	우천시 토사유출 저감방안 제시	
	대기 환경	4.1바람 및 미기후	○	평균풍속 1.7m/sec 청계천 바람길 역할	지구 내 공지에 조경을 통한 녹지공간 조성	
		4.2악취		해당사항 없음	-	

검토항목			목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
기타		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	
	기타	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

- 역사도심기본계획 등 상위계획에 따름

20. 창신 도시정비형 재개발구역 쪽방 정비 가이드라인

제1조 목적

창신 도시정비형 재개발구역 쪽방 정비 가이드라인은 종로구 “창신 도시정비형 재개발구역”의 사업시행을 위하여 쪽방 정비에 관한 내용을 설명하고, 쪽방 정비의 원활한 운영을 도모하는데 그 목적이 있다.

제2조 용어의 정의

① 가이드라인에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

“창신 도시정비형 재개발구역(이하 ‘정비구역’이라 말한다)”이라 함은 서울시 종로구 창신1동 330-1번지 일대의 일단의 지역적 범위를 말한다.(창신 1,2,3,4구역)

“정비지구”는 1개의 구역을 수 개로 도시정비형 재개발로 분할시행하는 지역적 범위를 말한다.

“쪽방”이라 함은 최저주거기준(14㎡ 미만)의 주택 이외에 부대시설(세면·취사·화장실 등)이 없는 주거 공간 또는 사·구 쪽방지원부서와 쪽방상담소에서 관리하는 쪽방으로 한다.(쪽방 여부에 대한 판단 기준일은 정비계획 변경의 입안 제안 시점으로 한다.)

“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.

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 이주 대책을 수립하여야 한다.

제4조 ‘쪽방필지 등’의 사업구역 편입 및 활용방안

① 「창신1~4구역 도시정비형 재개발 정비계획」상 허용용역을 계획에 따라 ‘쪽방필지 등’은 쪽방이 위치한 정비지구의 별도 동의없이 사업구역(지구)에 포함하여 정비계획을 수립할 수 있다. 단, 허용용역을 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 정비기반시설 폐지가 가능토록 한다.

④ 쪽방정비를 통해 조성된 제2항 2호 내지 4호의 정비기반시설이 ‘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 지정 당시의 ‘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

III. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신설	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

1) 최대개발규모에 관한 계획

구분	최대개발규모	비고
소단위관리방식	1,000㎡ 이하	최대개발규모 내 개발 가능
소단위정비방식	1,000㎡초과 ~ 4,000㎡ 미만	-
일반정비형	4,000㎡ 이상	-

※ 정비유형 변경시 최대개발규모에 맞게 정비계획을 변경하여야 함

2) 공동개발에 관한 계획

구분	공동개발	비고
소단위관리방식	최대개발규모 1,000㎡ 이하 규모에서 필지간 자율적 공동개발 가능	최대개발규모 내 개발 가능

나. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

■ 창신1구역

구분	구역명	면적(㎡)	획지		비고
			위 치	면 적(㎡)	
소단위정비방식	1-1	1,578.1	창신동 462-1번지 일원	1,449.0	-
	1-2	2,069.6	창신동 460-13번지 일원	1,705.8	-
	1-3	994.1	창신동 446-1번지 일원	901.4	-
	1-4	1,331.7	창신동 436-83번지 일원	1,286.8	-
	1-5	1,292.3	창신동 435-10번지 일원	1,292.3	-
	1-6	3,999.7	창신동 459-12번지 일원	3,609.6	-
	1-7	1,686.4	창신동 459-11번지 일원	1,521.9	-
	1-8	1,659.2	창신동 450-1번지 일원	1,440.1	-
	1-9	2,972.1	창신동 430-16번지 일원	2,742.5	-
	1-10	2,281.8	창신동 427-7번지 일원	2,268.3	-
소단위관리방식	-	17,601.2	창신동 464-6번지 일원	14,494.1	-

■ 창신2구역

구분	구역명	면적(㎡)	획지		비고
			위 치	면 적(㎡)	
소단위정비방식	2-1	794.2	창신동 525번지 일원	704.2	-
	2-2	2,246.1	창신동 373번지 일원	1,943.5	-
	2-3	721.2	창신동 352-3번지 일원	610.9	-
	2-4	1,775.0	창신동 344번지 일원	1,770.7	-
존치	2-5	5,487.1	창신동 432번지 일원	5,487.1	존치
소단위관리방식	-	7,189.8	창신동 390-12번지 일원	4,438.4	필지단위

