



제1748호
2024. 9. 20.(금)

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

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

종로구보

[공 고]

○ 제2024-1150호

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

○ 제2024-1186호

관수동 일대 도시정비형 재개발구역 제8지구 정비계획 결정(변경)(안) 공람공고 34

구 판										

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

서울특별시 종로구 공고 제2024 - 1150호

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

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

2024. 9. 20.

서울특별시 종로구청장

- 가. 공람기간 : 2024.09.20. ~ 2024.10.23. (33일간)
- 나. 공람장소 : 종로구청 미래도시추진과(전화:02-2148-2403,4 / fax:02-2148-5833)
창신1동주민센터(전화:02-2148-5393, fax:02-2148-5854)
- 다. 공람내용 : 창신 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)(안)

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 및 정비구역 지정조서 : 변경

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

나. 정비구역 지정 조서 (변경)

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

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

■ 구역 지정(변경) 사유서

구분	구역명	변경내용	결정(변경)사유
변경	창신1도시정비형 재개발구역	<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 종로구 창신동 460-2번지 일원 • 면적 : 37,466.2m² → 20,151.6m² - 1-1 : 13,515.9m² / 1-2 : 6,635.7m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 내 효율적 토지이용 및 사업실현성을 고려하여 기존 소단위정비방식 구역을 일반정비형 구역으로 통합하고 시행구역 경계 조정
	창신2도시정비형 재개발구역	<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 종로구 창신동 388번지 일원 • 면적 : 18,213.4m² → 17,135.3m² - 2-1 : 11,653.6m² / 2-2(변경없음) 	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 내 효율적 토지이용 및 사업실현성을 고려하여 기존 소단위정비방식 구역을 일반정비형 구역으로 통합하고 시행구역 경계 조정
	창신3도시정비형 재개발구역	<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 종로구 창신동 412-1번지 일원 • 면적 : 33,480.9m² → 33,520.4m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 내 효율적 토지이용을 고려 시행구역 경계 조정
	창신4도시정비형 재개발구역	<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 종로구 창신동 330-1번지 일원 • 면적 : 18,837.0m² → 18,837.3m² - 4-1 : 11,915.6m² / 4-2, 4-3(변경없음) 	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 내 효율적 토지이용을 고려 시행구역 경계 조정
	창신5도시정비형 재개발구역	<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 종로구 창신동 437-2번지 일원 • 면적 : 9,378.0m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 내 효율적 토지이용 및 사업실현성을 고려하여 기존 소단위관리방식 구역을 일반정비형 구역으로 변경하고 시행구역 경계 조정

다. 정비사업 시행에 관한 계획 (변경)

■ 구역별 정비사업 시행에 관한 계획(기정)

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

■ 구역별 정비사업 시행에 관한 계획(변경)

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

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획 (변경)

구 분		명 칭		면 적(m ²)	비 율(%)	비 고	
기정	합 계			107,997.5	-	-	
	1구역	계			37,466.2	100.0	-
		정비기반 시설 등	소 계		4,754.4	12.7	-
			도 로		4,754.4	12.7	-
		획 지	소 계		32,711.8	87.3	-
			복합용지	1-1	1,449.0	3.9	소단위정비방식
				1-2	1,705.8	4.6	
				1-3	901.4	2.4	
				1-4	1,286.8	3.4	
				1-5	1,292.3	3.5	
				1-6	3,609.6	9.6	
				1-7	1,521.9	4.0	
				1-8	1,440.1	3.9	
				1-9	2,742.5	7.3	
		1-10		2,268.3	6.0		
			1-A	14,494.1	38.7	소단위관리방식	
	2구역	계			18,213.4	100.0	-
		정비기반 시설 등	소 계		3,258.6	17.9	-
			도 로		3,258.6	17.9	-
		획 지	소 계		14,954.8	82.1	-
			복합용지	2-1	704.2	3.9	소단위정비방식
				2-2	1,943.5	10.7	
				2-3	610.9	3.3	
				2-4	1,770.7	9.7	
				2-5	5,487.1	30.1	존치
		2-A		4,438.4	24.4	소단위관리방식	
	3구역	계			33,480.9	100.0	-
		정비기반 시설 등	소 계		6,845.3	20.4	-
도 로			6,845.3	20.4	-		
획 지		소 계		26,635.6	79.6	-	
		복합용지	3	26,635.6	79.6	일반정비형	
4구역	계			18,837.3	100.0	-	
	정비기반 시설 등	소 계		3,621.3	19.2	-	
		도 로		2,271.2	12.0	-	
		문화시설		1,350.1	7.2	-	
	획 지	소 계		15,216.0	80.8	-	
		복합용지	4-1	8,769.0	46.5	일반정비형	
			4-2	1,027.0	5.5	존치	
			4-3	5,420.0	28.8	존치	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

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

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

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

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 정비구역 외 공원은 기반시설분담계획에 따라 구역별로 분담하여 조성

2. 용도지역·용도지구 결정조서 (변경)

1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

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

2) 용도지구 (변경)

■ 방화지구 결정조서

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

※ 구역 내 기준임

■ 방화지구 변경사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	왕산로변 방화지구	<ul style="list-style-type: none"> 폐지 면적 : 1,686.5m² 지구의 세분 : 방화지구 	<ul style="list-style-type: none"> 도시정비 등 여건변화에 따라 지정 실효성을 상실한 방화지구 폐지에 따른 서울시 도시관리계획(용도지구: 방화지구)결정(변경) 사항 반영
②	청계로변 방화지구	<ul style="list-style-type: none"> 폐지 면적 : 3,052.3m² 지구의 세분 : 방화지구 	
③	동문시장	<ul style="list-style-type: none"> 폐지 면적 : 3,660.0m² 지구의 세분 : 방화지구 	

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

3. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설 (변경)

1) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	6	30~40	주간선도로	2,600 (410)	안국동광장	동대문광장	일반도로	-	-
기정	대로	2	17	30~33	주간선도로	312 (53)	창신동263-2	송인동436-86	일반도로	-	-
기정	중로	3	1	12	국지도로	264	창신동393-18	창신동427-12	일반도로	-	-
변경	중로	2	1	15	국지도로	363	창신동328-33	창신동436-6	일반도로	-	-
폐지	중로	3	2	10~15	국지도로	134	창신동372	창신동390-12	일반도로	-	-
기정	중로	3	3	12	국지도로	151	창신동436-64	창신동390-3	일반도로	-	-
변경	중로	2	3	15	국지도로	68	창신동436-76	창신동406-9	일반도로	-	-
기정	중로	3	4	12	국지도로	68	창신동436-66	창신동427-7	일반도로	-	-
기정	소로	1	1	8~11	국지도로	186	창신동464-4	창신동436-80	일반도로	-	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	115	창신동446-2	창신동436-80	일반도로	-	-
폐지	소로	2	1	8	국지도로	129	창신동393-12	창신동390-3	일반도로	-	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	172	창신동433-5	창신동446-1	일반도로	-	-
변경	소로	1	2	10	국지도로	83	창신동436-6	창신동446-4	일반도로	-	-
기정	소로	2	3	8	국지도로	93	창신동330-56	창신동455-15	일반도로	-	-
변경	중로	2	2	15	국지도로	178	창신동330-69	창신동406-9	일반도로	-	-
기정	소로	2	4	8	국지도로	127	창신동390-9	창신동432	일반도로	-	-
변경	중로	3	3	12	국지도로	127	창신동390-9	창신동436	일반도로	-	-
신설	소로	1	3	10	국지도로	103	창신동497-1	창신동447-8	일반도로	-	-
폐지	소로	3	2	6	국지도로	216	창신동459-30	창신동463-1	일반도로	-	-
폐지	소로	3	3	6	국지도로	23	창신동445-1	창신동463-3	일반도로	-	-

※ ()는 창신 도시정비형재개발구역 내의 연장임

■ 변경사유서

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

나. 공간시설 (변경)

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	문화공원	창신동 463-1일대	-	증)9,865.5	9,865.5	-	-

■ 변경사유서

구분	도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유	비고
신설	①	공원	• 문화공원 신설 - 면적 : 9,865.5㎡	• 도심복합문화거점으로 육성하기 위해 흥인지문과 연결한 문화재보존영향검토구역에 문화공원을 지정하여 문화시설 확충 및 휴게공간 조성	-

다. 공공공지 (변경)

1) 공공공지 결정(변경) 조서

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

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유	비 고
①	공공공지	<ul style="list-style-type: none"> 공공공지 신설 - 면적 : 1,428.3㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 현 동대문아파트부지를 지역특화산업 거점시설로 활용하기 위한 장기적인 도시계획시설 관리를 위하여 공공공지로 지정 	-

라. 유통·공급시설

4) 시장 결정 조서

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

※ 동문시장은 창신5구역 도시정비형재개발사업 사업시행인가 시 해제 고시 병행

마. 공공·문화체육시설 (변경)

1) 문화시설 결정(변경) 조서

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

■ 변경사유서

구 분	도면표시 번호	시설명	변경내용	변경 사유	비 고
폐지	①	문화시설	<ul style="list-style-type: none"> 문화시설 폐지 - 면적 : 1,428.3㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 현 동대문아파트의 노후화 및 문화시설 활용도 저하에 따라 장기적으로 지역특화산업 육성을 위한 거점공간으로 활용하기 위하여 문화시설 폐지 	-

※ 4-1구역에서 토지 제공 완료 후 구체적인 활용계획 수립

2) 공공청사 결정(변경) 조서

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

■ 입체적 도시계획시설(공공청사)의 건폐율, 용적률, 높이계획

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

■ 변경사유서

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

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

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

※ 연면적(㎡)은 해당용도의 전용면적임

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

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

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

※ 연면적(㎡)은 해당용도의 전용면적임

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

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

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	증감	변경		
신설	①	공공주택	창신동 416-1 일원	층	-	지하3층~ 지상11층	지하3층~ 지상11층	-	창신 3구역
				연면적	-	3,400	3,400		

※ 연면적(㎡)은 해당용도의 전용면적임

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

4. 공동이용시설 설치계획 (해당없음)

5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경)

구분	구역구분		구역의 세분/필지		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	창신1	37,466.2	1-1	1,578.1	창신동462-1일원	10	-	-	10	-	-
			1-2	2,069.6	창신동460-13일원	6	-	-	6	-	-
			1-3	994.1	창신동446-1일원	5	-	-	5	-	-
			1-4	1,331.7	창신동436-83일원	16	-	-	16	-	-
			1-5	1,292.3	창신동435-10일원	21	-	-	21	-	-
			1-6	3,999.7	창신동459-11일원	19	-	-	19	-	-
			1-7	1,686.4	창신동459-11일원	11	-	-	11	-	-
			1-8	1,659.2	창신동450-1일원	20	-	-	20	-	-
			1-9	2,972.1	창신동430-16일원	23	-	-	23	-	-
			1-10	2,281.8	창신동427-7일원	22	-	-	22	-	-
	1-A	17,601.2	창신동464-6일원	89	89	-	-	-	-		
변경	창신1	20,151.6	1-1	13,515.9	창신동460-1일원	83	-	-	83	-	-
			1-2	6,635.7	창신동436-2일원	87	-	-	87	-	-
기정	창신2	18,213.4	2-1	794.2	창신동 525일원	7	-	-	7	-	-
			2-2	2,246.1	창신동373일원	17	-	-	17	-	-
			2-3	721.2	창신동352-3일원	3	-	-	3	-	-
			2-4	1,775.0	창신동344일원	10	-	-	10	-	-
			2-5	5,487.1	창신동432일원	5	5	-	-	-	-
			2-A	7,189.8	창신동390-12일원	35	35	-	-	-	-
변경	창신2	17,135.3	2-1	11,653.6	창신동388일원	72	-	-	72	-	-
			2-2	5,481.7	창신동432일원	5	5	-	-	-	존치
기정	창신3	33,480.9	창신3	33,480.9	창신동412-1일원	182	-	-	182	-	-
변경	창신3	33,520.4	창신3	33,520.4	창신동412-1일원	182	-	-	182	-	-
기정	창신4	18,837.0	4-1	11,915.3	창신동330-1일원	59	-	1	58	-	-
			4-2	1,179.7	창신동327-2번지	1	1	-	-	-	-
			4-3	5,742.0	창신동328-18번지	1	1	-	-	-	-
변경	창신4	18,837.3	4-1	11,913.0	창신동330-1번지	59	-	1	58	-	-
			4-2	1,179.2	창신동327-2번지	1	1	-	-	-	존치
			4-3	5,745.1	창신동328-18번지	1	1	-	-	-	존치
신규	창신5	9,378.0	창신5	9,378.0	창신동 437-2일원	27	-	-	-	27	-
신규	정비 구역외	8,974.9	공원	8,974.9	창신동438-1일원	46	-	-	-	46	-

