

창신동 23일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 종로구 창신동 23-2번지 일대(이하 '창신동 23일대') 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법') 제16조에 따라 2024년 제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.7.31.) 심의(수정 가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법') 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시 합니다.

2024년 12월 19일
서울특별시 시장

1. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	창신동 23일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 종로구 창신동 23-2번지 일대	-	증) 64,822.4	64,822.4	-

2. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 64,822.4	64,822.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 17,577.6	17,577.6	27.1	-
	도로	-	증) 7,535.7	7,535.7	11.6	-
	공원	-	증) 10,041.9	10,041.9	15.5	-
	폐기물처리 및 재활용시설	-	증) (6,000)	(6,000)	-	공원 지하부 중복결정
획지	소계	-	증) 47,244.8	47,244.8	72.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	-	증) 41,236.9	41,236.9		
	획지2	-	증) 6,007.9	6,007.9		

3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	64,822.4	-	64,822.4	100.0	
제1종일반주거지역	18,617.9	감) 5,589.0	13,028.9	20.1	
제2종일반주거지역(7층이하)	33,974.8	감) 31,251.2	2,723.6	4.2	
제2종일반주거지역	11,281.2	증) 37,096.7	48,377.9	74.6	
제3종일반주거지역	948.5	감) 256.5	692.0	1.1	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
	기정	변경		
창신동 23-2번지 일대	제1종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	12,762.3	<ul style="list-style-type: none"> 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경
		제2종일반 주거지역	5,855.6	
		소계	18,617.9	
	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역 (7층이하)	2,723.6	
		제1종일반 주거지역	266.6	
		제2종일반 주거지역	30,984.6	
		소계	33,974.8	
	제2종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	11,281.2	
		소계	11,281.2	
	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	256.5	
		제3종일반 주거지역	692.0	
		소계	948.5	
	계		64,822.4	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

4. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목		금액(천원)	
수입	소계		913,377,631	
	분양주택	조합원분양	234,650,600	
		일반분양	617,570,900	
	임대주택	재개발임대	60,181,460	
		국민주택규모임대	589,196	
	기타시설	근린생활시설	일반분양	8,082,500
			조합원분양	-
매출부가세			-7,697,025	
지출	소계		702,670,897	
	공사비		459,349,024	
	제사업경비		243,321,873	
증전자산 추정액			198,100,000	
추정비례율	$106.36\% = \frac{[(\text{총수입}(913,377,631\text{천원}) - \text{총지출}(702,670,897\text{천원}))]}{\text{증전자산 추정액}(198,100,000\text{천원})}$			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 증전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

84형 일반분양가 (천원/3.3㎡)	공사비(천원)				
	8,000	8,500	9,000 (기준)	9,500	10,000
36,900	178.62%	165.55%	152.47%	139.40%	126.32%
35,200	155.57%	142.49%	129.42%	116.34%	103.27%
33,500 (기준)	132.51%	119.44%	106.36%	93.29%	80.21%
31,800	109.46%	96.39%	83.31%	70.24%	57.16%
30,200	86.41%	73.33%	60.26%	47.18%	34.11%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	대로	3	195	20~45	주간선	일반	1,680 (253)	송인동 83-5	성북구 보문동1가	-	-	-
변경	대로	3	195	20~45	주간선	일반	1,680 (253)	송인동 83-5	성북구 보문동1가	-	-	지봉로 소로3-H호선 중복결정 (L=12.0m)
신설	중로	2	A	12~18	국지	일반	221	창신동 17-42	창신동 6-41	-	-	소로3-H호선 중복결정 (L=53.4m) 소로3-L호선 중복결정 (L=17.5m)
신설	중로	2	B	15	국지	일반	140	창신동 23-216	창신동 23-393	-	-	-
신설	중로	3	C	12	국지	일반	44	창신동 23-393	창신동 23-386	-	-	-
기정	소로	3	A	4	국지	일반	63 (33)	창신동 23-871	창신동 23-91	-	-	-
변경	소로	3	A	4	국지	일반	30	창신동 23-871	창신동 23-81	-	-	-
폐지	소로	3	B	6	국지	일반	6	창신동 128-86	창신동 23-778	-	-	-
신설	소로	3	F	6~15	국지	일반	130	창신동 17-12	창신동 23-875	-	-	소로3-H호선 중복결정 (L=71.9m), 소로3-J호선 중복결정 (L=3.8m)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 연장 내 ()는 구역 내 부분에 해당

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	결정사유
변경 전	변경 후		
대로 3-195	대로 3-195	• 소로3-H호선과 중복결정 - L=12.0m	• 창신동~송인동간 입체보행로 신설(중복결정)
-	중로 2-A	• 도로 신설 - B: 12~18m / L: 221m	• 정비구역 내 원활한 진출입 및 공원연결로 조성을 위한 도로 신설 • 창신동~송인동간 입체보행로 신설(중복결정)
-	중로 2-B	• 도로 신설 - B: 15m / L: 140m	• 인접 도로 확폭 및 도시계획도로 결정을 통한 도로 신설
-	중로 3-C	• 도로 신설 - B: 12m / L: 44m	• 인접 도로 확폭 및 정비구역 내 원활한 진출입을 위한 도로 신설
소로 3-A	소로 3-A	• 도로 연장 감소 - L: 63m → 30m	• 정비사업에 따른 도로 연장 감소
소로 3-B	-	• 도로 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지
-	소로 3-F	• 도로 신설 - B: 6~15m / L: 130m	• 정비구역 내 원활한 진출입 및 창신기동대 연결로 조성을 위한 도로 신설 • 창신동~송인동간 입체보행로 신설(중복결정)

2) 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 결정 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
신설	소로	3	H	6	특수	일반	151.8 (137.3)	송인동 53-5	창신동 산6-41	-	-	보행자 전용도로 137.3m 중 대로3-195호선 중복결정 (L=12.0m), 중로2-A호선 중복결정 (L=53.4m), 소로3-F호선 중복결정 (L=71.9m), 수도공급시설 중복결정 (A=89.7㎡)
신설	소로	3	I	6	특수	일반	36.4	창신동 23-315	창신동 6-13	-	-	보행자 전용도로. 창신공원 중복결정 (L=28.2m), 입체적 결정 (L=8.2m)
신설	소로	3	J	6	특수	일반	13.9	창신동 산6-25	창신동 산6-25	-	-	보행자 전용도로. 소로3-F호선 중복결정 (L=3.8m), 입체적 결정 (L=10.1m)
신설	소로	3	L	6	특수	일반	25.5	창신동 산6-41	창신동 산6-41	-	-	보행자 전용도로. 중로2-A호선 중복결정 (L=17.5m), 입체적 결정 (L=8.0)

※ 사업시행자가 조성 후 기부채납하며 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 설치시 「도로법」 제2조 제1호 및 제2호에 따라 엘리베이터, 계단 및 연결 통로 등 도로의 부속물을 포함하여 설치한 후 구분지상권을 설정하여 이용에 지장이 없도록 하여야 함

※ 지붕로상부에 조성되는 입체보행로(소로3-H) 구간에 대하여 창신동23일대에서 先 사업추진시 설치비용을 납부하고, 이후 송인동56일대 사업추진시 일체 조성함

■ 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 결정(변경) 사유서

도 로 명		결 정 내 용	결 정 사유
변경 전	변경 후		
-	소로 3-H	<ul style="list-style-type: none"> 보행자전용도로 신설 - B: 6m / L: 151.8m (137.3m) 	<ul style="list-style-type: none"> 창신동과 송인동간 동~서의 보행네트워크 연결, 창신공원 및 송인근린공원 이용환경 개선을 위한 입체보행로 신설(중복결정)
-	소로 3-I	<ul style="list-style-type: none"> 보행자전용도로 신설 - B: 6m / L: 36.4m 	<ul style="list-style-type: none"> 창신공원 및 채석장전망대간 보행네트워크 연결을 위한 입체보행로 신설(중복결정)
-	소로 3-J	<ul style="list-style-type: none"> 보행자전용도로 신설 - B: 6m / L: 13.9m 	<ul style="list-style-type: none"> 소로3-H와 창신 획지2간 보행네트워크 연결을 위한 입체보행로 신설(중복결정)
-	소로 3-L	<ul style="list-style-type: none"> 보행자전용도로 신설 - B: 6m / L: 25.5m 	<ul style="list-style-type: none"> 소로3-H와 창신 획지1간 보행네트워크 연결을 위한 입체보행로 신설(중복결정)