■ 창신3구역

구분	구역명	면적(㎡)	획지		비고
			위 치	면 적(㎡)	
일반정비형	창신3구역	33,480.9	창신동 412-1번지 일원	26,635.6	-

■ 창신4구역

구분	구역명	면적(㎡)	획지		비고
			위 치	면 적(㎡)	
일반정비형	4-1	11,915.3	창신동 330-1번지 일원	8,976.8	-
			창신동 328-17대	1,428.3	문화시설
존치	4-2	1,179.7	창신동 327-2번지	1,179.7	존치
존치	4-3	5,742.0	창신동 328-18번지	5,722.2	존치

다. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

가) 저층부(1층)용도 계획

■ 소단위정비방식, 일반정비형 저층부(1층) 용도

구분	해당구간	내용	비고
가로활성화용도 (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(1층)용도(가로활성화용도, 지역특화산업용도)는 건물 공공공간으로 출입하는 주출입구 등을 제외하고 그 구간에 면한 1층 벽면 길이의 1/2이상 그리고 1층 바닥면적의 1/2이상(1층 가로활성화용도, 지역특화산업용도 모두 합산하여 산정)을 설치하여야 저층부 용도를 수용한 것으로 본다. - 단, 건축의 물리적 여건상 지침의 준수가 어려울 경우 시도시계획위원회를 거쳐 예외로 적용할 수 있음
지역특화산업용도 (의무사항)	문구완구거리변 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	
		[청계천변 신발 업종 등] 신발 도소매업, 가방 및 기타 가족제품 소매업, 신발부분품 제조업 등	

※ 도면 참고

※ 저층부(1층) 용도의 적용은 신축, 또는 개축시에만 적용됨

※ 가로활성화용도는 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에서 제시한 가로활성화용도 기준임

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

※ 가로구간에 계획된 저층부(1층) 용도 계획시 해당 용도를 모두 준수할 경우(가로활성화용도, 지역특화산업용도 모두 계획된 구역은 2개의 저층부 용도 모두 계획시를 말함) 허용용적률 인센티브를 적용함

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

※ 향후 소단위정비방식 및 일반정비형 사업시행자는 지역특화산업용도 세입자의 재정착을 고려, 우선 임차권 및 임대료 감면 등 세입자 보호대책을 마련하여야 함

■ 소단위관리방식 저층부(1층) 용도

구분	해당구간	내용	비고
가로활성화용도 (권장사항)	율곡로변	- 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 공공공간으로 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
지역특화산업용도 (의무사항)	문구완구거리변 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	
		[청계천변 신발 업종 등] 신발 도소매업, 가방 및 기타 가족제품 소매업, 신발부분품 제조업 등	

※ 도면 참고

※ 저층부(1층) 용도의 적용은 신축, 또는 개축시에만 적용됨

※ 가로활성화용도는 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에서 제시한 가로활성화용도 기준임

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

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

2) 건폐율

구분	건폐율(%)	비고
소단위관리방식	60% 이하	-
	60% 이하 (완화가능)	소단위관리방식 중 1필지(390-12대)
	70% 이하	문화재보존영향검토구역내 50% 이상 포함시
	70% 이하 (완화가능)	소단위관리방식 중 4필지 (289-11대, 440-10대, 464-6대, 446-5대)
소단위정비방식	60% 이하	-
	70% 이하 (완화가능)	창신1-1~1-5구역
일반정비형	60% 이하	창신 3구역, 4-1구역

※ 문화재보존영향검토구역내 50% 이상 포함된 소단위관리방식 및 1-1~1-5구역은 「서울특별시 도시계획조례」 제54조 5항에 따라 70% 이하로 완화

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

- 완화가능 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 x [1+(공공시설등의 부지로 제공하는 면적)÷원래의 대지면적]

※ 완화되는 건폐율은 80% 미만으로 함

3) 용적률

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
소단위관리방식	600%이하	-	서울시 도시계획조례에 따름	창신1,2구역 중 소단위관리방식 필지
소단위정비방식	600%이하	800%이하		창신1,2구역 중 소단위정비방식 구역
일반정비형	600%이하	800%이하		창신3구역, 창신4-1구역