6. 정비기반시설의 설치(부담)계획 (변경)

■ 정비방식별 정비기반시설 부담 비율 (폐지)

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

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

■ 정비사업 시행 시 정비기반시설 부담계획(기정)

구 분	구역면적 (m ²)	획지(m ²)	정비기반 시설면적(m ²) (기준)	계획기반시설 내 기존 공공용지(m ²)	대지내 폐지 국공유지 (m ²)	순부담 면적(m ²) (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

구 분		구역면적 (㎡)	획지(㎡)	정비기반 시설면적(㎡) (기준)	계획기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지내 폐지 국공유지 (㎡)	순부담 면적(㎡) (기준)	순부담률 (%) (기준)	비 고
창신3 도시정비형 재개발구역	3	33,480.9	26,635.6	6,845.3 (10,748.0)	4,979.2	1,112.1	754.0 (4,656.7)	2.8 (17.0)	순부담률 17% 이상
창신4 도시정비형 재개발구역	4-1	11,915.3	8,976.8	2,938.5	897.5	28.3	2,012.7	18.3	순부담률 17% 이상
	4-2	1,179.7	1,179.7	-	-	-	-	-	존치
	4-3	5,742.0	5,722.2	19.8	-	-	19.8	0.3	존치

- ※ ()는 구역별 순부담률 기준에 따른 예시 면적(비율)임
- ※ 순부담률 = 순부담면적 / (구역면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내 폐지국공유지)
- ※ 소단위관리방식은 기반시설 의무부담 비율을 적용하지 않으나, 토지이용계획에 따라 기반시설 부담
- ※ 순부담률 기준에 부족한 구역은 창신 도시정비형재개발구역 내 부족한 공공시설등을 우선 확보하여야 함
(단, 쪽방정비를 통해 조성된 공원·공공공지가 폐지됨에 따라 순부담률 기준이 부족한 구역은 도로를 우선적으로 확보하여야 함)
- ※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경 될 수 있음

■ 정비사업 시행 시 정비기반시설 부담계획(변경)

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

- ※ ()는 구역별 순부담률 기준에 따른 예시 면적과 비율임
- ※ 순부담률 = 순부담면적(계획기반시설 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내폐지 국공유지) ÷ (구역면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지)
- ※ 구역 내 순부담률이 기준(17%)에 부족한 구역은 창신 도시정비형 재개발구역 내 지정된 문화공원을 우선 확보/조성함
- ※ 구역별 순부담면적 산출시 문화공원 조성을 포함하는 경우 문화공원 부지 내 기존 공공용지 면적을 반영하여 산출함
- ※ 창신3구역 순부담률 기준(17%)에 부족한 공공시설은 쪽방촌 이주주택 건립 및 이에 상응하는 비용 제공을 문화공원 우선 확보와 함께 제공토록 함
- ※ 창신5구역 개발가능 용적률(600%)은 일반상업지역 기준용적률(600%)이하이므로 순부담률 기준(17% 이상)적용을 제외함
- ※ 추후 4-2, 4-3구역에서 도시정비형 재개발사업을 시행하는 경우 구역별 순부담률 기준을 충족하여야 함
- ※ 상기 면적은 추후 측량결과 및 기존 공공용지, 용도폐지 국공유지 적용 기준에 따라 변경 될 수 있음

7. 건축물에 관한 계획 (변경)

■ 창신1구역 (변경)

구분	구역구분		획지(m ²)	위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이 (m)	비고	
	명칭	면적(m ²)								
기정	1-1	1,578.1	1,449.0	창신동 462-1일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식	
	1-2	2,069.6	1,705.8	창신동 460-13 일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식	
	1-3	994.1	901.4	창신동 446-1일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식	
	1-4	1,331.7	1,286.8	창신동 436-83 일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식	
	1-5	1,292.3	1,292.3	창신동 435-10 일원	상업지역내 허용용도	70 이하 (추가완화 가능)	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식	
	1-6	3,999.7	3,609.6	창신동 459-12 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식	
	1-7	1,686.4	1,521.9	창신동 459-11 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식	
	1-8	1,659.2	1,440.1	창신동 450-1일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식	
	1-9	2,972.1	2,742.5	창신동 430-16 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식	
	1-10	2,281.8	2,268.3	창신동 427-7일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식	
	1-A	-	-	창신동 464-6번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하 70 이하 (추가완화 가능) (문화재보존영향 검토구역내 50% 이상 포함시)	600/ - /a	40 이하	소단위 관리방식	
변경	1-1	13,515.9	8,889.8	창신동 460-1번지 일원	상업지역내 허용용도 (주거 70% 미만)	60 이하	600/800/a	기준높이 90 이하 높이완화 산식에 따름	일반 정비형	
	1-2	6,635.7	5,904.1	창신동 436-2번지 일원						
심의완화 사항	건폐율	기정	<ul style="list-style-type: none"> 문화재보존영향검토구역내 50% 이상 포함된 소단위관리방식 및 1-1 ~ 1-5구역은 「서울특별시 도시계획조례」 제54조 5항에 따라 70% 이하로 완화 공공시설부지 제공에 따라 건폐율 추가완화(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항 적용) (소단위관리방식 중 4필지 (289-11대, 440-10대, 464-6대, 446-5대), 1-1~1-5구역 해당) - 완화가능 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 x [1+(공공시설등의 부지로 제공 하는 면적) ÷ 원래의 대지면적] * 완화되는 건폐율은 80% 미만으로 함 							
			변경	-						
건축선에 관한 계획	건축선	기정	<ul style="list-style-type: none"> 중로, 율곡로변, 청계천변 : 도로경계선으로부터 3m 그 외 건축법 제46조, 건축법시행령 제31조 적용 							도면참고
		변경	<ul style="list-style-type: none"> 12m 이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m 도로경계선으로부터 3m 사업구역 경계변 : 구역경계선으로부터 3m 							도면참고
	건축한계선	기정	<ul style="list-style-type: none"> 5% 이상 순부담 계획(소단위정비방식 1-1 ~ 1-5구역) 10% 이상 순부담 계획(소단위정비방식 1-6 ~ 1-10구역) 							-
기타사항	공공기여	기정	<ul style="list-style-type: none"> 5% 이상 순부담 계획(소단위정비방식 1-1 ~ 1-5구역) 10% 이상 순부담 계획(소단위정비방식 1-6 ~ 1-10구역) 							-
		변경	<ul style="list-style-type: none"> 17% 이상 (기반시설부담계획에 따름) 							-

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

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

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

■ 창신2구역 (변경)

구분	구역구분		획지(㎡)	위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)							
기정	2-1	794.2	704.2	창신동 525번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	2-2	2,246.1	1,943.5	창신동 373번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	2-3	721.2	610.9	창신동 352-3번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	2-4	1,775.0	1,770.7	창신동 344번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하	600/800/a	80 이하	소단위 정비방식
	2-5	5,487.1	5,487.1	창신동 432번지 일원	-	-	-	-	존치
	2-A	-	-	창신동 300-12번지 일원	상업지역내 허용용도	60 이하 (추가완화가능)	600/ - /a	40 이하	소단위 관리방식
변경	2-1	11,653.6	11,204.1	창신동 388번지 일원	상업지역내 허용용도 (주거 70% 미만)	60 이하	600/800/a	기준높이 90 이하 높이완화 산식에 따름	일반 정비형
	2-2	5,481.7	5,481.7	창신동 432번지 일원	종교시설	용도지역 기준에 따름		-	존치
심의완화 사항	건폐율	기정	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설부지 제공에 따라 건폐율 추가완화(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제46조 제1항 적용) (소단위관리방식 중 필지 390-12대 해당) - 완화가능 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 x [1+(공공시설등의 부지로 제공하는 면적)÷원래의 대지면적] * 완화되는 건폐율은 80% 미만으로 함 						
		변경	-						폐지
건축선에 관한 계획	건축선	<ul style="list-style-type: none"> 종로변 : 도로경계선으로부터 3m 그 외 건축법 제46조, 건축법시행령 제31조 적용 							도면참고
	건축한계선	기정	• 12m 이하 도로변 : 도로경계선으로부터 2m						도면참고
변경	<ul style="list-style-type: none"> • 도로경계선으로부터 3m • 사업구역 경계변 : 구역경계선으로부터 3m~5m 								
기타사항	공공기여	기정	• 10% 이상 순부담 계획(소단위정비방식 2-1,2-2,2-3,2-4구역)						-
		변경	• 17% 이상 (기반시설부담계획에 따름)						

* 상기면적은 구역별 순부담을 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음
 * 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제10항 및 통합가이드라인에서 정한 완화기준 및 산식 준용

■ 소단위정비방식 지하통합주차장(권장) 가이드라인 (폐지)

- 소단위정비방식 폐지에 따라 가이드라인 폐지

■ 창신3구역 (변경)

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

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

■ 창신4구역 (변경)

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

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

■ 창신5구역 (신규)

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

- ※ 상기면적은 구역별 순부담율 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음
- ※ 상한용적률은 높이 제한에 따른 건축계획 상 최대개발가능용적률 적용
- ※ 최고높이는 문화재보호법 및 서울시 문화재 보호조례에 따른 건축가능 높이 적용

■ 용적률 인센티브 계획

- 허용용적률 인센티브 계획(기정)