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	지봉골공원	어린이공원	창신동 산6-25일대	3,538.0	감) 3,538.0	-	-	-
신설	1	창신공원	문화공원	창신동 23-315 일대	-	증) 10,041.9	10,041.9	-	폐기물처리 및 재활용시설 (자원순환센터) 중복결정, 소로3-1호선과 중복결정

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	결 정 내 용	결 정 사유
1	지봉골공원	<ul style="list-style-type: none"> • 공원 폐지 - A : 3,538.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역 내 창신공원 신설(대체 확보)에 따른 공원 폐지
1	창신공원	<ul style="list-style-type: none"> • 공원 신설 - A : 10,041.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역의 명소화 및 시민의 휴식공간 제공을 위한 역사공원 신설 • 지하부 폐기물처리 및 재활용시설(자원순환센터) 중복결정 • 소로3-1호선(입체보행로)과 중복결정

다. 녹지

1) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	창신녹지	완충녹지	창신동 14-20 일대	4,426.0	감) 1,180.6	3,245.4	건설부고시 제342호 (1980.11.14.)	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	결 정 사유
-	창신녹지	<ul style="list-style-type: none"> • 녹지 면적 변경 - A : 4,426.0㎡ → 3,245.4㎡ (감 1,180.6㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> • 창신공원 및 폐기물처리·재활용 시설(자원순환센터)(중복결정) 조성에 따른 면적 감소

라. 유통 및 공급시설

1) 열공급설비 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	-	열공급설비	창신동 23-315 일대	6,998.0	감) 6,998.0	-	-	-

■ 열공급설비 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	결 정 내 용	결 정 사 유
-	열공급설비	<ul style="list-style-type: none"> 열공급설비 폐지 - A : 6,998.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업에 따른 창신공원 및 자원순환 센터 조성을 위한 열공급설비 폐지

2) 수도공급설비 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	낙산 아리수 올림터	수도 공급설비	창신동 23-815 일대	-	증) 120.0	120.0	-	종로 2-A 중복결정 (A=35.2㎡) 소로 3F 중복결정 (A=84.8㎡) 소로 3H 중복결정 (A=89.7㎡)

■ 수도공급설비 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	결 정 내 용	결 정 사 유
-	낙산아리수올림터	<ul style="list-style-type: none"> 수도공급설비 신설 - A : 120.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 창신동 산6-25번지(지봉골공원) 내 위치한 낙산가압장의 대체 시설로써 기존 수도가압시설 기능의 연속성 유지를 위해 수도공급설비 신설

마. 환경기초시설

1) 폐기물처리 및 재활용시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	자원순환 센터	폐기물 처리 및 재활용시설	창신동 23-315 일대	-	증) 6,000.0	6,000.0	-	창신공원 지하부 중복결정

※ 공공재원(종로구)으로 조성

■ 폐기물처리 및 재활용시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	결 정 내 용	결 정 사 유
1	자원순환센터	<ul style="list-style-type: none"> 자원순환센터 신설 - A : 6,000.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용 효율화를 위해 폐기물처리 및 재활용시설(자원순환센터)을 창신공원 지하부에 신설하여 중복결정

6. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	기 준		계획(안)	비 고
주민 공동 시설	소 계	공동주택 획지	1,000세대 이상 {500+(1,038세대×2.0㎡)}×1.25	3,220.0㎡ 이상	3,776.8㎡	-
	경 로 당	"	500세대 이상	580㎡ 이상	580.0㎡	
	어 린 이 집	"		580㎡ 이상	580.0㎡	
	작 은 도 서 관	"		203㎡ 이상	390.8㎡	
	다함께돌봄센터	"		-	290.0㎡	
	어 린 이 놀 이 터	"		-	821.0㎡	
	주 민 운 동 시 설	"		-	1,115.0㎡	
관리사무소	"	50세대 이상 10㎡+(1,038세대-50세대)×0.05㎡	59.4㎡ 이상	66.9㎡	-	

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조7호 다목 규정에 따라 전체 구역을 하나의 단지로 보고 주민공동시설 배치

※ 향후 사업승인 시 시설설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따라 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	창신동 23일대 주택정비형 재개발구역	64,822.4	전 체	47,244.8	창신동 23-2 일대	233	-	-	-	233
			획지1	41,236.9	창신동 23-2 일대	206	-	-	-	206
			획지2	6,007.9	창신동 23-814 일대	10	-	-	-	10
			획지 외	-	창신동 23-815 일대	17	-	-	-	17

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한	
신설	창신동 23일대 주택정비형 재개발구역	64,822.4	전 체	47,244.8	창신동 23-2 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60 이하	223.56 이하	(224.82) 이하	해발 125m 이하/ 28층 이하 ※ 영역별 높이 기준 준수
			획지1	41,236.9	창신동 23-2 일대			221.65 이하	-	
			획지2	6,007.9	창신동 23-814 일대			236.62 이하	246.57 이하	

• 주택규모별 건설 비율

- 세대수 : 1,038세대 (분양 879세대, 임대 159세대)

※ 법적상한용적률에 따른 세대수 : 8세대 (분양 4세대, 임대 4세대)

구분	계획	
	세대수	비율(%)
합계	1,038	100.0
분양	소계	879
	전용 39㎡	92
	전용 46㎡	56
	전용 59㎡	190
	전용 74㎡	126
	전용 84㎡	295
	전용 104㎡	120
임대	소계	159
	전용 39㎡	62
	전용 46㎡	81
	전용 59㎡	16

- 정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율(법적상한용적률 증가분 제외)

구분	임대주택 규모별 건설비율		
규모	합계	40㎡ 이하	40~60㎡ 이하
세대수	155	62	93
비율(%)	100.0	40.0	60.0

주택의 규모 및
규모별 건설
비율

<p>주택의 규모 및 규모별 건설 비율</p>	<p>※ 주택 확보 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> - 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 80%이상 → 계획 : 88.43%(918세대) - 임대주택 건설 <ul style="list-style-type: none"> 1) 주택 전체세대수의 15%이상 또는 주택 전체연면적의 10%이상 → 계획 : 주택 전체세대수의 15.05%(155세대) 2) 전체 임대주택 세대수의 40% 이내 범위에서 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설 → 계획 : 전체 임대주택 세대수의 40.0%(62세대) ▶ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수(8세대) 제외 ▶ 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3 제2호 가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향하여야 함 - 국민주택규모 임대주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50%이상 <table border="1" data-bbox="368 927 1406 1106"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>정비계획 용적률</th> <th>법적상한용적률 (건축계획)</th> <th>초과용적률 (법적상한-정비계획)</th> <th>국민주택규모 주택공급계획 (초과용적률의 50%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>획지2</td> <td>236.62%</td> <td>246.57%</td> <td>9.95%</td> <td>342.80㎡ (≥ 298.89㎡)</td> </tr> </tbody> </table>	구분	정비계획 용적률	법적상한용적률 (건축계획)	초과용적률 (법적상한-정비계획)	국민주택규모 주택공급계획 (초과용적률의 50%)	획지2	236.62%	246.57%	9.95%	342.80㎡ (≥ 298.89㎡)
구분	정비계획 용적률	법적상한용적률 (건축계획)	초과용적률 (법적상한-정비계획)	국민주택규모 주택공급계획 (초과용적률의 50%)							
획지2	236.62%	246.57%	9.95%	342.80㎡ (≥ 298.89㎡)							
<p>심의 완화사항</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역 사항 : 제1종 및 제2종(7층이하)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 • 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 기준용적률 완화(20%) - 기준용적률 상향되는 부분을 소형주택(60㎡이하)으로 건설 • 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%이상 국민주택규모 주택 건설 (도시 및 주거환경정비법 제54조) • 「건축법」 제73조에 따라 특별건축구역에 한하여 「건축법」 제61조 및 「건축법 시행령」 제86조 제3항에 따른 채광방향 사선제한 완화 적용 (획지2 해당) 										
<p>건축물의 건축선에 관한 계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 지정 - 대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m 이상 • 벽면한계선 지정 - 건축한계선에서 3m 이상(건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용) - 공공보행통로로부터 3m 이상(1층 필로티의 경우 해당없음) 										
<p>기타사항에 관한 계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로(폭원 6m 이상) 계획 - 지봉로~대상지~채석장 공원 연결 - 단지출입구~대상지~창신6가길 연결 										

나. 용적을 계획

구분	산정내용							
	계 (구역면적)	대지면적 (공동주택 용지)	공공시설 등 제공면적				새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 (국·공유지) 면적
계			도로	공원	건축물 기부채납 환산부지 면적 (입체보행로)			
토지 이용 계획 (㎡)	64,822.4	47,244.8	18,747.7	7,535.7	10,041.9	1,170.1	7,418.8	6,630.8