4) 높이

구분	최고높이	비고
소단위관리방식	40m이하	창신1,2구역 중 소단위관리방식 필지
소단위정비방식	80m이하	창신1,2구역 중 소단위정비방식 구역
일반정비형	90m이하	창신3구역, 창신4-1구역

※ 1구역내 문화재보호구역내 위치한 건축물은 서울특별시 문화재 보호조례 및 문화재 주변 현상변경 허용기준에 따른 높이 기준적용

※ 소단위정비방식의 경우 지하통합주차장 설치시(구분지상권 설정등을 통하여 충분한 담보방안 마련이 인정되는 경우) 도시계획위원회 심의를 통해 90m 이하의 범위에서 높이완화 가능

라. 건축선에 관한 계획

구분		내용	비 고
건축선에 관한 계획	건축선	• 종로, 을곡로, 지봉로, 청계천변 : 도로경계선으로부터 3m • 그 외 건축법 제46조, 건축법시행령 제31조 적용	-
	건축한계선	• 12m이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m • 12m초과 도로변 : 도로경계선으로부터 3m	• 건축물 후퇴부분 전면공지 조성 - 6m이하 도로변 : 차도연접형 - 6m초과 도로변 : 보도연접형

※ 도면 참고

마. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분		내용	비 고
대지내 공지에 관한 계획	공공보행통로	• 폭원 4m이상	총 4개소
	보차혼용통로	• 폭원 4m이상	총 1개소
	공개공지	• 조성규모 : 서울시 건축조례 제26조에 따름	-
기타사항에 관한 사항	가로활성화용도 설치구간	• 종로변, 을곡로변, 지봉로변	
	지역특화산업 업종설치구간	• 문구·완구 거리 및 인장인쇄업 등 • 청계천변 신발 업종 등	

※ 도면 참고

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	내용	비 고
건축물 외부형태	• 건축물 형태 및 외관은 주변지역 및 자연경관과 조화를 유지 • 2단을 초과하여 깎이는 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 단차이가 발생되지 않도록 계획하되, 부득이한 경우 진입로의 경사도는 6%이하(높이 1m인 경우 12%)로 계획	

※ 도면 참고

3) 교통처리에 관한 결정조서

구분	지정위치	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	종로변 율곡로변 지봉로변 청계천로변	도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지 (이면도로 확보전 개발이 불가피할 경우에 한하여 일부 허용) 단, 문화시설(동대문아파트) 차량진출입구 지봉로변 일부 허용	-
부설주차장 설치의무 면제구간	신발상가 A,B동 이면도로	「주차장법」에 따라 신발상가 A동, B동 이면도로는 부설주차장의 설치가 곤란하다고 인정하는 장소로 하여, 해당 주차장 설치에 드는 비용을 납부하는 것으로 부설주차장 설치를 갈음	신발상가A,B동 이면도로를 통해 해당필지 진입이 유일한 경우에 해당

※ 도면 참고

III. 관계도면 : 붙임 참조

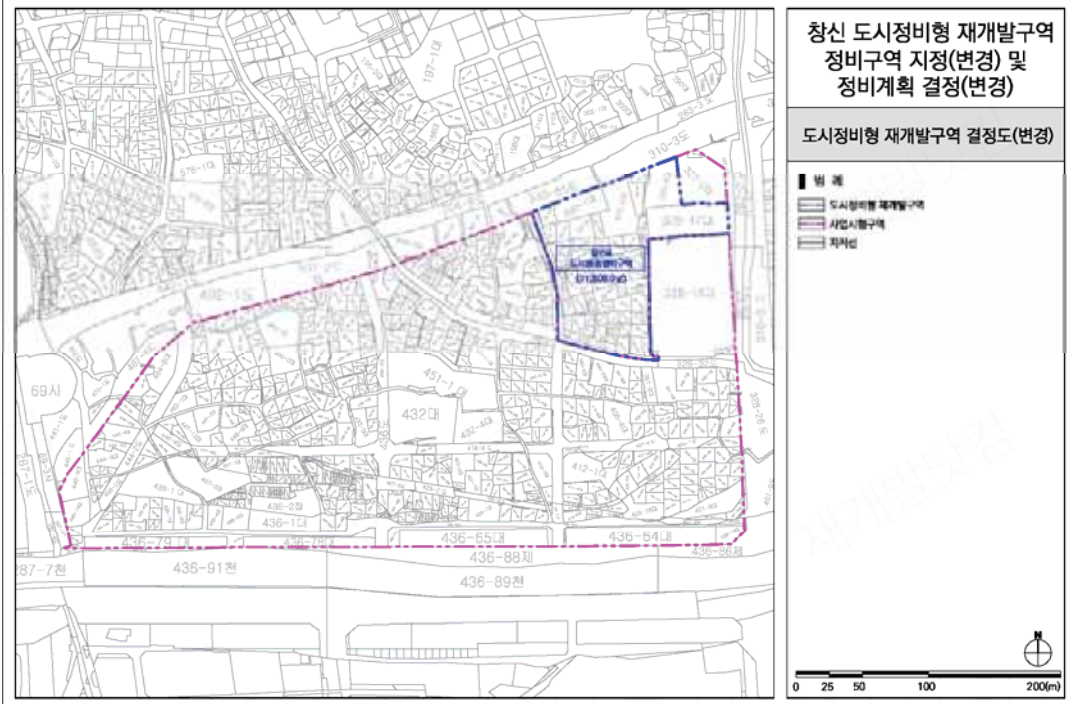
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