목적	목표	인센티브 대상	요건	산정방식	인화량 또는 보정계수	적용량															
의무	친환경개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	<ul style="list-style-type: none"> 친환경개발에 따른 인센티브 기준 준용 및 서울시 녹색건축 설계기준 적용 <table border="1"> <tr> <td>연면적 구분</td> <td>1만㎡ 이상</td> <td>3천㎡이상 ~1만㎡미만</td> <td>3천㎡미만</td> </tr> <tr> <td>녹색건축물</td> <td>그린1등급 (최우수)</td> <td>그린2등급 (우수)</td> <td>서울시 녹색건축 설계기준 적용</td> </tr> <tr> <td>에너지총량</td> <td>240 (kWh/㎡·y)</td> <td>260 (kWh/㎡·y)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>신재생에너지</td> <td>11%이상(비주거) 7%이상(주거)</td> <td>10%이상(비주거) 6.5%이상(주거)</td> <td></td> </tr> </table> <p>※신재생에너지 비율은 에너지총량을 줄인 만큼 서울시 녹색건축물 설계기준 상 성능대비비율에 따라 완화 가능</p>	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용	에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)		신재생에너지	11%이상(비주거) 7%이상(주거)	10%이상(비주거) 6.5%이상(주거)		기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/8 부여	최대 25%
	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만																	
	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용																	
	에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)																		
신재생에너지	11%이상(비주거) 7%이상(주거)	10%이상(비주거) 6.5%이상(주거)																			
역사보전	옛길/물길 복원 및 재현	<ul style="list-style-type: none"> 역사도심 기본계획에서 정한 관리지침(Guideline)에 적합하게 조성 시 	정량부여	10%	최대 25%																
	역사흔적 남기기	<ul style="list-style-type: none"> 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우 	정률부여	0.25																	
	상가세입자대책	저층부(1층)용도 (가로활성화용도, 지역특화산업용도)	<ul style="list-style-type: none"> 재생관리지침에 따라 가로활성화용도, 지역특화산업용도 반영 시 	정량부여	25%	최대 25%															
	주거안정	쪽방이주계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> 구역면적의 3.3%이상 1구역 쪽방 철거 및 이주공간 확보시 	정량부여	50%	최대 50%															
계획유도	도시경제활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	<ul style="list-style-type: none"> 국제회의산업육성에관한법률 상 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설 MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시 관광진흥법상 1성급 호텔이상 도입 시 건축연면적의 30% 이상을 전용40㎡ 이하 주거 도입 시 업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치시 (단, 오피스텔 제외) 	정률부여	정률방식 (보정계수 0.25)	최대 100%															
					호텔복합비율에 비례하여 최대 100%																
							주거복합비율에 비례하여 최대 50%														
						업무복합비율에 비례하여 최대 50%															
	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	<ul style="list-style-type: none"> 도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리 창출공간 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상 	정률부여	0.2	최대 50%															
	주거안정	쪽방이주계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> 1구역 쪽방 철거 및 이주공간 확보시 ※ 단, 허용용적률 의무사항으로 확보한 쪽방 제외 	정률부여	2.5	최대 50%															
	공익시설	건축물내 공익시설	<ul style="list-style-type: none"> 소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입 	정률부여	0.1	최대 50%															
특정층(최상층)개방		<ul style="list-style-type: none"> 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시 (단, 위원회에서 인정하는 경우) 																			
보행가로활성화	무장애도시조성	<ul style="list-style-type: none"> 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행 지침상 우수 등급 인증 시 	정량부여	30%	최대 30%																
	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	<ul style="list-style-type: none"> 재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시 	정률부여	2	최대 30%																

※ 쪽방이주계획 수립에 대한 계획유도 인센티브 적용량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 구역면적) × 2.5
 ※ 단, 문화재보존영향검토구역 내 50% 이상 포함된 1-1~1-5구역의 경우 쪽방이주계획 수립 의무를 면제 가능토록 함
 ※ 정률 방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보정계수
 ※ 향후 대상지 내 쪽방 정비의 여건변화를 고려하여 일정 시점에는 정비계획 변경을 통해 허용용적률 인센티브 의무사항에 대해 조정 가능토록 함

- 허용용적률 인센티브 계획(변경)

목적	목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량 또는 보정계수	적용량
의무	상가 세입자대책	저층부용도 (가로활성화용도, 지역특화산업용도) 및 재입점 유도	• 통합관리가이드라인에 따라 가로활성화용도, 지역특화산업용도 반영 시	정량	20%	최대 50%
			• 통합관리가이드라인에 따라 대체영양장 확보 또는 입차권 부여 및 임대료 감면 시	정률	0.5	
	주거안정	쪽방이주주택 수립 쪽방이주주택 건립	• 쪽방 주민 이주사업 (3구역 내 공공주택) 완료 전 임시거주공간 확보(쪽방주민 거주 구역에 한함)	정률	쪽방이주주민 비례 최대 50%	최대 50%
			• 3구역 내 공공청사 부지에 입체적시설 결정 및 공간적 범위 설정을 통해 공공주택 건립하거나 이에 상응하는 비용을 제공하는 경우 (해당부지에 한함)	정량	100%	최대 100%
계획 유도	복합개발	구역(지구)간 공동개발	• 구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡ 이상 개발 시	정량	50%	최대 50%
	친환경	신재생에너지의무 확보기준 초과설치	• 신재생에너지 의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시	정량	20%	최대 20%
		전기차충전소 설치	• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 10 이상 초과설치 시	정량	20%	최대 20%
		재활용 건축자재	• 재활용 건축자재 사용 시	정량	20%	최대 20%
		장수명 주택인증	• 장수명 주택인증항목 적용 시	정량	20%	
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	• 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업 집적시설 도입시	정률	0.4	최대 100%
			• 패션, 뷰티관련 업체 유치 또는 입점시			
			• 건축연면적의 30% 이상 도심형주거 도입시 (전용 40㎡ 이하)	주거복합비율 비례 최대 50%		
			• 판매, 업무전용빌딩(판매 및 업무시설을 연면적 50% 이상 복합하는 경우에 한함) 설치시 (단, 오피스텔 제외)	판매/업무복합비율 비례 최대 100%		
	• 관광진흥법상 4성급 호텔 이상 도입 시	호텔복합비율 비례 최대 50%				
	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	• 도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리 창출공간 • 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률	0.4	최대 50%
	공익시설	건축물내 공익시설 특정층(최상층) 개방 실내 공개공지	• 소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입	정률	0.2	최대 50%
• 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시						
• 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시 (단, 건축위원회에서 인정하는 경우)						
• 개방형누수공간과 직접 연결되는 저층부(최소층) 특정시간대 완전 개방시			정률			
보행가로 활성화	무장애도시조성	• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행 지침상 우수 등급 인증 시	정량	30%	최대 30%	
		• 지상부 최소폭원 5m 이상 (건축물 내 공공보행통로 높이 2개층 이상) • 지하 보행통로 폭원 6m 이상 (건축물 내 보행통로 높이 4m 이상)	정량	30%	최대 30%	
	가로지장물 이전/지중화	• 가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 도로도 포함) * 도입시설 면적은 공사구간 면적 기준 (단, 지상 전주·전선의 이전/지중화 시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용)	정률	2.0	최대 30%	
		스마트도시 인프라확충	스마트도시서비스 구축/운영	• 통합관리가이드라인에 따라 스마트도시서비스를 구축 후 운영하는 경우	스마트도시서비스 1개당 최대 15%	최대 50%

- ※ 쪽방이주계획 수립에 대한 인센티브 적용량 = 기준용적률 × (쪽방이주주민수 ÷ 창신구역내 총 쪽방주민수) × 0.15
- ※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보정계수
- ※ 허용용적률 인센티브 항목 중 정률방식의 완화량은 관련 위원회(도시계획위원회, 건축위원회 등)심의 및 사업시행인가 협의에 따른 조건을 이행하는 경우에 한하며, 완화량 산출 시 면적이 시행당시 변경되는 경우 준공전까지 변경내용에 대해 정합성을 검토하여 변경해야 함

- 상한용적률 인센티브 계획(신설)

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

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

- 높이 완화 계획(신설)

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

8. 교통 및 동선처리계획 (변경)

구분	지점	개선방안	시행주체	비용부담	시행시기
진출입동선 (기정)	-	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 도로 선형 및 폭원 변경 - 대로2-6호선 도로 선형 및 폭원 변경 : 폭원 0m→3.5m, 연장 0m→410m - 대로2-17호선 도로 선형 변경 - 중로 3-1호선 도로 신설 : 폭원12m, 연장 264m - 중로 3-2호선 도로 신설 : 폭원10~15m, 연장 134m - 중로3-3호선 도로 신설 : 폭원 12m, 연장 151m - 중로3-4호선 도로 신설 : 폭원12m, 연장 68m - 소로1-1호선 도로 신설 : 폭원8~11m, 연장 186m - 소로2-1호선 도로 신설 : 폭원 8m, 연장 129m - 소로2-2호선 도로 신설 : 폭원8m, 연장 172m - 소로2-3호선 도로 신설 : 폭원8m, 연장 93m - 소로2-4호선 도로 신설 : 폭원8m, 연장127m - 소로3-2호선 도로 신설 : 폭원6m, 연장 216m - 소로3-3호선 도로 신설 : 폭원6m, 연장23m 			
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		-	-	현황도로	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		-	-	현황도로	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		-	-	현황도로	
진출입동선 (변경)	-	<ul style="list-style-type: none"> 원활한 차량소통 및 보행자 안전을 위한 차량 진출입 불허구간 지정 - 종로, 율곡로, 지봉로, 청계천로 			
		<ul style="list-style-type: none"> 사업지 내 도로 신설 및 도로 선형 및 폭원 변경 - 소로1-1호선 도로 폭원 변경 : 폭원 8m~11m → 10m - 소로1-2호선 도로 폭원 변경 : 폭원 8m → 10m - 소로1-3호선 도로 신설 : 폭원 10m, 연장 103m - 중로2-1호선 도로 폭원 변경 : 폭원 12m → 15m - 중로2-2호선 도로 폭원 변경 : 폭원 8m → 15m - 중로2-3호선 도로 폭원 변경 : 폭원 12m → 15m - 중로3-3호선 도로 폭원 변경 : 폭원 8m → 12m 사업지구 내부도로 각각 회전반경 R=6.0m~10m 설치 - 종로, 율곡로, 지봉로, 청계천로와 접하는 각각 			
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
		사업시행자	사업시행자	사업시행시	
사업시행자	사업시행자	사업시행시			
주차시설 (변경없음)	-	향후 개별 개발시 법정주차와 주차수요에 부합하는 계획주차 확보 필요	사업시행자	사업시행자	사업시행시

※ 세부사항은 교통개선(안) 참조

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행 시 건축물 내 피난시설(피난계단, 발화구획등)의 확보 및 화재시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축 유도 사업시행 시 관할소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치 	

10. 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
<p>창신 3구역, 4구역 동측 일부가 교육환경보호구역 내 입지해 있음 (정비구역내 동측 약 200m 거리 이내에 서울다솜관광고등학교, 종로산업정보학교, 성동공업고등학교 위치)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 (변경없음)

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

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (해당없음)

14. 세입자 주거대책 (변경)

가. 주거 세입자대책 (변경없음)

- 사업시행자는 정비구역을 순차적으로 정비하여 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하여야 함
- 사업시행자는 순차적 정비사업을 시행하는 경우 임시로 거주하는 주택(순환용주택)을 임시거주시설로 사용하거나 임대할 수 있으며, 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 용자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 하여야 함

나. 쪽방거주민 이주대책 (변경)

(기정)

- 향후 구역별 세부정비계획 수립시 공공임대주택 등 설치를 유도하여 1구역 내 쪽방 세입자를 우선적으로 입주 가능토록 쪽방 대책 반영 고려
- 쪽방 거주민의 공백 없는 재정착 및 생태계 유지가 가능토록 이주대책을 수립하여야 함
- 기타 쪽방 정비의 운용에 관한 사항은 「창신 도시정비형 재개발구역」 쪽방 정비 가이드라인에 따름

(변경)

- 쪽방거주민의 이주는 쪽방촌 주민 수용을 위한 공공주택 및 복지지원 사업에 따라 해당 사업계획을 통해 결정된 이주대책을 준수하여야 하며, 각 구역별 정비사업 시행 시기가 서울시 쪽방촌 사업과 맞지 않아 선시행하는 경우 우선적으로 쪽방 거주민의 공백 없는 재정착 및 생태계 유지가 가능토록 이주대책을 수립하여야 함
- 기타 쪽방 정비의 운용에 관한 사항은 「창신 도시정비형 재개발구역」 쪽방정비 가이드라인 및 통합 가이드라인에 따름

다. 상가 세입자대책 (변경)

(기정)