공공시설
등 부지
제공면적
(순부담)

- 순부담면적 4,698.1㎡
- 새로 설치하는 기반시설면적(건축물기부채납 환산부지 면적 포함) - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설(국·공유지) 면적
= 18,747.7㎡ - 7,418.8㎡ - 6,630.8㎡ = 4,698.1㎡
- ※ 구역면적(64,822.4㎡) 대비 7.25%

용
적
예

기준

- 기준용적률 : 205.04%
= {(41,236.9㎡ × 206.92%) + (6,007.9㎡ × 192.16%)} / 47,244.8㎡ = 205.04%
- 획지1 : = {(3,176.5㎡ × 170%) + (38,060.4㎡ × 210%)} / 41,236.9㎡ = 206.92%
- 획지2 : = {(2,679.1㎡ × 170%) + (3,328.8㎡ × 210%)} / 6,007.9㎡ = 192.16%

구분	면적(㎡)	기준용적률	비고
합계	47,244.8	205.04%	소형주택(전용면적 60㎡이하) 건립에 따른 기준용적률 상향(+20%)
획지1	41,236.9	206.92%	
획지2	6,007.9	192.16%	

허용

- 허용용적률 : 인센티브 사항 없음

정비
계획
(상한)

- 정비계획용적률 = 223.56% 이하
= {(41,236.9㎡ × 221.65%) + (6,007.9㎡ × 236.62%)} / 47,244.8㎡ = 223.56%

구분	면적(㎡)	상한용적률(%)	공공기여 비율(%)	비고
합계	47,244.8	223.56% 이하	100.0	지구단위계획 수립지침에서 정하는 최대 상한용적률 이하 범위에서 공공기여 비율 안배 ※ 공공기여 비율은 사업시행자가 결정
획지1	41,236.9	221.65% 이하	69.0	
획지2	6,007.9	236.62% 이하	31.0	

구분	산정내용		
정비 계획 (상한)	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획용적률 = 허용(기준)용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × β건축물·현금) <ul style="list-style-type: none"> - 획지1 : 206.92% × {1 + (1.3 × 0.74930 × 0.05903)} + (0.7 × 0.01958)} = 221.65% 		
	구분	산출근거	비고
	가중치	= 공공기여 부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 155.04% / 206.92% = 0.74930	
	α토지	= 공공시설 부지(토지)제공 면적 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,434.32㎡ / 41,236.9㎡ = 0.05903	기부채납 면적 = 3,528.0㎡ × 69.0% = 2,434.32㎡
	β건축물·현금	= 공공시설을 환산부지면적 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 807.38㎡ / 41,236.9㎡ = 0.01958	기부채납 면적 = 1,170.1㎡ × 69.0% = 807.38㎡
	<ul style="list-style-type: none"> - 획지2 : 192.16% × {1 + (1.3 × 0.80683 × 0.18204)} + (0.7 × 0.06038)} = 236.97% ∴ 236.62%(지구단위계획 수립지침상 최대 상한용적률 적용) 		
	구분	산출근거	비고
	가중치	= 공공기여 부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 155.04% / 192.16% = 0.80683	
	α토지	= 공공시설 부지(토지)제공 면적 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 1,093.68㎡ / 6,007.9㎡ = 0.18204	기부채납 면적 = 3,528.0㎡ × 31.0% = 1,093.68㎡
	β건축물·현금	= 공공시설을 환산부지면적 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 362.72㎡ / 6,007.9㎡ = 0.06038	기부채납 면적 = 1,170.1㎡ × 31.0% = 362.72㎡
법적 상한	<ul style="list-style-type: none"> 법적상한용적률 		
	구분	면적(㎡)	법적상한 용적률(%)
	획지2	6,007.9	246.57% 이하
			건축계획 용적률 (246.57%)

1) 계획용적률(허용용적률 인센티브에 관한 사항) : 적용사항 없음

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.

1) 임대주택 건설 계획

구분	내용		
계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택 건설 : 주택 전체세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 ※ 법적상한용적률까지 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 전체세대수의 40% 이하 범위에서 임대주택 전체 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합계	155	15.05%	100.0%
전용 39㎡	62	6.01%	40.0%
전용 46㎡	81	7.87%	52.3%
전용 59㎡	12	1.17%	7.7%

※ 전체 1,030세대

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설 계획

■ 획지2 부분

구분	내용					
계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> 「도시정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도임 					
법적상한용적률 (건축계획)	• 246.57% (건축심의에서 최종 결정)					
상한용적률 (정비계획용적률)	• 236.62%					
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $246.57\% - 236.62\% = 9.95\%$				
	증가된 용적률의 50%	<ul style="list-style-type: none"> • $9.95\% \times 0.5 = 4.975\%$ • $6,007.9\text{㎡} \times 0.04975 = 298.76\text{㎡}$ 				
	의무면적	• 298.76㎡ 이상				
초과용적률 시설계획	분양 등 시설 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		39.99㎡	61.38㎡	4	245.53㎡	-
		근린생활 시설	-	-	9.19㎡	-
		소계		4	254.72㎡	$\leq 298.76\text{㎡}$
	국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.99㎡	85.70㎡	4	342.80㎡	-
		소계		4	342.80㎡	$\geq 298.76\text{㎡}$
합계		8	597.52㎡	-		

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 지형에 순응한 계획 수립 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장의 증가로 생태면적을 획지1(37.13%), 획지2(50.75%) 확보 폐기물 수거는 종로구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우 시 나출지에 임시 비닐막이나 부작포를 덮어 토사유출을 최대한 방지

10. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1.1 비오름	비오름 보전 등급 향상	○	<ul style="list-style-type: none"> 비오름 유형평가 1, 2, 5등급, 개별비오름 2등급 및 평가제외 등급으로 조사됨 	<ul style="list-style-type: none"> 녹지공간의 확보 및 도시생태 기능 복원 및 강화 	-
1.2 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태임 	<ul style="list-style-type: none"> 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 녹지평가지표 1등급으로 계획됨 	-
1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	<ul style="list-style-type: none"> 현존식생은 시가지 지역, 아까시나무림, 경작지, 생태자연도 3등급으로 조사됨 	<ul style="list-style-type: none"> 다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련 	-
1.4 자연환경자산	자연환경 보전	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 주변 보호지역 없음 	-	-
2.1 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용 및 용도지역 조사 노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치 	<ul style="list-style-type: none"> 종합적인 토지이용계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 공동주택, 근생시설, 부대복리시설 	-
2.2 토양	토양오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 토양측정망 조사결과 기준 만족 토양오염유발시설물 없음 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려 	<ul style="list-style-type: none"> 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립 	-
2.3 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 평균표고 58.51m 평균경사 19.43° 불투수포장 90% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절·성토고를 지양하여 지형변화 최소화 	-
3.1 물순환, 수리·수문	생태면적을 30%	○	<ul style="list-style-type: none"> 생태면적을 30% 이상 계획 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적을 30%이상 계획 저영향개발(LID) 적용 검토 	-

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
3.2 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 수질현황: Ia(매우 좋음)~ Ib(좋음) ※ BOD기준 공사 시 토사유출 발생 운영 시 계획인구에 의한 오수발생 수질오염 총량관리계획지역 '한강 H' 유역에 해당 	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) 운영 시 우오수, 상수공급대책 수립(저영향개발계획 등) 	-
4.1 바람	바람길 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> 바람길을 고려한 건축배치계획 수립 	-
4.2 열	열환경 환경 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 열환경 공간 유형 조사 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당 	<ul style="list-style-type: none"> 열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용 	-
4.3 대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 모든 항목 대기환경기준 하회 공사 시 및 운영 시 대기질 영향 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 저감방안 수립 (살수, 가설 방진망 등) 운영 시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경 보일러, 녹지조성 등) 	-
4.4 악취	악취공해 해결	×	<ul style="list-style-type: none"> 해당사항 없음 	-	-
4.5 온실가스	온실가스 저감	○	<ul style="list-style-type: none"> 온실가스 매년 증가추세 공사 및 운영 시 온실가스 발생 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) 에너지절약 친환경 건축물 수립계획 	-
4.6 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 황함유량 0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 향후 에너지사용량 증가 	<ul style="list-style-type: none"> LNG사용, 온실가스배출 최소화 에너지절약형 설비기기 도입 	-
5.1 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 생활·건설폐기물 및 분뇨 발생 예상 운영 시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립 	-
5.2 소음·진동	소음·진동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 현재 교통소음 영향 지역 공사 시 소음영향이 예상 운영 시 교통량에 따른 소음영향 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 소음저감방안 수립 (저소음장비, 가설방음판넬 등) 	-
5.3 경관	Skyline 보전	○	<ul style="list-style-type: none"> 도심지 경관이며 근거리 자연녹지경관 위치함 건축 밀집지역으로 건물상부 일부 조망 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 색채 및 식재계획 수립 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성 	-
5.4 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 종로구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 대상지와 최소 170m 이격하여 송인근린공원이 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 조경녹지 계획으로 주민 휴식공간 마련 	-
5.5 일조	일조 침해 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 노후된 저층 주거지역으로 지형적 단차가 있는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 적정이격거리를 설정한 위치선정 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 관련법을 준수한 건축계획 수립 	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
5.6 보행친화 공간	보행자 보호계획 수립	○	• 대상지 동측으로 지봉로(폭원 20m, 4~5차로)가 주 접근도로 역할을 할 것으로 예상	• 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 • 교통안전시설물 설치	-
5.7 전파장해	전파장해 영향 저감	×	• 해당사항 없음	-	-
6.1 인구 (6.2 주거 포함)	인구 고려한 계획	○	• 인구증가율은 감소, 고령자수 증가 추세 • 공동주택 입지로 인해 종로구의 인구수는 소폭 증가 예상	• 공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상 및 상주인구 증가 예측	-
6.3 산업	산업 고려한 계획	×	• 해당사항 없음	-	-