IV. 열람장소

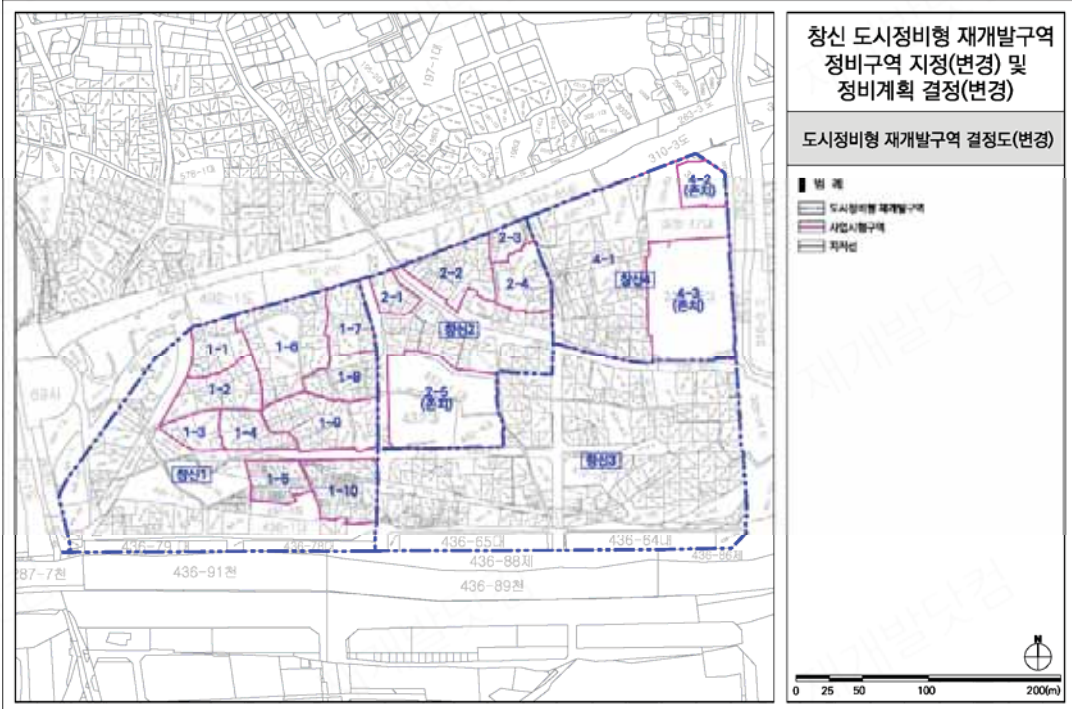
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎ 2133-4635) 및 종로구청 도시개발과(☎ 2148-2695)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