- 사업시행자는 사업시행으로 이주하는 상가세입자가 사용할 수 있도록 정비구역 또는 정비구역 인근에 임시상가를 설치하여야 함
- 저층부(1층) 가로활성화용도, 지역특화산업용도 계획을 통하여 지역산업 영업자 및 세입자들이 재입주할 수 있도록 유도함
- 향후 소단위정비방식 및 일반정비형 사업시행자는 지역특화산업용도 세입자의 재정착을 고려, 우선 임차권 및 임대료 감면 등 세입자 보호대책을 마련하여야 함

(변경)

- 사업시행자는 사업시행으로 이주하는 상가세입자가 사용할 수 있도록 정비구역 내 또는 정비구역 인근에 임시이주상가를 설치하여야 함
- 저층부(1층) 가로활성화용도, 지역특화산업용도 계획을 통하여 지역산업 영업자 및 세입자들이 재입주할 수 있도록 하여야 하며, 그 범위를 지하층 및 지상2층까지로 확대하여 적용함
- 향후 사업시행자는 지역특화산업용도 세입자의 재정착을 고려, 우선 임차권 및 임대료 감면 등 세입자 보호대책을 마련하여야 함

15. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획 (해당없음)

16. 인구 및 주택의 수용계획 (해당없음)

17. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (변경없음)

- 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축디자인을 통한 범죄예방기법 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 적용
- 「서울특별시 범죄예방을 위한 도시환경디자인 조례」의 기본방향에 따름
 - 개방된 시야의 확보를 통해 자연적 감시가 가능하도록 건축물 및 도시 공간을 배치하고, 조경 또는 조명 등이 부고한 부분을 보완
 - 건축물 및 도시공간의 출입구, 울타리, 조경 및 조명 등을 적절히 배치하여 접근통제가 가능하도록 함
 - 도시공간의 영역성을 강화하여 시민이 자유롭게 사용하거나 점유할 수 있도록 함
 - 쾌적한 환경을 조성하기 위해 시민의 교류 증대와 활동성 강화에 유용한 시설을 유지 또는 배치하고 지속적으로 유지·관리
- 「건축법」 제53조의2, 「건축법 시행령」 제61조의3에 따라 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 고려하여 계획

18. 환경성 검토결과 (변경없음)

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

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

- 역사도심기본계획 등 상위계획에 따름

20. 창신 도시정비형 재개발구역 쪽방 정비 가이드라인 (변경)

기정	변경
<p>제1조 목적</p> <p>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.</p>	<p>제1조 목적</p> <p>창신 도시정비형 재개발구역 쪽방 정비 가이드라인은 종로구 “창신 도시정비형 재개발구역(3구역)” 내 서울시의 ‘창신 공공주택 및 사회복지시설 건립’ 사업(약칭 ‘창신동 공공주택사업’이라 칭한다)시행을 위한 쪽방 정비에 관한 내용을 설명하고, 구역별 정비사업 시기 편차로 ‘창신동 공공주택사업이 완료되어 쪽방 거주민이 원활하게 이주를 완료할 때 까지 순차적 이주방안 및 임시거주공간을 제공함에 그 목적이 있다.</p>
<p>제2조 용어의 정의</p> <p>① 가이드라인에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “창신 도시정비형 재개발구역(이하 ‘정비구역’이라 말한다)”이라 함은 서울시 종로구 창신동 330-1번지 일대의 일단의 지역적 범위를 말한다.(창신 1,2,3,4구역)</p> <p>2. “정비지구”는 1개의 구역을 수 개로 도시정비형 재개발로 분할시행하는 지역적 범위를 말한다.</p> <p>3. “쪽방”이라 함은 최저주거기준(14㎡ 미만)의 주택 이외에 부대시설(세면·취사·화장실 등)이 없는 주거공간 또는 시구쪽방지원부서와 쪽방상당소에서 관리하는 쪽방으로 한다.(쪽방 여부에 대한 판단 기준일은 정비계획 변경의 입안 제안 시점으로 한다.)</p> <p>4. “쪽방필지”라 함은 쪽방이 포함된 건축물이 건축된 필지를 말한다.</p> <p>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.</p> <p>6. “쪽방지구”는 창신동 도시정비형 재개발 구역 최초 지정 당시에 쪽방 필지가 위치한 소단위정비지구를 말한다.</p>	<p>제2조 용어의 정의</p> <p>① 가이드라인에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “창신 도시정비형 재개발구역(이하 ‘정비구역’이라 말한다)”이라 함은 서울시 종로구 창신동 330-1번지 일대의 일단의 지역적 범위를 말한다.(창신 1,2,3,4구역)</p> <p>2. ‘창신동 공공주택사업’이라 함은 창신3구역에서 창신동 414-5번지 일대 부지(대지면적 약 2,155.5㎡)를 제공하여 공공에서(서울시 등) 시행 예정인 공공임대주택 및 사회복지시설 건립사업을 말한다.</p> <p>3. “정비구역”은 창신 도시정비형 재개발구역을 수 개로 분할하여 시행하는 세분된 구역 범위를 말한다.</p> <p>4. “쪽방”이라 함은 최저주거기준(14㎡ 미만)의 주택 이외에 부대시설(세면·취사·화장실 등)이 없는 주거공간 또는 시구 쪽방지원부서와 쪽방상당소에서 관리하는 쪽방으로 한다. (쪽방 여부에 대한 판단 기준일은 정비계획 변경의 입안 제안 시점으로 한다.)</p> <p>5. “쪽방필지”라 함은 쪽방이 포함된 건축물이 건축된 필지를 말한다.</p> <p>6. “쪽방필지 등”이라 함은 쪽방 필지 또는 쪽방과의 구조분리가 어렵거나 합리적인 토지이용계획 수립을 위하여 ‘쪽방 필지’와 ‘쪽방 외 필지’가 혼재된 경우로서, 토지등소유자 75%이상의 동의가 확보되는 일단의 지역을 말한다.</p>
<p>제3조 쪽방 거주민 단계별 이주방안</p> <p>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.</p> <p>② 정비구역(지구)의 사업시행(예정)자는 쪽방 거주민의 공백 없는 거주 및 생태계 유지가 가능도록 이주대책을 수립하여야 한다.</p>	<p>제3조 쪽방 거주민 단계별 이주방안</p> <p>① 정비구역별 사업시행 시 구역 내 쪽방 거주민들의 안정적인 이주 및 정착을 위하여 구역 내·외에 이주시설 또는 복지시설을 우선 확보할 수 있도록 한다.</p> <p>② 정비구역의 사업시행(예정)자는 쪽방 거주민의 공백 없는 거주 및 생태계 유지가 가능도록 이주대책을 수립하여야 한다. 이주대책 수립은 구역별 정비사업 시행이 창신3구역에서 제공하는 ‘창신동 공공주택사업’보다 선행하는 경우에 적용하며, 우선적으로 쪽방 거주민이 ‘창신동 공공주택사업’이 완료 후 입주일까지의 임시거주시설을 우선 확보하여야 한다.</p>

기정	변경
<p>제4조 ‘쪽방필지 등’의 사업구역 편입 및 활용방안</p> <p>① 「창신1~4구역 도시정비형 재개발 정비계획」 상 허용용적률 계획에 따라 ‘쪽방필지 등’은 쪽방이 위치한 정비지구의 별도 동의없이 사업구역(지구)에 포함하여 정비계획을 수립할 수 있다. 단, 허용용적률 산정에 산입되는 쪽방면적은 쪽방 필지만을 대상으로 하고, ‘쪽방 외 필지’면적은 제외한다</p> <p>② 사업구역(지구)에 편입되는 ‘쪽방필지 등’은 입지여건 등을 고려하여 다음과 같이 활용 가능하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공공임대주택 또는 사회복지시설 2. 공원 3. 공공공지 4. 도로 <p>③ 제2항 2호 내지 4호의 정비기반시설은 쪽방 정비를 위한 보류지 성격의 공공시설용지로서 ‘쪽방필지 등’의 규모가 과소, 부정형하거나, 도시경관개선 및 합리적인 토지이용을 위하여 ‘쪽방지구’의 사업시행을 위한 정비계획 변경 시 정비 기반시설 폐지가 가능토록 한다.</p> <p>④ 쪽방정비를 통해 조성된 제2항 2호 내지 4호의 정비기반 시설이 ‘쪽방지구’ 사업시행자에게 무상양도됨에 따라 순부담율 기준 충족을 위한 정비기반시설 추가 확보가 필요한 경우에는 도로를 우선적으로 확보하여야 한다.</p> <p>⑤ 사업구역(지구)에서 ‘쪽방필지 등’을 편입하여 정비계획을 변경할 경우 해당 ‘쪽방지구’의 정비계획도 함께 변경하여야 한다.</p>	<p style="text-align: center;">-</p>
<p>제5조 각 구역(지구)별 사업 병행 추진에 대한 대응방안</p> <p>① 先 추진 사업구역(지구)의 사업시행인가 신청일 전, ‘쪽방지구’에서 先 추진 사업구역(지구)에 편입된 ‘쪽방필지’를 지구계에 포함하여 정비계획 변경 입안 제안 시, ‘쪽방필지’는 최초 정비구역 지정당시의 ‘쪽방지구’계에 포함하는 것을 검토할 수 있다.</p> <p>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.</p> <p>가. 先 추진 사업구역(지구)의 사업시행인가 이후부터 사업완료 전에 사업구역에 편입된 ‘쪽방필지’에 별도 처분 방안이 마련된 경우</p> <p>나. 先 추진 사업구역(지구)의 사업이 장기간 지체되는 등 기 편입된 ‘쪽방필지’를 포함하여 ‘쪽방지구’의 정비계획을 변경하는 것이 불가피하다고 인정되는 경우</p>	<p style="text-align: center;">-</p>

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

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

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 정비계획 결정사항과 동일

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 최대개발규모에 관한 결정(변경) 조서 (변경)

1) 최대개발규모에 관한 계획 (변경)

기 정			변 경			비 고
<ul style="list-style-type: none"> 소단위관리방식은 현황여건을 고려하여 기존 도로 및 대지 형상을 유지하되, 필지간 공동개발을 통해 최대 개발규모 1천m² 이하 범위에서 개발이 가능함 - 행위허가(건축허가 등)를 통해 사업추진이 가능함 			-			소단위 관리방식 폐지에 따라 폐지
<ul style="list-style-type: none"> 소단위관리방식의 개발단위가 1천m² 초과시 정비계획 변경을 통하여 소단위정비방식으로 변경하여야 함. 단, 현재 개발단위가 1천m² 초과된 필지는 제외함 - 기존 토지의 개발단위가 1천m² 초과시 30% 이내 면적 변경은 행위허가(건축허가등)로 추진하되, 개발 단위 면적의 30% 초과시 소단위정비방식으로 변경하여야 함 			-			소단위 정비방식 폐지에 따라 폐지
<ul style="list-style-type: none"> 소단위정비방식은 기 결정 획지계획을 유지하되, 최대 개발규모 4천m² 이상일 경우에는 일반정비방식으로 변경하여 추진하여야 함 			<ul style="list-style-type: none"> 일반정비형은 최소개발규모 3천m² 이상으로 추진하여야 함 			정비방식 변경에 따른 최소 개발 규모 변경
구분	최대개발규모	비고	구분	최대개발규모	비고	
소단위 관리방식	1,000m ² 이하	최대개발규모 내 개발 가능	일반 정비형	3,000m ² 이상	-	
소단위 정비방식	1,000m ² 초과 ~ 4,000m ² 미만	-				
일반 정비형	4,000m ² 이상	-				
※ 정비유형 변경시 최대개발규모에 맞게 정비계획을 변경하여야 함						

2) 공동개발에 관한 계획 (변경)

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

나. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 (변경)

■ 창신1구역 (변경)

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

■ 창신2구역 (변경)

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

■ 창신3구역 (변경)