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				현황	증감	계획
신규	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	창신동 23일대 주택정비형 재개발 정비사업조합	426세대	증) 612세대	1,038세대

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용
창신초등학교	<ul style="list-style-type: none"> • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 「소음진동규제법」 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제
서일문화예술고등학교	<ul style="list-style-type: none"> • 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용	비고
안전 및 범죄예방	<ul style="list-style-type: none"> • 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간은 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경설계를 통한 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치, 지하주차장 내 밝은 조명 및 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 • 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간 조명을 설치하여 안전한 보행로 조성 	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	창신동 23일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 종로구 창신동 23-2번지 일대	-	증) 64,822.4	64,822.4	-

2. 토지이용에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	64,822.4	-	64,822.4	100.0	
제1종일반주거지역	18,617.9	감) 5,589.0	13,028.9	20.1	
제2종일반주거지역(7층이하)	33,974.8	감) 31,251.2	2,723.6	4.2	
제2종일반주거지역	11,281.2	증) 37,096.7	48,377.9	74.6	
제3종일반주거지역	948.5	감) 256.5	692.0	1.1	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유	
	기정	변경			
창신동 23-2번지 일대	제1종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	12,762.3	• 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경	
		제2종일반 주거지역	5,855.6		
		소계	18,617.9		
	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역 (7층이하)	2,723.6		
		제1종일반 주거지역	266.6		
		제2종일반 주거지역	30,984.6		
		소계	33,974.8		
	제2종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	11,281.2		
		소계	11,281.2		
	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	256.5		
		제3종일반 주거지역	692.0		
		소계	948.5		
	계		64,822.4		

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

3. 기반시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	대로	3	195	20~45	주간선	일반	1,680 (253)	송인동 83-5	성북구 보문동1가	-	-	-
변경	대로	3	195	20~45	주간선	일반	1,680 (253)	송인동 83-5	성북구 보문동1가	-	-	지봉로 소로3-H호선 중복결정 (L=12.0m)
신설	중로	2	A	12~18	국지	일반	221	창신동 17-42	창신동 6-41	-	-	소로3-H호선 중복결정 (L=53.4m) 소로3-L호선 중복결정 (L=17.5m)
신설	중로	2	B	15	국지	일반	140	창신동 23-216	창신동 23-393	-	-	-
신설	중로	3	C	12	국지	일반	44	창신동 23-393	창신동 23-386	-	-	-
기정	소로	3	A	4	국지	일반	63 (33)	창신동 23-871	창신동 23-91	-	-	-
변경	소로	3	A	4	국지	일반	30	창신동 23-871	창신동 23-81	-	-	-
폐지	소로	3	B	6	국지	일반	6	창신동 128-86	창신동 23-778	-	-	-
신설	소로	3	F	6~15	국지	일반	130	창신동 17-12	창신동 23-875	-	-	소로3-H호선 중복결정 (L=71.9m), 소로3-J호선 중복결정 (L=3.8m)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 연장 내 ()는 구역 내 부분에 해당

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	결정사유
변경 전	변경 후		
대로 3-195	대로 3-195	• 소로3-H호선과 중복결정 - L=12.0m	• 창신동~송인동간 입체보행로 신설(중복결정)
-	중로 2-A	• 도로 신설 - B: 12~18m / L: 221m	• 정비구역 내 원활한 진출입 및 공원연결로 조성을 위한 도로 신설 • 창신동~송인동간 입체보행로 신설(중복결정)
-	중로 2-B	• 도로 신설 - B: 15m / L: 140m	• 인접 도로 확폭 및 도시계획도로 결정을 통한 도로 신설
-	중로 3-C	• 도로 신설 - B: 12m / L: 44m	• 인접 도로 확폭 및 정비구역 내 원활한 진출입을 위한 도로 신설
소로 3-A	소로 3-A	• 도로 연장 감소 - L: 63m → 30m	• 정비사업에 따른 도로 연장 감소
소로 3-B	-	• 도로 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지
-	소로 3-F	• 도로 신설 - B: 6~15m / L: 130m	• 정비구역 내 원활한 진출입 및 창신기동대 연결로 조성을 위한 도로 신설 • 창신동~송인동간 입체보행로 신설(중복결정)

2) 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 결정 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
신설	소로	3	H	6	특수	일반	151.8 (137.3)	송인동 53-5	창신동 산6-41	-	-	보행자 전용도로 137.3m 중 대로3-195호선 중복결정 (L=12.0m), 중로2-A호선 중복결정 (L=53.4m), 소로3-F호선 중복결정 (L=71.9m), 수도공급시설 중복결정 (A=89.7㎡)
신설	소로	3	I	6	특수	일반	36.4	창신동 23-315	창신동 6-13	-	-	보행자 전용도로. 창신공원 중복결정 (L=28.2m), 입체적 결정 (L=8.2m)
신설	소로	3	J	6	특수	일반	13.9	창신동 산6-25	창신동 산6-25	-	-	보행자 전용도로. 소로3-F호선 중복결정 (L=3.8m), 입체적 결정 (L=10.1m)
신설	소로	3	L	6	특수	일반	25.5	창신동 산6-41	창신동 산6-41	-	-	보행자 전용도로. 중로2-A호선 중복결정 (L=17.5m), 입체적 결정 (L=8.0)

※ 사업시행자가 조성 후 기부채납하며 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 설치시 「도로법」 제2조 제1호 및 제2호에 따라 엘리베이터, 계단 및 연결 통로 등 도로의 부속물을 포함하여 설치한 후 구분지상권을 설정하여 이용에 지장이 없도록 하여야 함

※ 지붕로상부에 조성되는 입체보행로(소로3-H) 구간에 대하여 창신동23일대에서 先 사업추진시 설치비용을 납부하고, 이후 송인동56일대 사업추진시 일체 조성함

■ 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 결정(변경) 사유서

도 로 명		결 정 내 용	결 정 사유
변경 전	변경 후		
-	소로 3-H	<ul style="list-style-type: none"> 보행자전용도로 신설 - B: 6m / L: 151.8m (137.3m) 	<ul style="list-style-type: none"> 창신동과 송인동간 동~서의 보행네트워크 연결, 창신공원 및 송인근린공원 이용환경 개선을 위한 입체보행로 신설(중복결정)
-	소로 3-I	<ul style="list-style-type: none"> 보행자전용도로 신설 - B: 6m / L: 36.4m 	<ul style="list-style-type: none"> 창신공원 및 채석장전망대간 보행네트워크 연결을 위한 입체보행로 신설(중복결정)
-	소로 3-J	<ul style="list-style-type: none"> 보행자전용도로 신설 - B: 6m / L: 13.9m 	<ul style="list-style-type: none"> 소로3-H와 창신 획지2간 보행네트워크 연결을 위한 입체보행로 신설(중복결정)
-	소로 3-L	<ul style="list-style-type: none"> 보행자전용도로 신설 - B: 6m / L: 25.5m 	<ul style="list-style-type: none"> 소로3-H와 창신 획지1간 보행네트워크 연결을 위한 입체보행로 신설(중복결정)