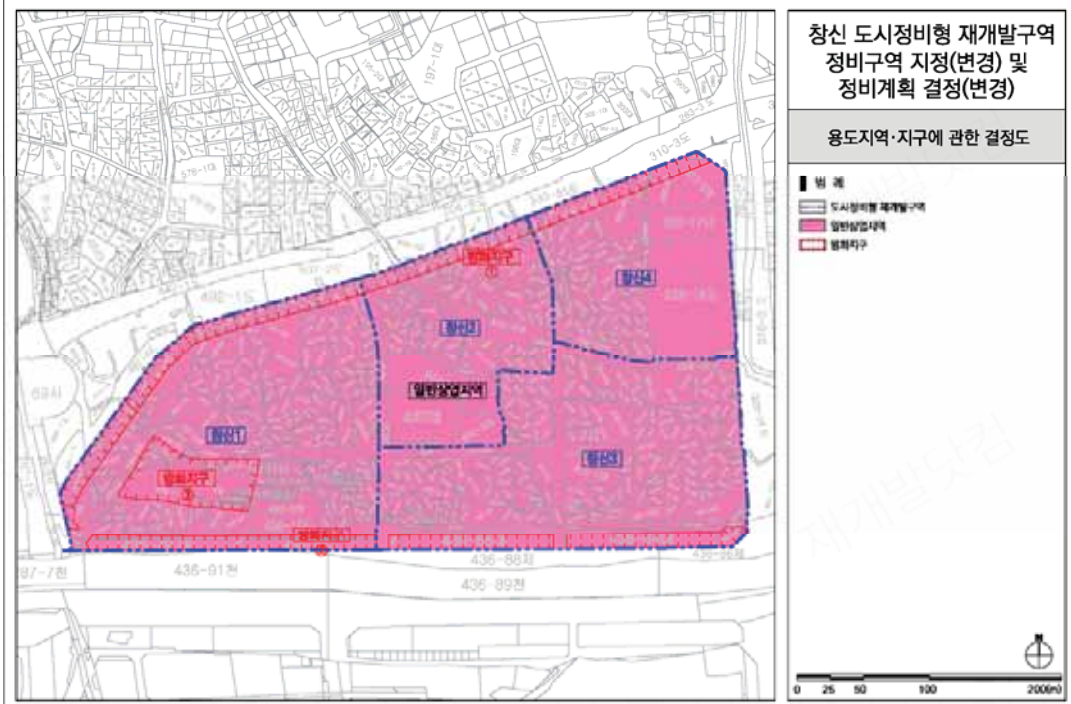
정비구역 결정(기정)도



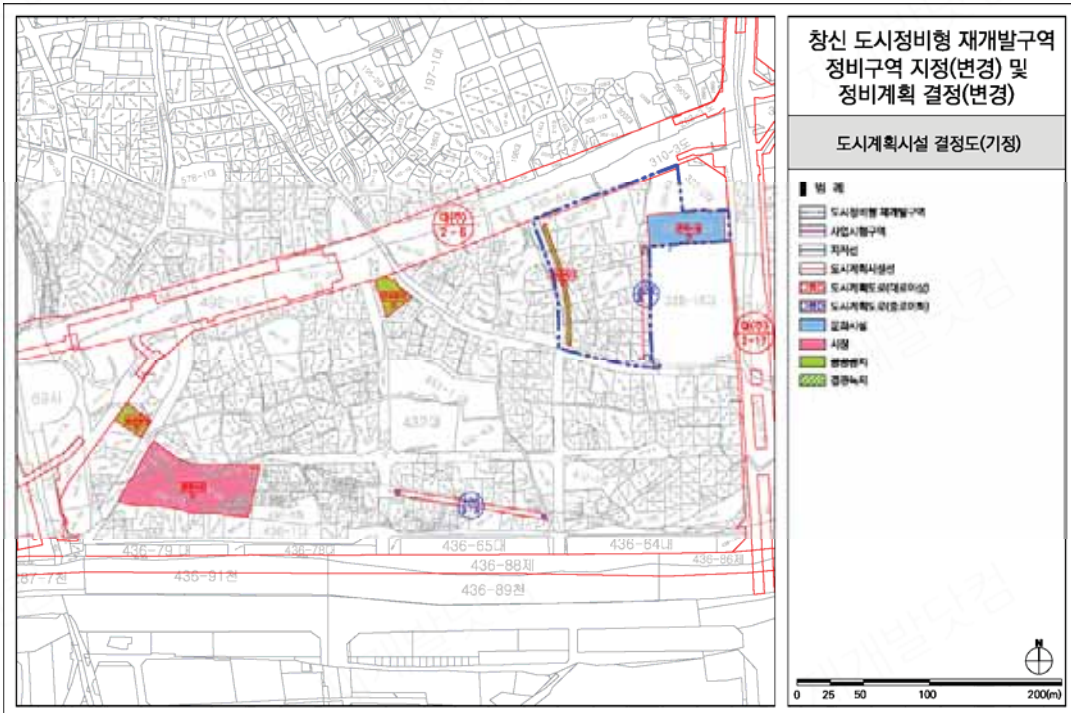