구 분	구역명	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
기정	창신3구역	33,480.9	창신동 412-1번지 일원	26,635.6	일반정비형
변경	창신3구역	33,520.4	창신동 412-1번지 일원	24,198.9	일반정비형

■ 창신4구역 (변경)

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

■ 창신5구역 (신규)

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

(이 하 여 백)

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

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

가) 저층부(1층)용도 계획

■ 소단위정비방식(폐지), 일반정비형 저층부(1층) 용도 (변경)

구분	해당구간	기정	변경	비고
가로활성화 용도 (의무사항)	중로변 지봉로변	<ul style="list-style-type: none"> 저층부 상업시설 <ul style="list-style-type: none"> - 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 전시시설 등 <ul style="list-style-type: none"> - 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방), 정보안내소 등 	<ul style="list-style-type: none"> 저층부 상업시설 <ul style="list-style-type: none"> - 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 전시시설 등 <ul style="list-style-type: none"> - 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방), 정보안내소 등 	<ul style="list-style-type: none"> 저층부(1층)용도(가로활성화용도, 지역특화산업용도)는 건물 공용 공간으로 출입하는 주출입구 등을 제외하고 그 구간에 면한 1층 벽면길이의 1/2이상 그리고 1층 바닥면적의 1/2이상(1층 가로활성화용도, 지역특화산업용도 모두 합산하여 산정)을 설치하여야 저층부 용도를 수용한 것으로 본다.
지역특화 산업용도 (의무사항)	문구완구거리변 동대문신발상가 등	[문구·완구 거리 및 인정인쇄업 등] <ul style="list-style-type: none"> • 종이, 인쇄물 및 문구용품 도매업, 오락, 취미 및 경기용품 도매업 등 • 인쇄업 사무 및 회화용품 제조업 등 [청계천변 신발 업종 등] <ul style="list-style-type: none"> • 신발 도소매업, 가방 및 기타 가죽제품 소매업, 신발부분품 제조업 등 	[문구·완구 거리 및 인정인쇄업 등] <ul style="list-style-type: none"> • 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] <ul style="list-style-type: none"> • 신발 도소매업, 가방 및 기타 가죽제품 소매업, 신발부분품 제조업 및 기타 현재 영업중인 업종 등 • 이전/재입점 경우 지하1층, 지상2층도 허용 	<ul style="list-style-type: none"> • 단 건축의 물리적 여건상 지침의 준수가 어려울 경우 시 도시계획위원회를 거쳐 예외로 적용할 수 있음 • 패션·뷰티관련 업종의 경우 저층부(1층)용도에 적용하지 아니하고 전층 권장용도로 적용
지역특화 산업용도 (권장사항)	전체구역	-	[패션·뷰티산업 관련업종 등] <ul style="list-style-type: none"> • 한국표준산업분류표에 따라 정비계획에서 정한 패션·뷰티산업 관련 업종 	

- ※ 저층부(1층) 용도의 적용은 신축, 또는 개축시에 적용을 원칙으로 하되, 이전 및 재입점하는 경우 지하1층, 지상2층도 허용
- ※ 가로활성화용도는 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에서 제시한 가로활성화용도 기준을 준용하고, 지역경제활성화를 위하여 지역특화 산업용도 중 패션·뷰티관련 산업용도를 별도 규정하여 적용함
- ※ 보행자의 가로활동과 관련이 없는 사무실이나 상업가로의 분위기를 훼손하는 자동차판매점, 금융업소 등은 저층부 가로활성화 용도로 볼 수 없다. 또한 종교집회장, 골프연습장, 안마시술소 등도 제외한다.
- ※ 가로구간에 계획된 저층부(1층) 용도 계획 시 해당 용도를 준수할 경우(가로활성화용도, 지역특화산업용도가 계획된 구역은 3개의 저층부 용도 중 최소 1개 이상을 계획하는 경우를 말함) 허용용적률 인센티브를 적용함
- ※ 향후 산업여건의 변화가 심화될 경우 시 도시계획위원회를 거쳐 1층 지역특화산업용도 적용에 대하여 예외로 할 수 있음
- ※ 향후 일반정비형 사업시행자는 지역특화산업용도 세입자의 재정착을 고려, 우선 임차권 및 임대료 감면 등 세입자 보호대책을 마련하고 허용용적률 인센티브를 적용함

■ 소단위관리방식 저층부(1층) 용도 (폐지)

- 소단위관리방식 폐지에 따라 가이드라인 폐지

라. 건축물의 배치 및 대지내 공지에 관한 계획 (변경)

■ 건축물의 배치 및 대지내 공지에 관한 계획 (변경)

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

※ 정비계획 결정도 참조

마. 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 (변경없음)

구 분	내 용	비 고
건축물 외부형태	• 건축물 형태 및 외관은 주변지역 및 자연경관과 조화를 유지 • 2단을 초과하여 꺾이는 부분이 없도록 계획하고, 사선처리 시에는 2개층 이상 사선처리가 되지 않도록 계획(입지조건 및 계획상 불가피한 경우 위원회 심의를 통해 허용 가능) • 옥탑층, 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설 노출 금지	-
저층부 외관	• 주요 보행로 인접 지역은 도로에 투영된 벽면길이의 1/2이상을 투시형으로 조성 • 가로와 연계하여 위압적인 경관 지양 • 1층 개구부 높이 통일	-
재료 및 색채	• 반사성 재료 사용 금지(금속, 타일, 반사유리) • 중/고명도, 저채도, 난색계 또는 무채색계를 기본으로 사용 • 저층부와 고층부의 색채가 변화를 가질 경우 안정감을 위해 저층부가 상대적으로 저명도의 색채 사용	-
진입구 처리	• 건물의 주출입구는 전면부와 동일한 방향으로 배치 • 도로에서 건물의 주출입구까지의 진입로는 단 차이가 발생되지 않도록 계획하되, 부득이한 경우 진입로의 경사도는 6%이하(높이 1m인 경우 12%)로 계획	-

바. 교통처리에 관한 계획 (변경)

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

구 분	지정위치	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	종로변, 율곡로변 지봉로변 청계천로변	• 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지 (이면도로 확보전 개발이 불가피할 경우에 한하여 일부 허용) • 단, 철거전 공공공지(동대문아파트) 차량진출입구 지봉로변 일부 허용	-
부설주차장 설치의무 면제구간	신발상가 A,B동 이면도로	• 「주차장법」에 따라 신발상가 A동, B동 이면도로는 부설주차장의 설치가 곤란하다고 인정하는 장소로 하여, 해당 주차장 설치에 드는 비용을 납부하는 것으로 부설주차장 설치를 갈음	폐지

※ 정비계획 결정(변경)도 참조

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

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

1. 서울특별시고시 제2024-187호(2024.04.11.)로 결정 된 「관수동 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(정비계획 결정 포함) 및 지형도면 고시」에 대하여 “관수동 일대 도시정비형 재개발구역 제8지구 정비계획”을 결정(변경)하고 이에 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재건축사업 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 9월 20일
종로구청장

가. 공람기간 : 2024. 9. 20. ~ 2024. 10. 21.

나. 공람장소

- 종로구청 도시개발과[서울시 종로구 종로1길 36(수송동) 9층 ☎02-2148-2676]

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 공람내용

I. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고 (최초결정일)
			기정	변경	변경후	
기정	관수동 일대 도시정비형 재개발구역	종로구 관수동 107번지 일대	40,811.8	-	40,811.8	서울특별시고시 제2024-187호 (2024.04.11.)

2. 정비지구 지정(변경)조서

구분	지구명	위치	시행면적(㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	관수동 일대 도시정비형 재개발구역 제8지구	종로구 관수동 번지 129-1번지 일원	3,401.3	2,825.7	575.6	증)195.5㎡
변경			3,596.8	2,825.7	771.1	

※ 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

- 변경사유 : 공동분담부지(문화공원)의 미확보된 정비기반시설 부지 부담

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)(안)

1. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,401.3	증) 195.5	3,596.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	575.6	증) 195.5	771.1	21.4	-
	도로	189.6	-	189.6	5.3	-
	공원	386.0	증) 195.5	581.5	16.1	공동분담(문화공원)
획지(대지)		2,825.7	-	2,825.7	78.6	-

- 변경사유 : 공동분담부지(문화공원)의 미확보된 정비기반시설 부지 부담

2. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

가. 용도지역 계획

구분	구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		40,811.8 (3,401.3)	-	40,811.8 (3,596.8)	100.0	-
상업지역	일반상업지역	40,811.8 (3,401.3)	-	40,811.8 (3,596.8)	100.0	-

주) ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 편입면적임

나. 용도지구 계획

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	방화지구	종로구 종로2가 및 3가, 관철동, 관수동 일대	320,000 (3,596.8)	건고 317 (’73.08.04.)	집단

주) ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 편입면적임

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 용도별(분양) 면적표

[단위: m²]

구분	층수	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용면적	주차장면적	계약면적
업무시설	지상2~27층	29,631.96	7,389.77	37,021.74	1,373.92	12,248.65	50,644.32
근린생활시설	지상2층	323.09	124.65	447.75	14.98	52.12	514.85
	지상1층	667.34	257.46	924.80	30.94	107.66	1,063.40
	지하1층	706.38	272.53	978.91	32.75	113.96	1,125.62
	지하2층	584.20	225.39	809.58	27.09	94.25	930.92
	소계	2,281.01	880.03	3,161.04	105.76	367.99	3,634.79
총계		31,912.97	8,269.80	40,182.78	1,479.69	12,616.64	54,279.10

※ 상기 (분양)면적표는 계획(안)으로 사업추진 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음.

사업개요 및 건축개요 등은 별도 서류 참조.

나. 정비사업비(추산액)

[단위: 천원]

구분	항목	금액	산출근거	
소요비용추산액	소요비용 계	546,017,019		
	토지비(종전 토지 등의 금액)	244,291,421	정비구역 내 토지건물 종전·자산(추산액) [도시정비법 제97조제2항 무상양도 국공유지 제외]	
	철거비	550,000	1식	
	설계감리비	4,000,000	1식(설계, 감리 포함 추산액)	
	공사비	건축시설공사비	164,998,595	1식
		추가공사비	500,000	기타 공사비
		인입공사비	494,996	인입공사비
		건축물 기부채납 부담비용	-	-
	분담금 등	각종 제세금	10,675,613	1식
		각종 용역비	1,500,000	1식
		기타 컨설팅	2,000,000	1식
		감평 및 각종 수수료	3,600,000	1식
		각종 부담금	9,646,398	1식
	부대경비 기타	인허가비	1,000,000	1식
		예비비	4,949,958	1식
		기타	10,273,643	1식
		금융비용	87,536,395	제반사업비용에 대한 금융비용

※ 상기 정비사업비는 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음.

다. 개략적인 개별 분담금 산출

개략적인 개별 분담금 산출을 위한 추산액(추정액) 예시 - 정비사업비 기준

1) 총 사업비(총후 평가금액) : 546,017,019천원

① 분양예정지 대지평가액 : 289,389,020천원

② 신축건물시설 평가액 : 256,627,999천원

2) 대지조성비 : 11,549,902천원

3) 총 종전 토지 및 건물평가액 : 244,291,421천원

4) 총 대지평가차액 :

- 산식 : ① 분양예정지 대지평가액 - 2) 대지조성비 - 3) 총 종전토지 및 건물평가액

- 금액 : 289,389,020천원 - 11,549,902천원 - 244,291,421천원

= 33,547,697천원

※ 토지등소유자 분양가(총 토지등소유자 분양가 = 총 사업비)는 향후 관리처분계획을 의한 '분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(총후평가)'이 나와야 확정할 수 있지만, 현 상태에서 분담금을 추산하기 위하여, **정비사업비(추산액)**를 기준으로 각 시설별로 분배한 금액을 토지등소유자 분양가(추정액)으로 책정함

※ 위의 전제 조건 등으로 개략적으로 추정한다면 다음과 같습니다.