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	지봉골공원	어린이공원	창신동 산6-25일대	3,538.0	감) 3,538.0	-	-	-
신설	1	창신공원	문화공원	창신동 23-315 일대	-	증) 10,041.9	10,041.9	-	폐기물처리 및 재활용시설 (자원순환센터) 중복결정, 소로3-1호선과 중복결정

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	결 정 내 용	결 정 사유
1	지봉골공원	<ul style="list-style-type: none"> 공원 폐지 - A : 3,538.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 내 창신공원 신설(대체 확보)에 따른 공원 폐지
1	창신공원	<ul style="list-style-type: none"> 공원 신설 - A : 10,041.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 지역의 명소화 및 시민의 휴식공간 제공을 위한 역사공원 신설 지하부 폐기물처리 및 재활용시설 (자원순환센터) 중복결정 소로3-1호선(입체보행로)과 중복결정

다. 녹지

1) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	창신녹지	완충녹지	창신동 14-20 일대	4,426.0	감) 1,180.6	3,245.4	건설부고시 제342호 (1980.11.14.)	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	결 정 사유
-	창신녹지	<ul style="list-style-type: none"> 녹지 면적 변경 - A : 4,426.0㎡ → 3,245.4㎡ (감 1,180.6㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 창신공원 및 폐기물처리·재활용 시설(자원순환센터)(중복결정) 조성에 따른 면적 감소

라. 유통 및 공급시설

1) 열공급설비 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	-	열공급설비	창신동 23-315 일대	6,998.0	감) 6,998.0	-	-	-

■ 열공급설비 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	결 정 내 용	결 정 사 유
-	열공급설비	<ul style="list-style-type: none"> 열공급설비 폐지 - A : 6,998.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업에 따른 창신공원 및 자원순환 센터 조성을 위한 열공급설비 폐지

2) 수도공급설비 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	낙산 아리수 올림터	수도 공급설비	창신동 23-815 일대	-	증) 120.0	120.0	-	종로 2-A 중복결정 (A=35.2㎡) 소로 3-F 중복결정 (A=84.8㎡) 소로 3-H 중복결정 (A=89.7㎡)

■ 수도공급설비 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	결 정 내 용	결 정 사 유
-	낙산아리수올림터	<ul style="list-style-type: none"> 수도공급설비 신설 - A : 120.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 창신동 산6-25번지(지봉골공원) 내 위치한 낙산가압장의 대체 시설로써 기존 수도가압시설 기능의 연속성 유지를 위해 수도공급설비 신설

마. 환경기초시설

1) 폐기물처리 및 재활용시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	자원순환 센터	폐기물 처리 및 재활용시설	창신동 23-315 일대	-	증) 6,000	6,000	-	창신공원 지하부 중복결정

※ 공공재원(종로구)으로 조성

■ 폐기물처리 및 재활용시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	결 정 내 용	결 정 사 유
1	자원순환센터	<ul style="list-style-type: none"> 자원순환센터 신설 - A : 6,000㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용 효율화를 위해 폐기물처리 및 재활용시설(자원순환센터)을 창신공원 지하부에 신설하여 중복결정

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	획지	면적(㎡)	위치	비고
신설	창신동 23일대 주택정비형 재개발구역	전체	47,244.8	창신동 23-2 일대	-
		획지1	41,236.9	창신동 23-2 일대	
		획지2	6,007.9	창신동 23-814 일대	

나. 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	획지	용도	비고
신설	획지1 획지2	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	획지	건폐율	비고
신설	획지1	60% 이하	-
	획지2		

나) 용적률 계획

구분	획지	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한용적률	
신설	전체	205.04%	205.04%	223.56% 이하	-	건축계획 용적률은 건축심의 시 법정상한용적률 이하 범위에서 결정
	획지1	206.92%	206.92%	221.65% 이하	-	건축계획 용적률 210.00%
	획지2	192.16%	192.16%	236.62% 이하	246.57% 이하	건축계획 용적률 246.57%

다) 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지1 획지2	해발고도 125m이하(28층 이하) 범위에서 영역별 높이 계획 준수	낙산 최고높이 이하

다. 건축물 배치 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	획지1 획지2	• 대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m 이상
벽면한계선		• 건축한계선에서 3m 이상 (건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용) • 공공보행통로로부터 3m 이상 (1층 필로티의 경우 해당없음)

2) 가로활성화시설 배치구간

구분	적용위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간 창신 6가길 주변	<ul style="list-style-type: none"> • 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로서 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(도로 레벨 이상)에 가로활성화 시설을 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	획지1 획지2	<ul style="list-style-type: none"> 건폐율을 고려한 대상지 내 적절한 통풍, 채광, 개방감 등을 확보하도록 계획 간선도로 변은 탑상형 주동 배치 등 적정 배치를 통해 가로경관을 개선하고 개방감을 확보하도록 계획
건물 진출입구	획지1 획지2	<ul style="list-style-type: none"> 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 단차가 발생하는 지점에 경사로 또는 엘리베이터 계획

2) 건축물형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부 형태	획지1 획지2	<ul style="list-style-type: none"> 채석장, 구릉지 등 주변의 경관을 고려한 창의적 디자인을 통해 입면 다양화 단지 외곽 개방 및 담장 미설치 등 주변 지역과의 소통을 유도하는 시각적으로 열린단지 조성(권장)
재료 및 색채	획지1 획지2	<ul style="list-style-type: none"> 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
조명계획	획지1 획지2	<ul style="list-style-type: none"> 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치계획
스카이라인	획지1 획지2	<ul style="list-style-type: none"> 인접 낙산공원·한양도성, 북측 아파트단지 등 주변 지역과 자연스럽게 연결되는 스카이라인을 형성
저층배치 구간	획지1	<ul style="list-style-type: none"> 안양암 인근 저층배치구간 설정

마. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지 등에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공보행통로	획지1 획지2	<ul style="list-style-type: none"> 공공보행통로(폭원 6m 이상) 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 지봉로~대상지~채석장 공원 연결 - 단지출입구~대상지~창신6가길 연결 	-

2) 환경관리 계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1.1 비오름	비오름 보전 등급 향상	○	<ul style="list-style-type: none"> 비오름 유형평가 1, 2, 5등급, 개별비오름 2등급 및 평가제외 등급으로 조사됨 	<ul style="list-style-type: none"> 녹지공간의 확보 및 도시생태 기능 복원 및 강화 	-
1.2 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태임 	<ul style="list-style-type: none"> 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 녹지평가지표 1등급으로 계획됨 	-
1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	<ul style="list-style-type: none"> 현존식생은 시가지 지역, 아까시나무림, 경작지, 생태자연도 3등급으로 조사됨 	<ul style="list-style-type: none"> 다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련 	-
1.4 자연환경자산	자연환경 보전	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 주변 보호지역 없음 	-	-
2.1 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용 및 용도지역 조사 노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치 	<ul style="list-style-type: none"> 종합적인 토지이용계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 공동주택, 근생시설, 부대복리시설 	-
2.2 토양	토양오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 토양측정망 조사결과 기준 만족 토양오염유발시설물 없음 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려 	<ul style="list-style-type: none"> 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립 	-
2.3 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 평균표고 58.51m 평균경사 19.43° 불투수포장 90% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절·성토고를 지양하여 지형변화 최소화 	-
3.1 물순환, 수리·수문	생태면적을 30%	○	<ul style="list-style-type: none"> 생태면적을 30% 이상 계획 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적을 30%이상 계획 저영향개발(LID) 적용 검토 	-
3.2 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 수질현황: Ia(매우 좋음)~Ib(좋음) * BOD기준 공사 시 토사유출 발생 운영 시 계획인구에 의한 오수발생 수질오염 총량관리계획지역 '한강 H' 유역에 해당 	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) 운영 시 우오수, 상수공급대책 수립(저영향개발계획 등) 	-
4.1 바람	바람길 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> 바람길을 고려한 건축배치계획 수립 	-
4.2 열	열환경 환경 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 열환경 공간 유형 조사 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당 	<ul style="list-style-type: none"> 열성효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용 	-
4.3 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 모든 항목 대기환경기준 하회 공사 시 및 운영 시 대기질 영향 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 저감방안 수립 (살수, 가설 방진망 등) 운영 시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경 보일러, 녹지조성 등) 	-