정비구역 결정(변경)도



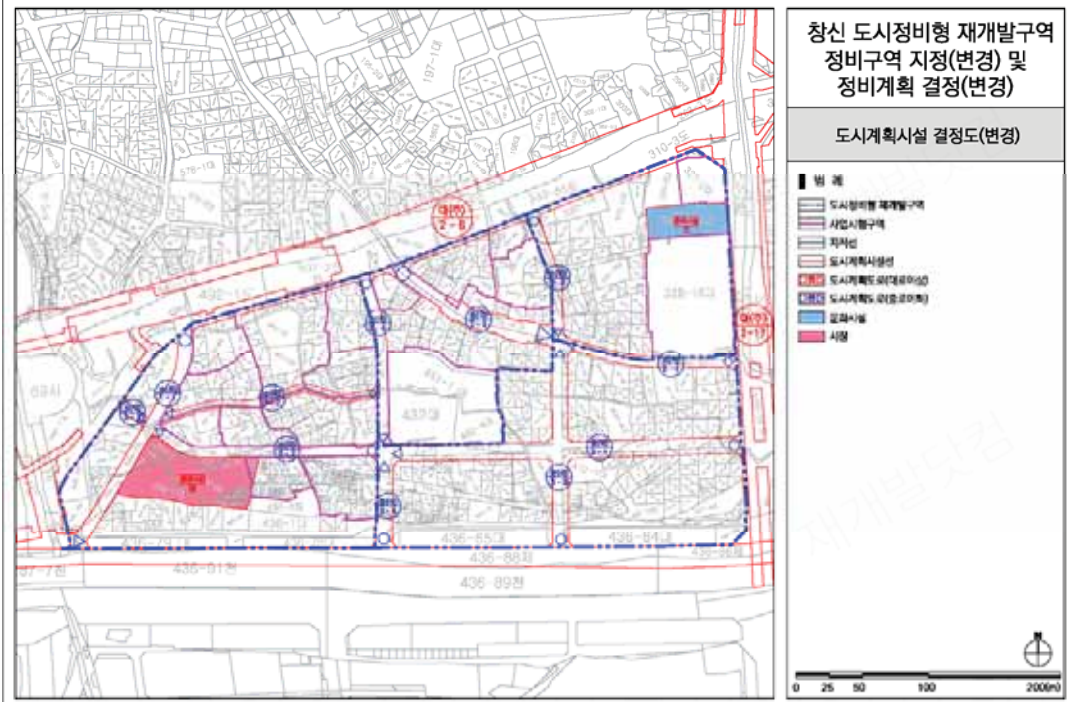
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