■ 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액)

(A) 홍길동의 종전토지 및 건물 평가액 : 1,000,000천원

(B) 홍길동의 개별 종전토지 및 건물 평가액 비율(총 종전 토지 및 건물 평가액 대비)

= (A) 홍길동의 개별 종전 토지 및 건물 평가액 ÷ 3) 총 종전 토지 및 건물 평가액

= 1,000,000천원 ÷ 244,291,421천원 ≒ 약 0.409%

(C) 홍길동의 개별 대지평가차액

= 4) 총 대지평가차액 × (B) 개별 종전토지 및 건물 평가액 비율

= 33,547,697천원 × 0.409% ≒ 약 138,000천원

(D) 홍길동의 개별 분양대상자투자금액(권리가액 상당액)

= 종전 토지 및 건물 평가액 + 개별 대지평가차액

= 1,000,000천원 + 138,000천원 = 1,138,000천원

(E) 홍길동의 지분율

= (종전 토지 및 건물 평가액 + 개별 대지평가차액)

÷ 총사업비(분양예정지 대지평가액 + 신축건물시설평가액)

= (1,000,000천원 + 138,000천원) ÷ (289,389,020천원 + 256,627,999천원)

≒ 약 0.208%

■ 개략적인 개별 분담금 산출

<예시> 홍길동이 분양신청 시 개별 분담금(청산금)

[단위: 천원]

구분		토지등소유자 분양가 (계약 ㎡당)	토지등소유자 분양가	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액)	개별 분담금	비고
업무 및 판매 일괄	계약 100㎡	10,100	1,010,000	1,138,000	-128,000	수령

※ 토지등소유자 분양가: 업무 및 판매시설 일괄 계약면적 기준 ㎡당 금액,

※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우에는 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급)하게 되고, 그 반대인 경우에는 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)하는 것임

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설(정비기반시설 등) 결정(변경)조서(안)

1) 도로(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	-	12	집산 도로	231	장사동 14-1	관수동 137-1	보행자 우선 도로	-	건설부고시 제432호 (‘63.07.01.)	-
기정	중로	2	7	15	보조 간선 도로	850 (229)	을지로 2가	낙원 운동장	일반 도로	-	건설부고시 제77호 (‘66.12.08.)	-
기정	소로	3	-	6	국지 도로	136	관수동 134-1	관수동 119-1	보행자 우선 도로	-	서울특별시고시 254호 (‘05.08.25.)	-
기정	소로	3	E	6m	국지 도로	44	관수동 128	관수동 127-1	보행자 우선 도로	-	서울특별시고시 제2024-187호 (‘24.04.11.)	-

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 연장임

2) 공원(변경없음)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	문화공원	관수동 21-9일대	2,108.1 (386.0)	- (증)195.5)	2,108.1 (581.5)	2024.4.11. (서고 제2024-187호)	공동 분담 581.5㎡

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 부담 면적임

나. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 등 부담계획(안)

구분	지구명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 제공면적(㎡)			계획기반 시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%) ¹⁾	비고
				계	도로	공원					
기정	일반 정비 지구8	3,401.3	2,825.7	575.6	189.6	386.0	-	-	575.6	16.9	정비지구 16.9% 이상
변경	지구8	3,596.8	2,825.7	771.1	189.6	581.5	-	-	771.1	21.4	

주1) 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역 면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)

※ 공동분담부지(문화공원부지, 공공공지부지)는 순부담률 미달 일반정비지구 및 소단위정비지구에서 확보

※ 공동분담부지 확보 완료 시 그 외 순부담률 미달 정비지구 개별 정비계획 수립 시 건축물, 현금 기부채납 검토

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 필지 지정에 따른 부담계획 변경

5. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	제8지구	3,401.3	획지	2,825.7	종로구 관수동 129-1번지 일원	15	-	-	15	-	-
변경	제8지구	3,596.8	획지	2,825.7	종로구 관수동 129-1번지 일원	15	-	-	15	-	-

7. 건축물에 관한 계획

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	관수동 일대 도시정비형 재개발구역 제8지구	3,401.3	획지	2,825.7	관수동 129-1번지 일원	도심서비스지역 주용도 중에서 선택 (업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구, 주거)	50 이하	600/800/법정2배 이하	70 + α 이하	순부담률 16.9%
변경	제8지구	3,596.8				업무시설	60 이하	600/800/1,203.8% 이하	113.18 이하	순부담률 21.4%

<p>심의</p>	<p>용적률 계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : ① + ② + ③ = 1,203.8% 이하 ① 기준용적률 : 600% 적용 ② 허용용적률 : 200% 적용 																																																																																					
<p>심의 완화사항</p>	<p>용적률 계획</p>	<table border="1" data-bbox="427 454 1369 1254"> <thead> <tr> <th>목표</th> <th>인센티브 대상</th> <th>요건</th> <th>산정 방식</th> <th>완화량 또는 계수</th> <th>적용량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">계획 유도</td> <td>녹지 생태공간</td> <td>개방형녹지 초과 설치</td> <td>지구별 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만 소규모대지는 20%초과) 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정 = 600%×(141.29/2,825.7)×2=60%</td> <td>정률</td> <td>2.0</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">친환경 개발</td> <td>신재생에너지 의무확보기준 초과설치</td> <td>신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입 시)</td> <td>정량</td> <td>20%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>전기차충전소 설치</td> <td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 이상 초과 설치 시</td> <td>정량</td> <td>20%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>공익시설</td> <td>저층부 개방공간</td> <td>청계천변 공개형발코니를 계획기준에 따라 확보 시 = 600%×(314.36/2,825.7)×0.3=20%</td> <td>정률</td> <td>50%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">보행가로 활성화</td> <td>무장애도시조성</td> <td>장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시</td> <td>정량</td> <td>30%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)</td> <td>정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시 = 600%×(121.72/2,825.7)×2.0=30%</td> <td>정률</td> <td>30%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>안전·방재</td> <td>방재 관련시설</td> <td>정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시</td> <td>정량</td> <td>20%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">합계</td> <td></td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">허용용적률 인센티브</td> <td></td> <td>200%적용</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="427 1281 742 1317">③ 상한용적률 : 403.8% 적용</p> <table border="1" data-bbox="427 1323 1385 1749"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인센티브 산식</th> <th>적용내용</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공시설 등 부지 제공 (도로, 공원)</td> <td>허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)</td> <td>800%×1.3×0.2729 (a=771.1/2,825.7)</td> <td>283.80%</td> </tr> <tr> <td>녹색건축 초과등급 인증</td> <td>허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율</td> <td>800%×1.0×3%(우수등급)</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 초과등급 인증</td> <td>허용용적률 × 1.0 × 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율</td> <td>800%×1.0×6%(1++등급)</td> <td>48%</td> </tr> <tr> <td>지능형건축물 인증</td> <td>허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물 인증완화 비율</td> <td>800%×0.5×12%(2등급)</td> <td>48%</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">합계</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="427 1753 1390 1783">※ 녹색건축+건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물+지능형건축물은 허용용적률의 최대 15%까지 완화</p>	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 계수	적용량	계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 초과 설치	지구별 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만 소규모대지는 20%초과) 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정 = 600%×(141.29/2,825.7)×2=60%	정률	2.0	60%	친환경 개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입 시)	정량	20%	20%	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 이상 초과 설치 시	정량	20%	20%	공익시설	저층부 개방공간	청계천변 공개형발코니를 계획기준에 따라 확보 시 = 600%×(314.36/2,825.7)×0.3=20%	정률	50%	20%	보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	정량	30%	30%	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시 = 600%×(121.72/2,825.7)×2.0=30%	정률	30%	30%	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량	20%	20%	합계						200%	허용용적률 인센티브						200%적용	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설 등 부지 제공 (도로, 공원)	허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.2729 (a=771.1/2,825.7)	283.80%	녹색건축 초과등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율	800%×1.0×3%(우수등급)	24%	건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 초과등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율	800%×1.0×6%(1++등급)	48%	지능형건축물 인증	허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물 인증완화 비율	800%×0.5×12%(2등급)	48%	합계			200%
목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 계수	적용량																																																																																		
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 초과 설치	지구별 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만 소규모대지는 20%초과) 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정 = 600%×(141.29/2,825.7)×2=60%	정률	2.0	60%																																																																																	
	친환경 개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입 시)	정량	20%	20%																																																																																	
		전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 이상 초과 설치 시	정량	20%	20%																																																																																	
	공익시설	저층부 개방공간	청계천변 공개형발코니를 계획기준에 따라 확보 시 = 600%×(314.36/2,825.7)×0.3=20%	정률	50%	20%																																																																																	
	보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	정량	30%	30%																																																																																	
		공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시 = 600%×(121.72/2,825.7)×2.0=30%	정률	30%	30%																																																																																	
안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량	20%	20%																																																																																		
합계						200%																																																																																	
허용용적률 인센티브						200%적용																																																																																	
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																																																																				
공공시설 등 부지 제공 (도로, 공원)	허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.2729 (a=771.1/2,825.7)	283.80%																																																																																				
녹색건축 초과등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율	800%×1.0×3%(우수등급)	24%																																																																																				
건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 초과등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율	800%×1.0×6%(1++등급)	48%																																																																																				
지능형건축물 인증	허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물 인증완화 비율	800%×0.5×12%(2등급)	48%																																																																																				
합계			200%																																																																																				
	<p>높이 계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 최고높이 : ① + ② = 113.18m 이하(43.18m 완화) ① 개방형녹지 확보에 따른 완화 높이 = 적정건폐율 60%×(기준높이+20m)÷(80%-개방형 녹지율%) = 60%×(70m+20m)÷(80%-25%) = 98.18m 																																																																																					

	② 공공용지 제공에 따른 완화 높이 $= \{ \text{기준높이} \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적}) \}$ $= \{ 70\text{m} \times (771.1\text{m}^2 \div 3,596.8\text{m}^2) \} = 15.00\text{m}$
건축물의 건축선에 관한 계획	▶기정 • 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m ▶변경 • 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m • 저층부 벽면한계선 : 이면도로변 5m

(계속)

건축물의 형태 및 외관에 관한 계획	• 저층부 외관 - 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조 (공원 등 조망 고려한 저층부 입면계획 수립) • 공개형발코니 - 설치위치 : 청계천로에서 직접 진출입이 가능한 위치(지상 2~3층부) • 설치기준 : 최소 3m 이상의 너비 확보 - 설치시설 : 청계천로변 조망 가능한 개방 공간임을 알리는 표지 의무 설치, 시민들이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 설치 - 개방시간 : 건축물 관리 목적으로 개방시간을 제한할 수 있으나, 최소 오전 7시부터 오후 10시까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 개방	
개방형 녹지 조성계획	• 도로경계선에서부터 최소 5~13m 확보 권장 - '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' 준수 ※ 결정도면 참조	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 전면공지 조성
	공개공지	• 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 대상지 서측·남측변 조성 ※ 결정도면 참조

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하여 녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

- 저층부 벽면한계선 지정 사유 : 문화공원까지 보행통로를 확보하고자 저층부(1~2층) 벽면한계선을 금회 지정

8. 교통 및 동선처리계획

가. 교통처리계획

구분	계획내용		비고
	기정	변경(안)	
차량출입 불허구간	• 간선변 차량출입불허구간 지정	• 간선변 차량출입불허구간 지정	-
차량출입구	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입구가 표시된 부분에 한함(권장) • 대상지역 : 제8지구	-	-