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
4.4 악취	악취공해 해결	×	• 해당사항 없음	-	-
4.5 온실가스	온실가스 저감	○	• 온실가스 매년 증가추세 • 공사 및 운영 시 온실가스 발생 예상	• 공사 시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) • 에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-
4.6 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	• 대상지는 황함유량 0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 • 향후 에너지사용량 증가	• LNG사용, 온실가스배출 최소화 • 에너지절약형 설비기기 도입	-
5.1 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사 시 생활·건설폐기물 및 분뇨 발생 예상 • 운영 시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	• 생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
5.2 소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 현재 교통소음 영향 지역 • 공사 시 소음영향이 예상 • 운영 시 교통량에 따른 소음영향 예상	• 공사 시 소음저감방안 수립 (저소음장비, 가설방음판넬 등)	-
5.3 경관	Skyline 보전	○	• 도심지 경관이며 근거리에서 자연녹지경관 위치함 • 건축 밀집지역으로 건물상부 일부 조망	• 건축물 색채 및 식재계획 수립 • 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
5.4 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 종로구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 • 대상지와 최소 170m 이격하여 송인근린공원이 위치함	• 대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 조경녹지 계획으로 주민 휴식공간 마련	-
5.5 일조	일조 침해 최소화	○	• 노후된 저층 주거지역으로 지형적 단차가 있는 지역	• 건축물 적정이격거리를 설정한 위치선정 • 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 • 관련법을 준수한 건축계획 수립	-
5.6 보행친화 공간	보행자 보호계획 수립	○	• 대상지 동측으로 지봉로(폭원 20m, 4~5차로)가 주 접근도로 역할을 할 것으로 예상	• 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 • 교통안전시설물 설치	-
5.7 전파장해	전파장해 영향 저감	×	• 해당사항 없음	-	-
6.1 인구 (6.2 주거 포함)	인구 고려한 계획	○	• 인구증가율은 감소, 고령자수 증가 추세 • 공동주택 입지로 인해 종로구의 인구수는 소폭 증가 예상	• 공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상 및 상주인구 증가 예측	-
6.3 산업	산업 고려한 계획	×	• 해당사항 없음	-	-

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.

■ 주택의 규모별 비율(법적상한용적률 증가분 제외)

구분	내용		
계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 임대주택 건설 : 주택 전체세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% 이상 ※ 법적상한용적률까지 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외 • 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 전체세대수의 40% 이하 범위에서 임대주택 전체 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합계	155	15.05%	100.0%
전용 39㎡	62	6.01%	40.0%
전용 46㎡	81	7.87%	52.3%
전용 59㎡	12	1.17%	7.7%

※ 전체 1,030세대

Ⅲ. 2024년 제 7차('24.07.31) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등
수권분과위원회 심의 결과 : 수정가결

연 번	협의의견	반영계획	비 고
1	<ul style="list-style-type: none"> 보행자 전용도로, 수도공급설비 등 입체적 도시계획시설 결정사항 등은 금회 수정가결 요청(안)을 기본으로 하되, 보행자 전용도로(소로 3-H, 3-J, 3-I)의 폭원은 6m로 수정 	<ul style="list-style-type: none"> 입체적 도시계획시설 결정사항은 금회 수정가결 요청(안)으로 작성되었으며, 보행자 전용도로(소로3-H호선, 소로3-I호선, 소로3-J호선, 소로 3-L호선)은 기존 3m에서 6m로 확폭 하였으며 전용 엘리베이터 등을 포함하였음. 	-
2	<ul style="list-style-type: none"> 지봉로 상부 입체보행교계획은 대상지 및 송인동 56 두 구역의 사업추진 시차에 따른 문제가 발생하지 않도록 검토할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 창신동23 일대에서 선 사업 추진시 설치비용을 납부하고, 이후 송인동56일대에서 사업추진시 일체 조성하도록 하였으며 해당 내용을 입체적 도시계획 시설 결정조서에 명기하였음. 	-
3	<ul style="list-style-type: none"> 서측 공원 상부로 연계되는 입체보행로 계획은 향후 유지관리 담보 측면에서 도시계획시설(소로 3-I) 결정 범위 내 전용 엘리베이터를 포함 검토하고, 채석장 전망카페 등 이용자 편의성 측면에서 편의시설(화장실 등)을 확보 검토할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 입체적 도시계획시설(보행자전용도로)은 「도로법」 제2조 제1호 및 제2호에 따라 결정 범위 내 엘리베이터, 계단 및 연결통로 등 도로의 부속물을 포함하여 계획하였으며 조성 후 구분지상권을 설정 하여 이용에 지장이 없도록 하였음 엘리베이터와 연결된 상부는 채석장 전망카페 인근에 기 조성된 편의시설이 위치하고 있으며, 하부 편의 시설은 창신공원 내 적정 위치에 조성될 예정임. 	-
4	<ul style="list-style-type: none"> 상한용적률계획 관련 주관부서에서 정비계획 결정고시 전 ‘공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개선 방안’ 등 관련 기준과의 정합성을 확인할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 창신동 23번지 일대는 2023. 11. 10.~ 12. 11. 정비 계획 공람공고를 실시한 구역으로 2024. 10. 18. 전부 개정된 ‘공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개선방안’ 경과규정(제4장 제1절)에 따라 종전 규정을 적용하여 계획함. 	-
5	<ul style="list-style-type: none"> 벽면한계선 및 건축한계선계획은 구역 전체 계획 필요성(동측, 남측 경계부 등)을 검토하고, 필요시 융통성 있게 조정할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 도로변과 공공보행통로 주변의 벽면한계선 및 건축 한계선은 유지하고 창신공원 연접부나 획지2의 구역 외 필지와 접하는 부분 등 일부 필요성이 낮은 구간의 벽면한계선을 조정하여 계획함 	-

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 정비계획 결정도
3. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은
참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖에 용도로 사용할 수 없습니다.

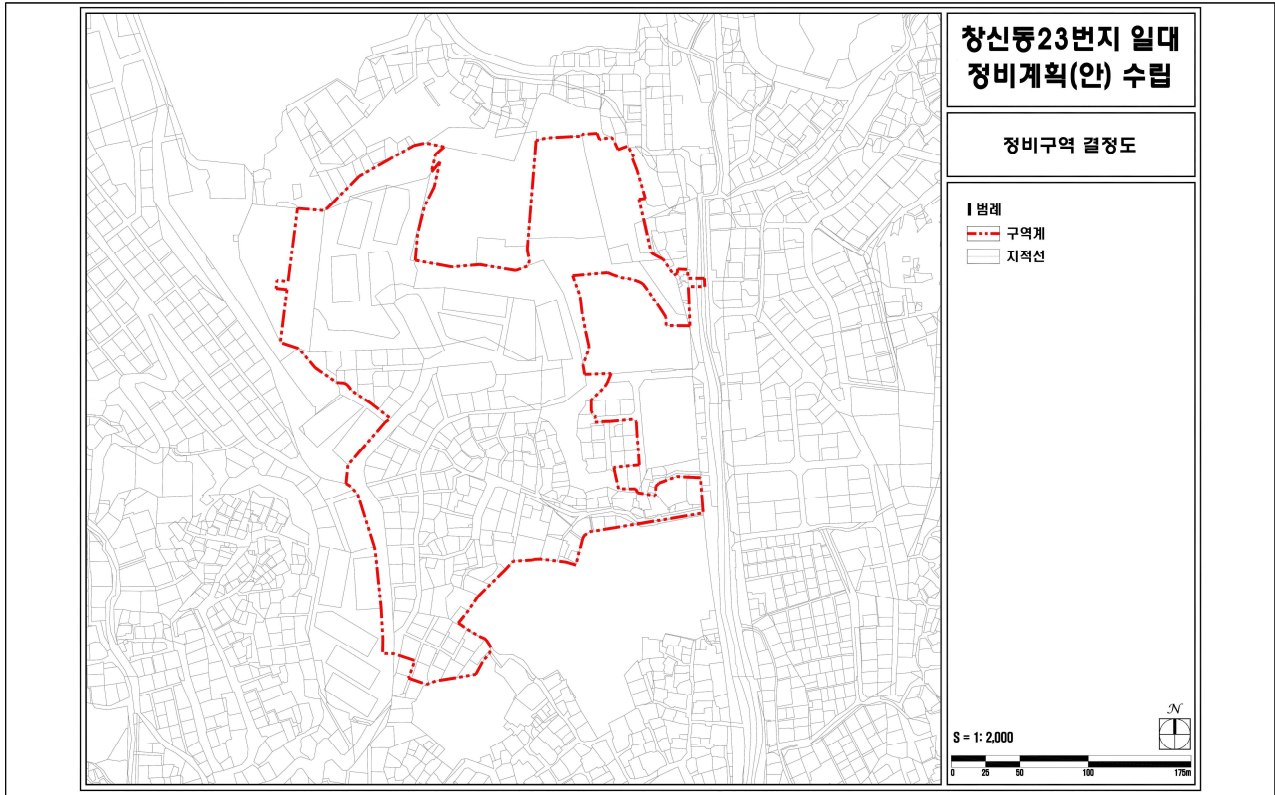
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7208),
종로구 도시개발과(☎02-2148-2683)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