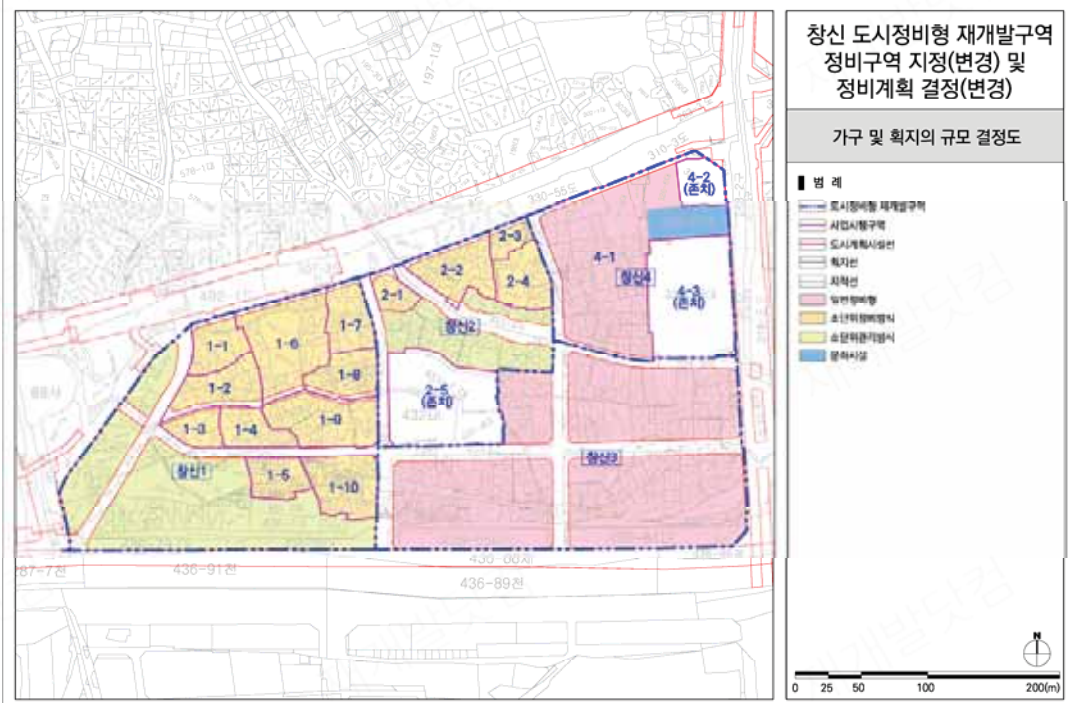
■ 정비기반시설 결정(기정)도



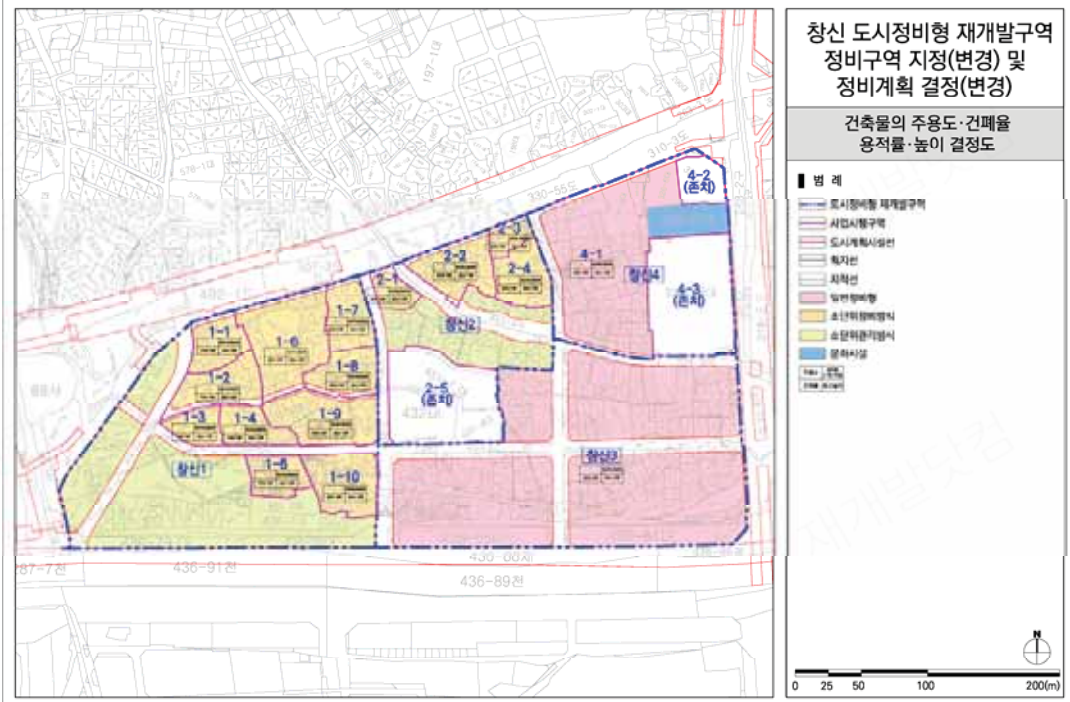
정비기반시설 결정(변경)도



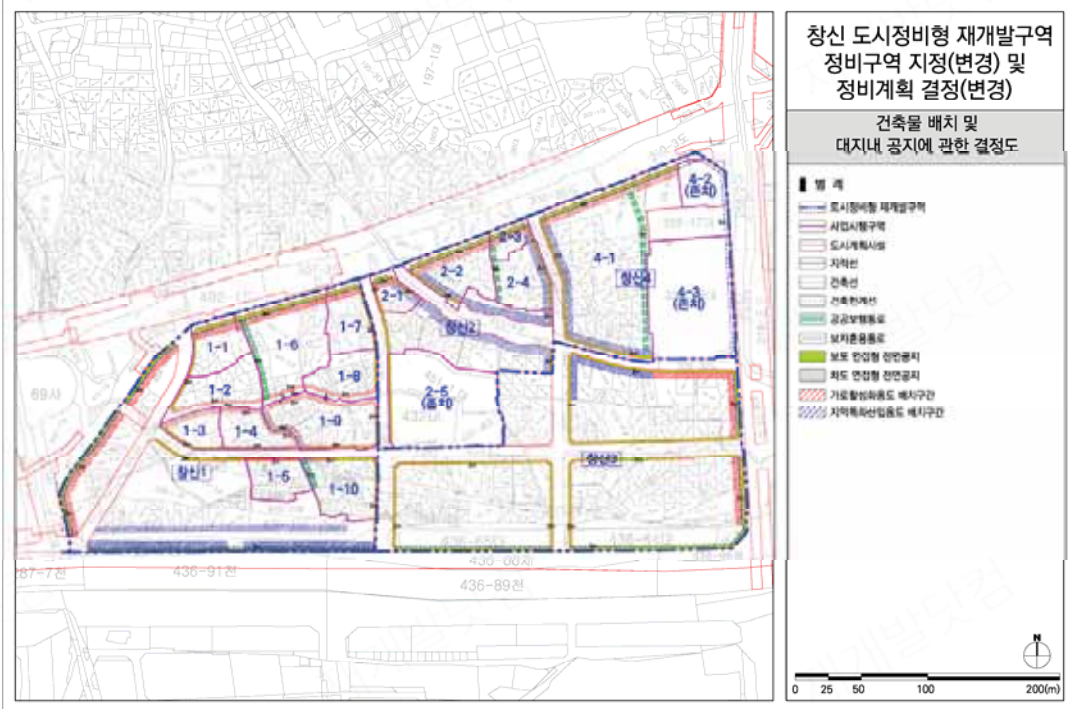