※ 정비계획 결정도 참조

- 변경사유 : 연접도로(수표로)에 대한 부영향 및 수표로변 보행 연속성 등을 감안하여 이면부로 차량진출입 계획

나. 교통성검토 개선방안

항 목	지 점	개 선 방 안
기본시설 정 비	-	• 『관수동 일대 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)』 계획(안) 반영
	Ⓐ	• 도시계획도로(소로3류, B=6.0m) 선형에 맞게 사업지측 구역내 도로 확장 (북측 B=3.3~3.6m, 동측 B=2.0~3.5m)
	Ⓑ	• 동측 도시계획도로(소로3류, B=6.0m)의 보행자우선도로 지정 계획 반영
	Ⓒ	• 사업지 북측 구역내 공공보행통로 조성
	Ⓓ	• 사업지 북측 문화공원내 공원(2개 필지) 조성
가 로 및 교차로	Ⓔ	• 사업지 동측 보행자우선도로(소로3류, B=6.0m) 내에 보행친화적 노면포장 및 교통안전시설 설치
	-	• 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 (2개소)
진출입 동 선	Ⓕ	• 사업지 진출입구 설치 (1개소) - 진출입구는 동측 소로3류(보행자우선도로, B=6.0m)에 접속
	-	• 사업지 진출입구(R=3.0m) 및 주변도로(R=6.0m)에 적정 회전반경 확보 (3개소)
	-	• 주차차단기는 지하층에 설치하고 지상부에 평탄부 확보
대중교통 및 보 행	Ⓖ	• 사업지 동측 소로3류(보행자우선도로) 상에 보도 부속형 전면공지(B=1.5m 이상) 설치
	-	• 사업지 진출입구에 횡단보도 설치 (1개소)
	-	• 횡단보도 신설 및 재설치 (2개소)
	-	• 자전거보관소 설치 (법정주차대수의 20.0% 이상) - 편의시설(CCTV, 안내표지, 공기주입기, 이용안내문, 위치안내도 등) 설치
주 차	-	• 관련규정(부설주차장 설치제한지역)에 부합하는 계획주차대수 확보 - 법정주차 : 315대 (최고한도) - 주차수요 : 291대 (2030년, 원단위법) - 계획주차 : 211대 (법정대비 67.0%, 수요대비 72.5%)
교통안전 및 기 타	-	• 차량 진출입구에 주차안내시스템(입구종합상황판) 설치 (1개소)
	-	• 차량경고등 설치 (램프 시·종점부)
	-	• 반사경 설치 (지하주차장 내)
	-	• 블라드 설치(2개소) 및 재설치(1개소)
	-	• 교통안전표지판 설치
	-	• 노면표시 설치

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> • ‘2030 서울시 도시주거환경정비기본계획’ 도시경관에 적합하도록 계획 수립 • 주요 도로변에서의 조망분석으로 주변 시가지 및 자연환경과 조화로운 경관 유도 	-
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> • 절토량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토량 이동을 최소화 • 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> • 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치 • 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

11. 정비사업 시행계획

사업시행방법	사업시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자	-	-

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
15	5	10	15	15	-

2) 거주현황 : 해당사항 없음

3) 규모별, 유형별 거주현황 : 해당사항 없음

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 : 해당사항 없음

14. 세입자 주거대책

1) 상가세입자 대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제62조 및 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법

를」을 준용하여 보상계획

- 기존 세입자가 재입점을 원할 경우 협의를 통해 임차권 우선 분양 또는 재임차권 부여
- 관수동 일대 도시정비형 재개발구역 정비계획 고시후 건축물 철거까지 영업권 최대한 보장

2) 주거세입자 대책

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 향후 사업시행인가 시 주거세입자에 대한 보상계획을 수립하도록 하겠음

15. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 해당사항 없음

16. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 획지에 관한 계획(변경)

구분	구역명	면적(㎡)	획 지				비고	
			획지명		위치	시행면적(㎡)		획지면적(㎡)
기정	관수동일대 도시정비형 재개발구역	40,811.8	일반정비지구	8	관수동 129-1번지 일원	3,401.3	2,825.7	-
변경		40,811.8	일반정비지구	8	관수동 129-1번지 일원	3,596.8	2,825.7	-

17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

18. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오름	비오름 보전 등급 향상	○	•비오름유형평가 4등급, 개별비 오름 평가제외 등급으로 조사됨	•녹지공간의 확보 및 도시생태기 능 복원 및 강화	
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지로 주변 녹지가 미 미한 상태임	•조경 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	
3. 동식물상	동식물상 보호	×	•현존식생은 시가지지역, 생태자 연도 3등급 권역	-	
4. 자연환경자산	자연환경 보호	×	•대상지 주변 보호지역 없음(1km 이격)	-	
5. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사	•종합적인 토지이용계획 수립	
6. 토양	토양오염 최소화	○	•측정망 조사결과 기준 만족	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	
7. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•대상지내는 90%이상 불투수 포장지역임	•인도 및 보행로의 포장재료는 투 수성 포장재 사용	

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
8. 물순환, 수리수문	생태면적률 20% 이상	○	•대상지내는 90%이상 불투수 포장 지역 •업무시설 24.09%이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 적용하여 업무시설 생태면적률 24.09%로 계획	
9. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질 상태 확인 •오염원 및 처리시설 현황 파악	•수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	
10. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	•업무시설, 근린생활시설 신축	•기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단	
11. 열	열환경 영향 최소화	○	•대상지내는 90%이상 불투수 포장 지역임	•투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	
12. 대기질	대기오염 최소화	○	•공사시 대기질 영향 예상	•공사시 비산먼지 저감방안 수립	
13. 악취	악취공해 해결	×	•해당사항 없음	-	
14. 온실가스	온실가스 저감	○	•공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	•공사시 온실가스 발생 최소화 •에너지절약 친환경 건축물 수립 계획	
15. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	•공사시 및 운영시 폐기물 적정 처리	
16. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	•향후 에너지사용량 추정 •에너지 절약 설비 및 계획 고려	•에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	
17. 소음진동	소음진동 최소화	○	•공사시 소음영향 예상	•저소음 장비 사용하여 소음진동 최소화(가설방진망설치)	
18. 경관	Skyline 보전	○	•주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	•주변 경관과 어울리는 디자인 및 색채계획을 통한 친환경적인 경관계획 수립	
19. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•대상지는 시가지지역으로 도로와 접함	•대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 조경녹지 계획으로 입주민 등의 휴식공간 마련	
20. 일조	일조 침해 최소화	×	•일조유발시설 없음	•일조장해 영향 최소화하는 배치 계획수립	
21. 보행 친환공간	보행자 보호계획 수립	○	•대상지는 시가지 지역으로 주변에 청계천로 등이 위치함	•보행동선과 차량동선 분리 •폭 2m이상의 보행자 보도설치	
22. 전파장해	전파장해 영향 저감	×	•해당사항 없음	-	
23. 인구	인구 고려한 계획	×	•해당사항 없음	-	
24. 주거	주거 고려한 계획	×	•해당사항 없음	-	
25. 산업	산업 고려한 계획	×	•해당사항 없음	-	

19. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

20. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음

21. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보존 및 활용계획 :
해당사항 없음

Ⅲ. 관수동 일대 도시정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	관수동 일대 도시정비형 정비사업 지구단위계획구역	종로구 관수동 107번지 일대	40,811.8	-	40,811.8	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	위치		사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	광로	3	7	40~47	주간선	4,000	서대문광장	동대문광장	일반도로	서고 172 ('77.06.01.)	-
기정	중로	2	7	15	보조간선	850 (229)	을지로2가	낙원운동장	일반도로	건고 77 ('66.12.08.)	-
기정	중로	3		12	집산	231	장사동 14-1	관수동 137-1	보행자 우선도로	건고 432 ('63.07.01.)	-
기정	소로	2		8	국지	82	관수동 73	관수동 98-1	보행자 우선도로	건고 432 ('63.07.01.)	-
기정	소로	3		6	국지	136	관수동 134-1	관수동 119-1	보행자 우선도로	서고 254 ('05.08.25.)	-
기정	소로	3	A	4	국지	16	종로3가 113	종로3가 114-1	보행자 전용도로	서고 제2024-187호 ('24.04.11.)	-
기정	소로	3	B	4	국지	14	종로3가 123-2	종로3가 137-11	보행자 전용도로	-	-
기정	소로	3	C	4	국지	221	관수동 20	관수동 59	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	3	D	6	국지	61	관수동 47-6	관수동 43-2	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	3	E	6	국지	44	관수동 128	관수동 127-1	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	3	F	6	국지	72	장사동 238-1	관수동 77-3	보행자 우선도로	-	-

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 연장임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 건폐율 계획 : 변경

기정	• 50% 이하
변경	• 60% 이하

3) 용적률 계획 : 변경

구분		계획내용	비고
기정	제8지구	600% / 800% / 법정 2배이하	-
변경	제8지구	600% / 800% / 1,203.8%이하	-

4) 높이 계획 : 변경

구분		계획내용	비고
기정	제8지구	70m + α 이하	-
변경	제8지구	113.18m 이하	-

다. 건축선에 관한 결정조서 : 변경

기정	• 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m
변경	• 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m • 저층부 벽면한계선 : 이면도로변 5m

라. 기타사항에 관한 결정(변경)조서(안)

1) 대지내 공지 : 변경없음

2) 건축물의 형태 및 외관 : 변경없음

3) 개방형녹지 : 변경

구분		계획내용	비고
신설	제8지구	• 획지 내 25% 개방형녹지 조성 • 모두에게 개방하고 휴식과 여가의 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성 • 유기적으로 배치해 보행 및 녹지 네트워크 구축	-

※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따라 적합하게 조성

4) 교통처리계획 : 변경(안)

구분	계획내용		비고
	기정	변경(안)	
차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> 간선변 차량출입불허구간 지정 	<ul style="list-style-type: none"> 간선변 차량출입불허구간 지정 	변경 없음
차량출입구	<ul style="list-style-type: none"> 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 - 대상지역 : 일반정비지구 1·3·4·8 	<ul style="list-style-type: none"> 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 - 대상지역 : 일반정비지구 1·3·4 	-
부설주차장 설치기준완화	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입불허구간 등으로 인해 차량진·출입이 제한되는 대지 - 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100% 완화(설치기준 50%에 해당하는 설치비용 납부) 	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입불허구간 등으로 인해 차량진·출입이 제한되는 대지 - 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100% 완화(설치기준 50%에 해당하는 설치비용 납부) 	변경 없음

※ 결정도 참조

- 변경사유 : 연접도로(수표로)에 대한 부영향 및 수표로변 보행 연속성 등을 감안하여 제8지구는 이면부로 차량 진출입

IV. 관계도면 : 붙임참조

[정비계획 결정(안)도]

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 정비구역(지구) 결정(기정)도
3. 정비구역(지구) 결정(변경)(안)도
4. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
5. 도시계획시설 결정(기정)도
6. 도시계획시설 결정(변경)(안)도
7. 정비계획 결정(기정)도
8. 정비계획 결정(변경)(안)도
9. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(기정)도
10. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경)(안)도
11. 가구 및 획지 결정(기정)도
12. 가구 및 획지 결정(변경)(안)도
13. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등 결정(기정)도
14. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등 결정(변경)(안)도
15. 건축물의 배치에 관한 결정(기정)도
16. 건축물의 배치에 관한 결정(변경)(안)도
17. 정비기반시설 부담계획(기정)도
18. 정비기반시설 부담계획(변경)(안)도

[지구단위계획 결정(안)도]

1. 지구단위계획구역 결정도(변경없음)
- ※ 첨부된 정비구역 지정 및 관련도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