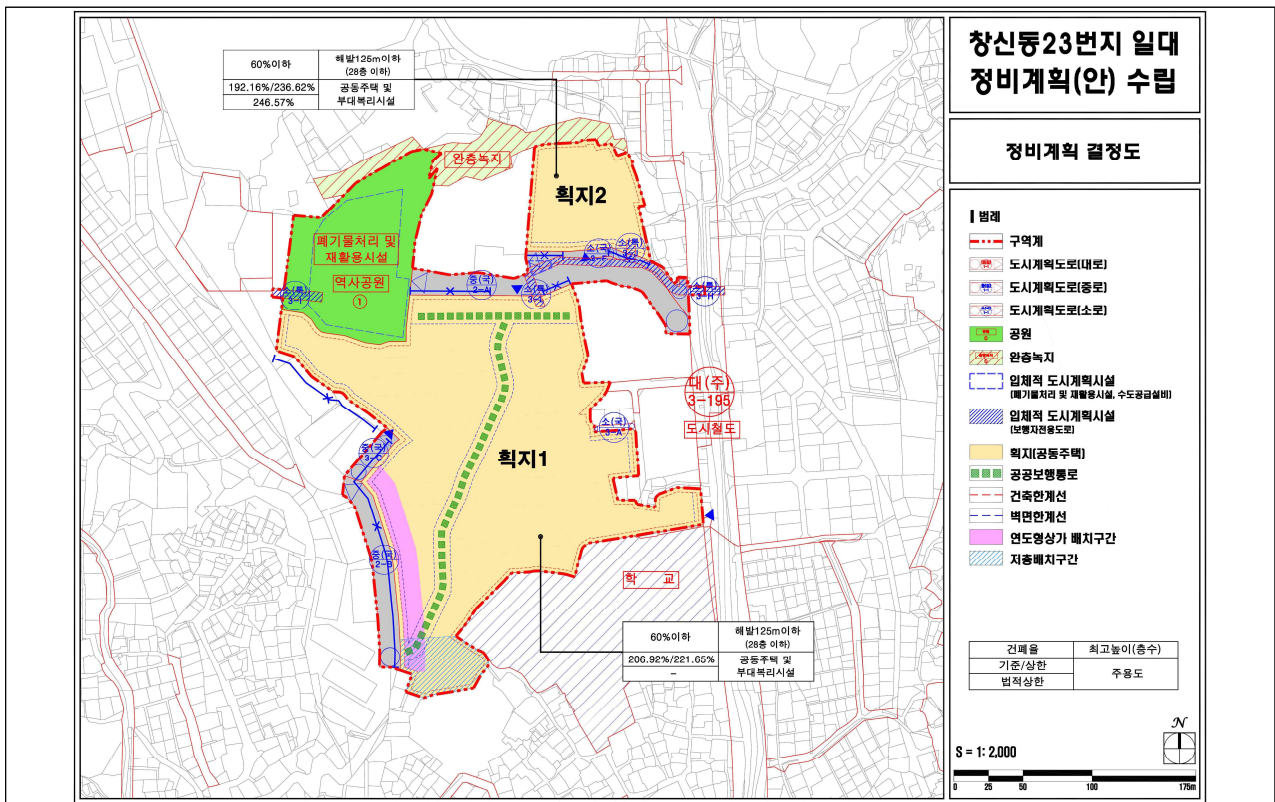
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할
예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임] 관련도면

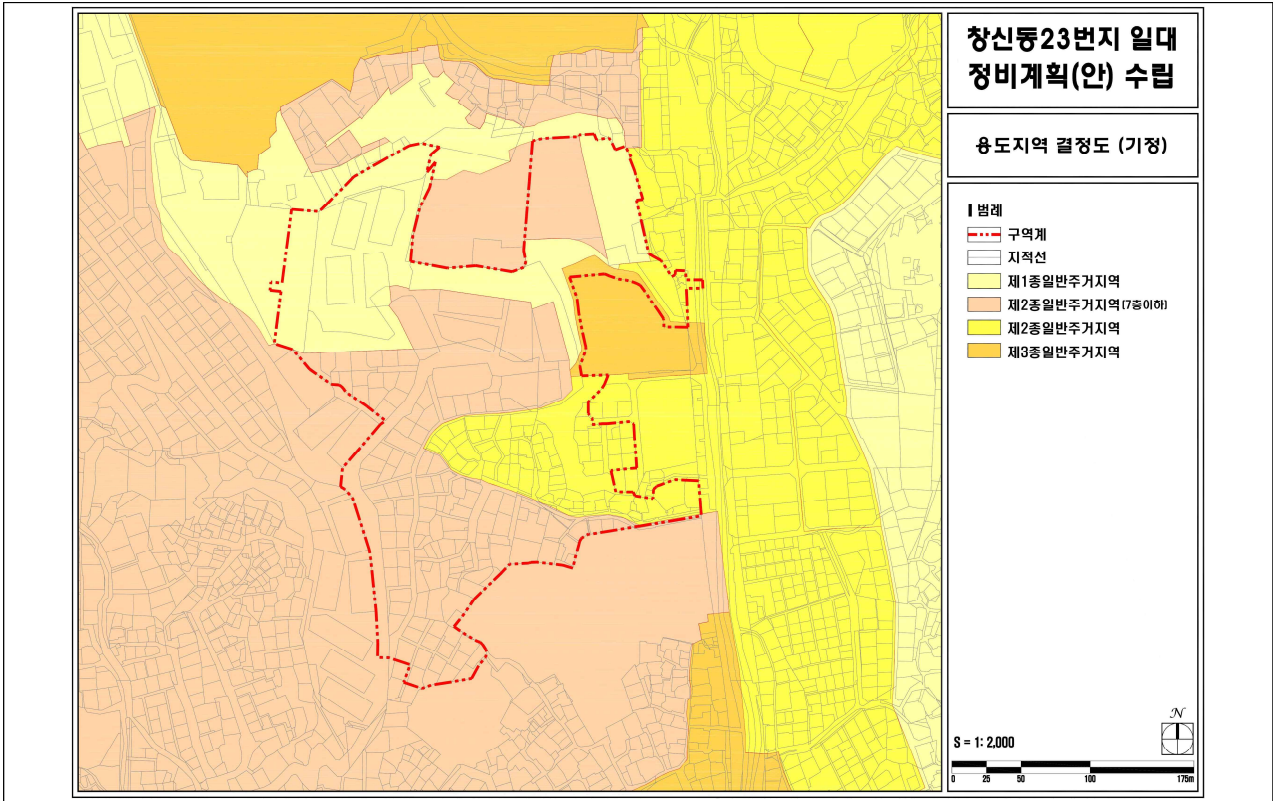
□ 정비구역 결정도(신설)