가구 및 획지에 관한 결정도



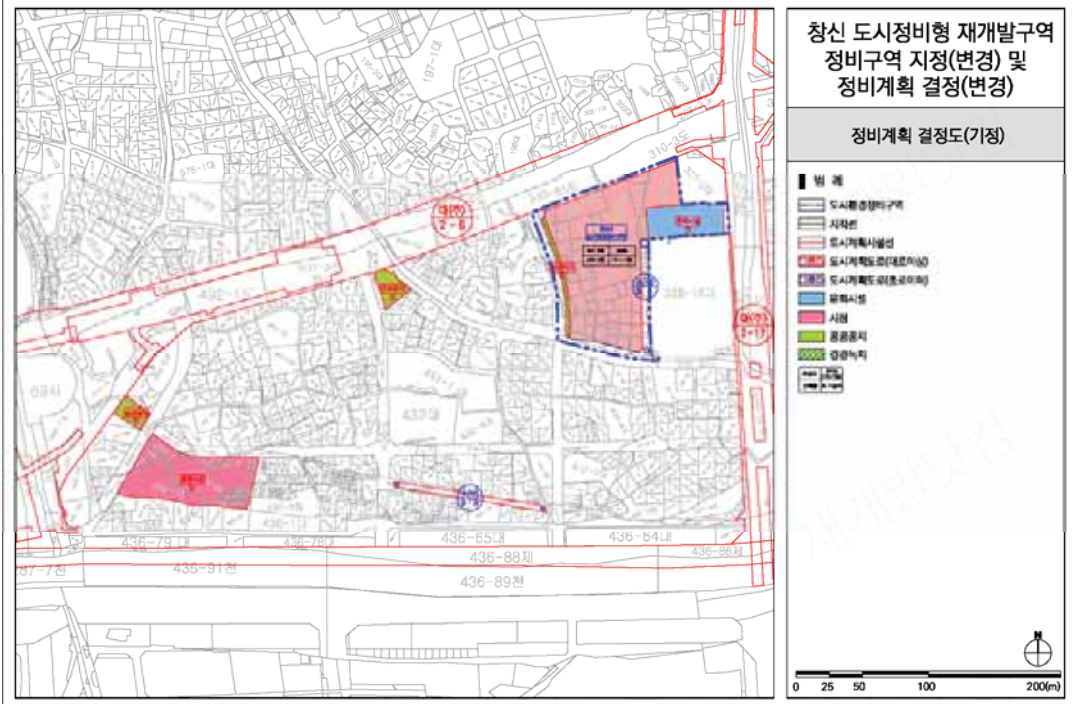
■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도



■ 건축물의 배치 및 대지내 공지에 관한 결정도



정비계획 결정(기정)도



정비계획 결정(변경)도