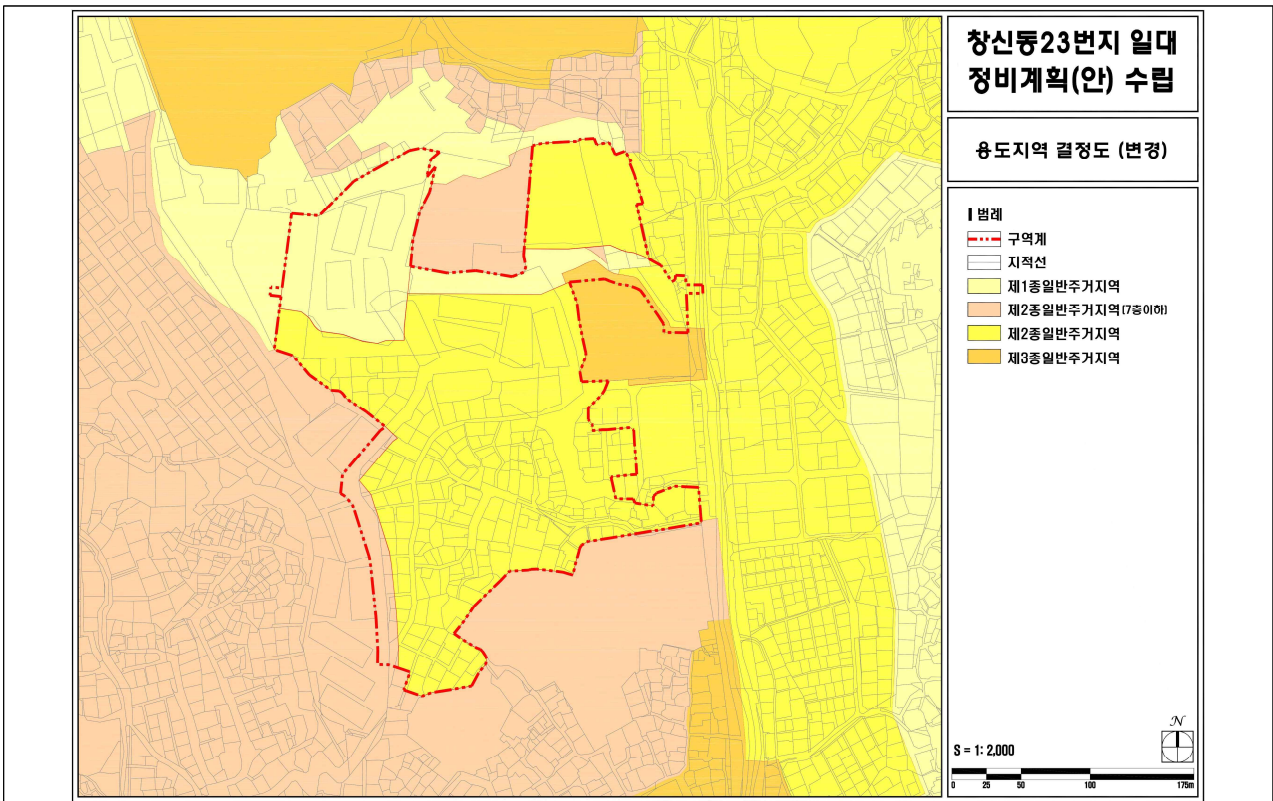
□ 정비계획 결정도



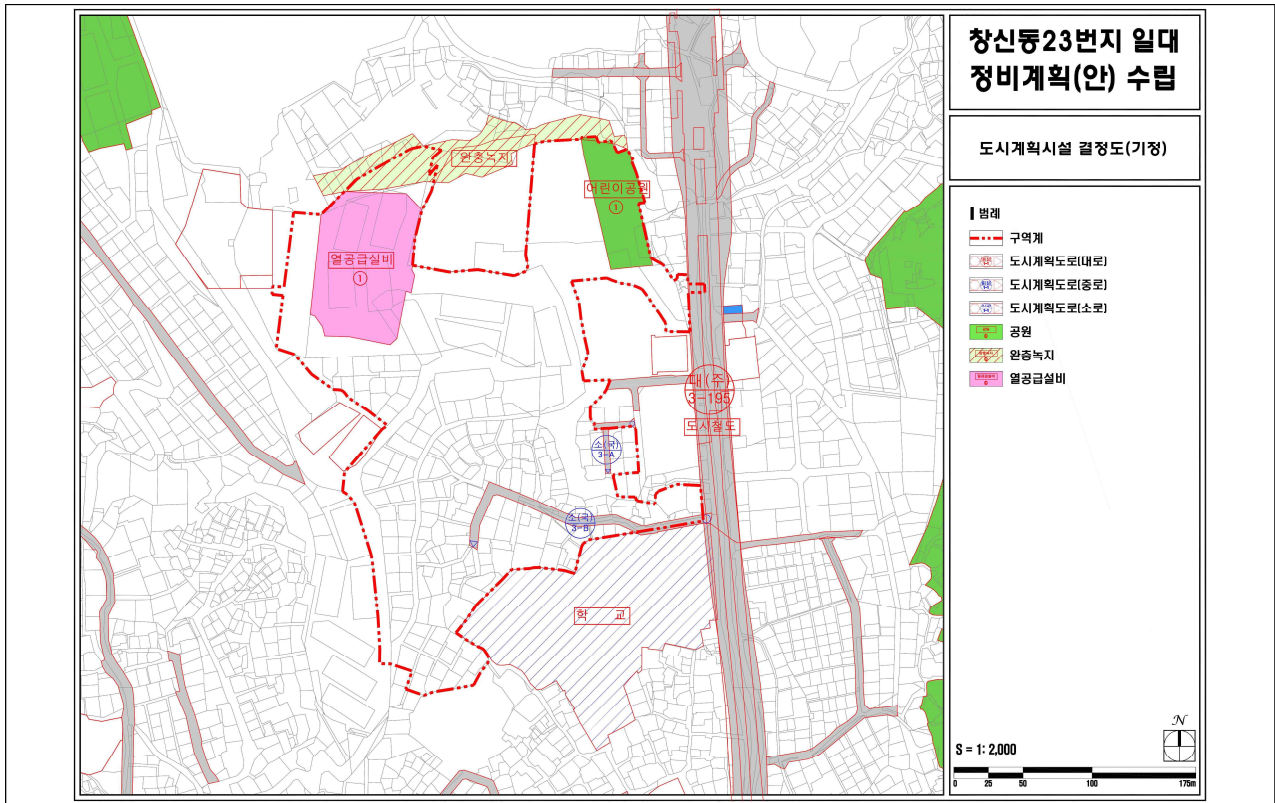
□ 용도지역·지구 결정(기정)도



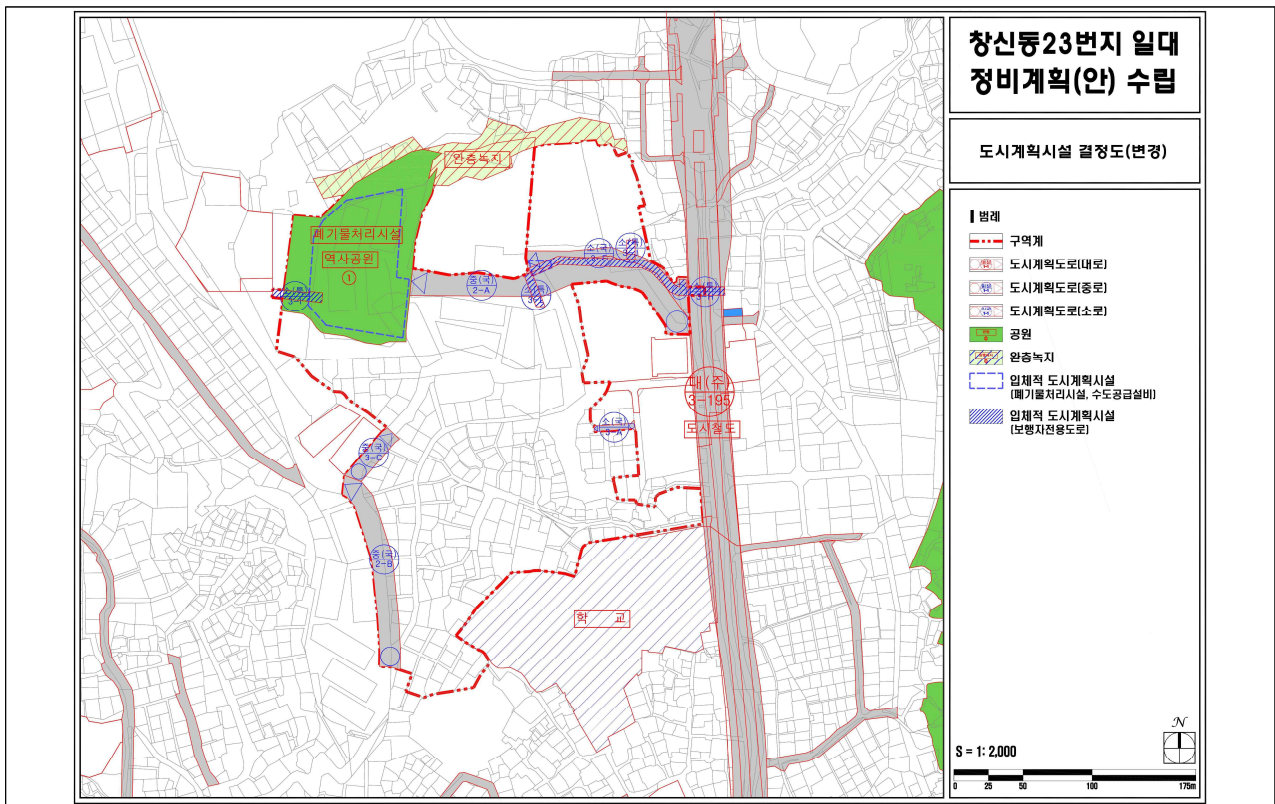
□ 용도지역·지구 결정(변경)도



□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 지구단위계획 결정도(신설)