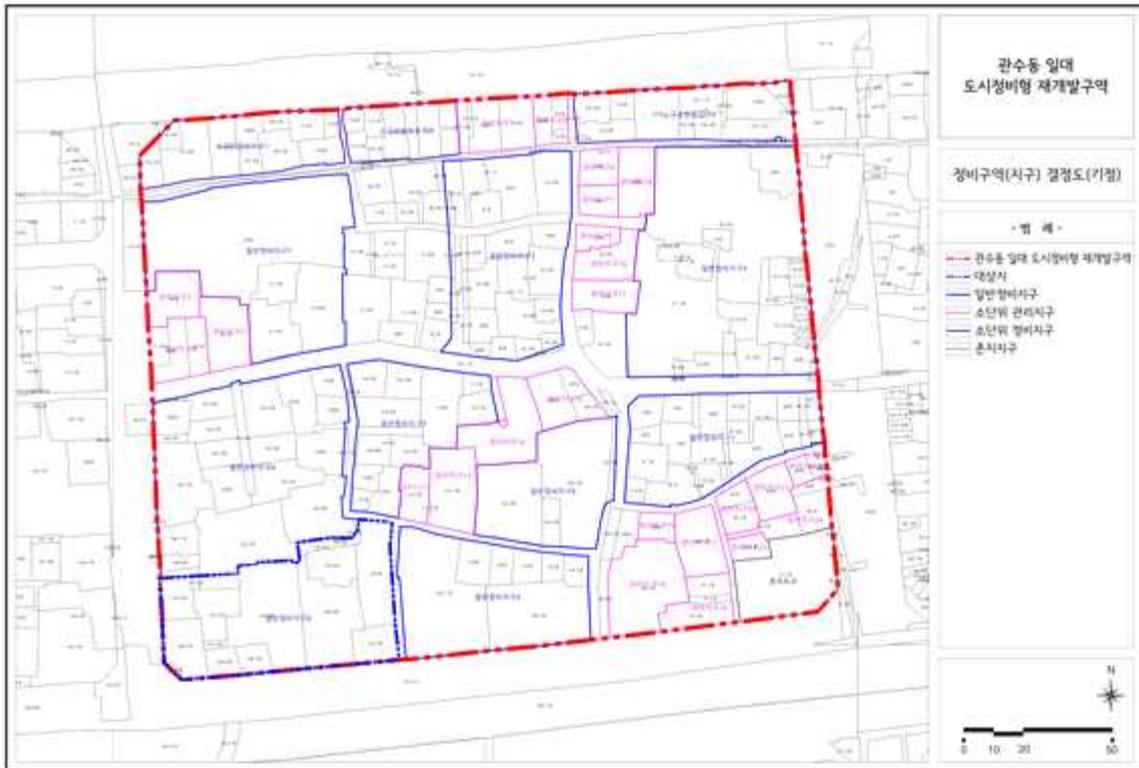
V. 본 공람내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 도서를 열람하여야 하며, 본 정비계획변경(안)은 주민공람을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.

[붙임]

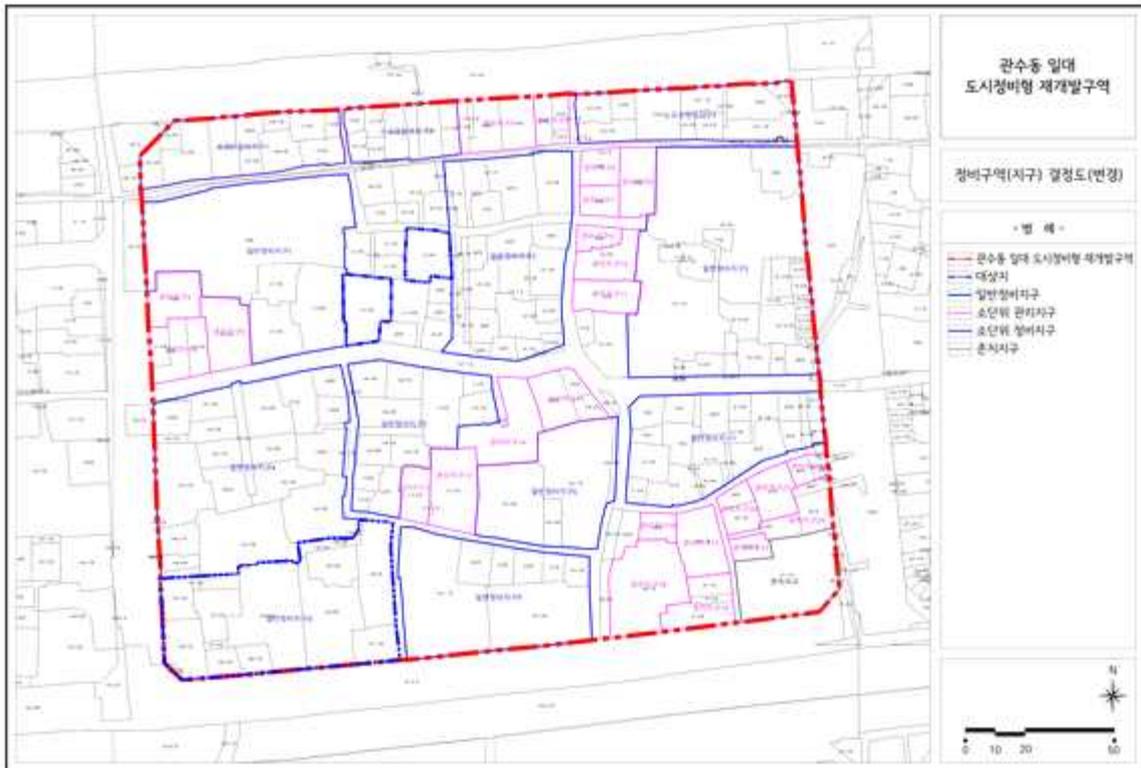
■ 정비구역 결정도(변경없음)



■ 정비구역(지구) 결정(기정)도



■ 정비구역(지구) 결정(변경)(안)도



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도(안)



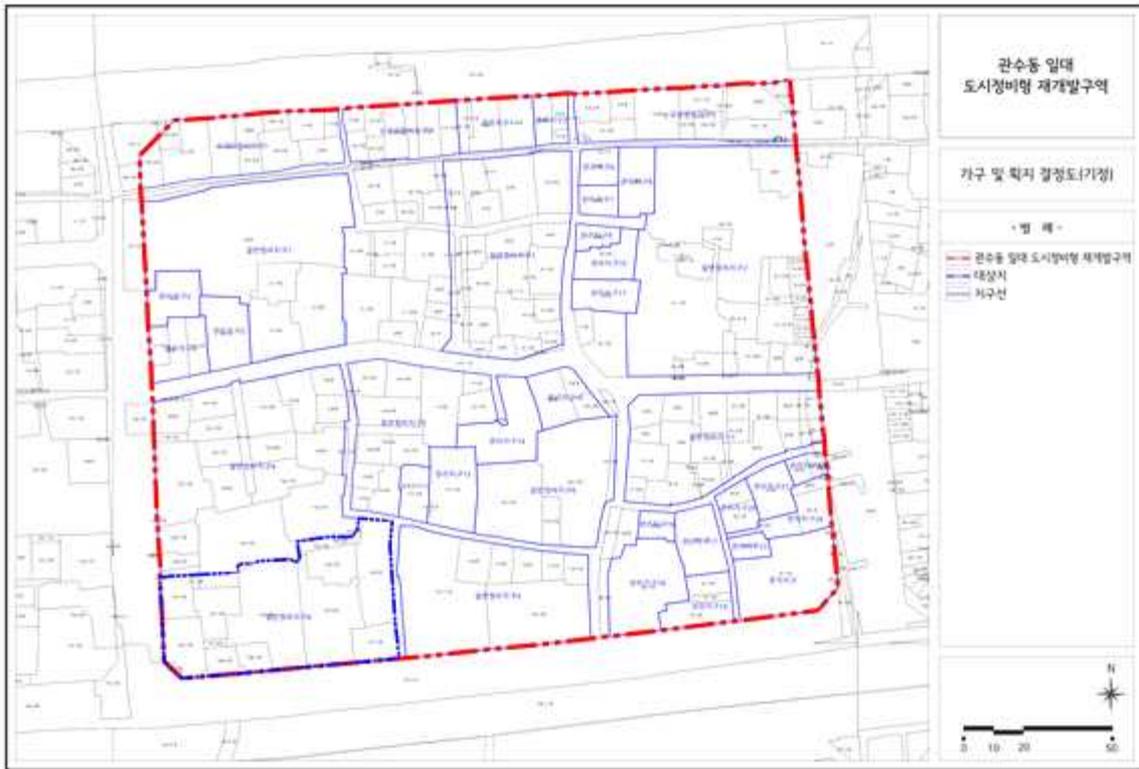
■ 도시계획시설 결정(기정)도



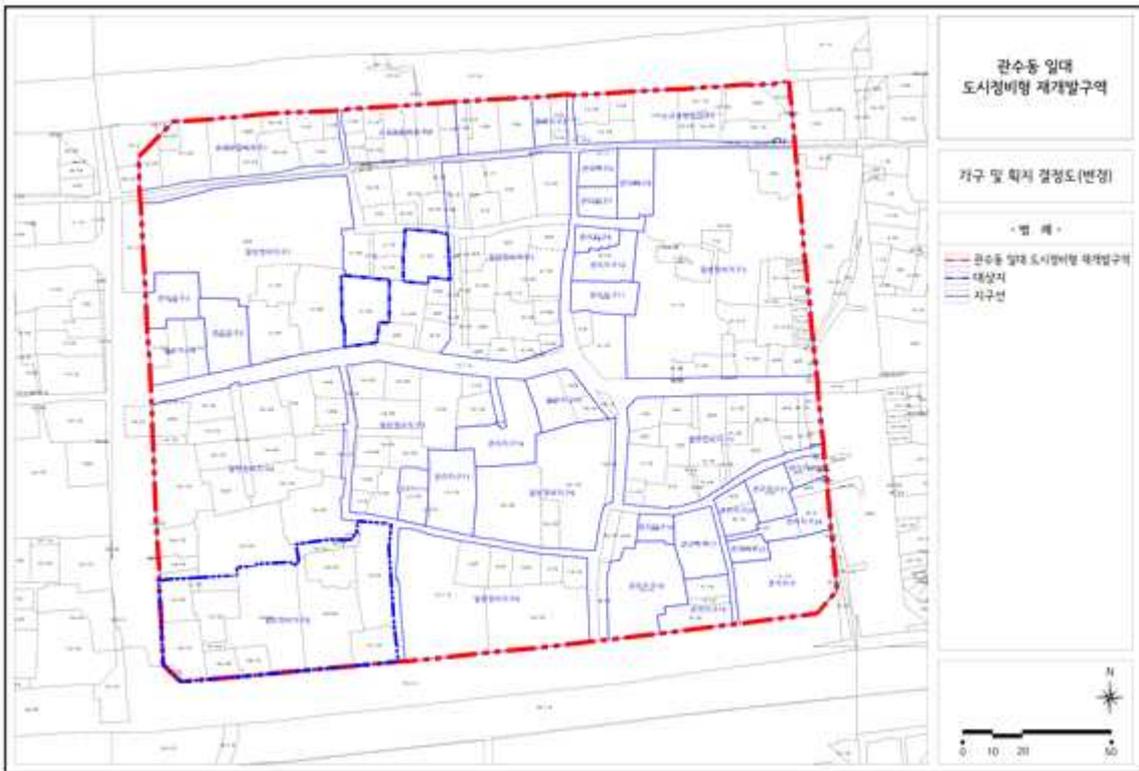
■ 도시계획시설 결정(기정)(변경)도



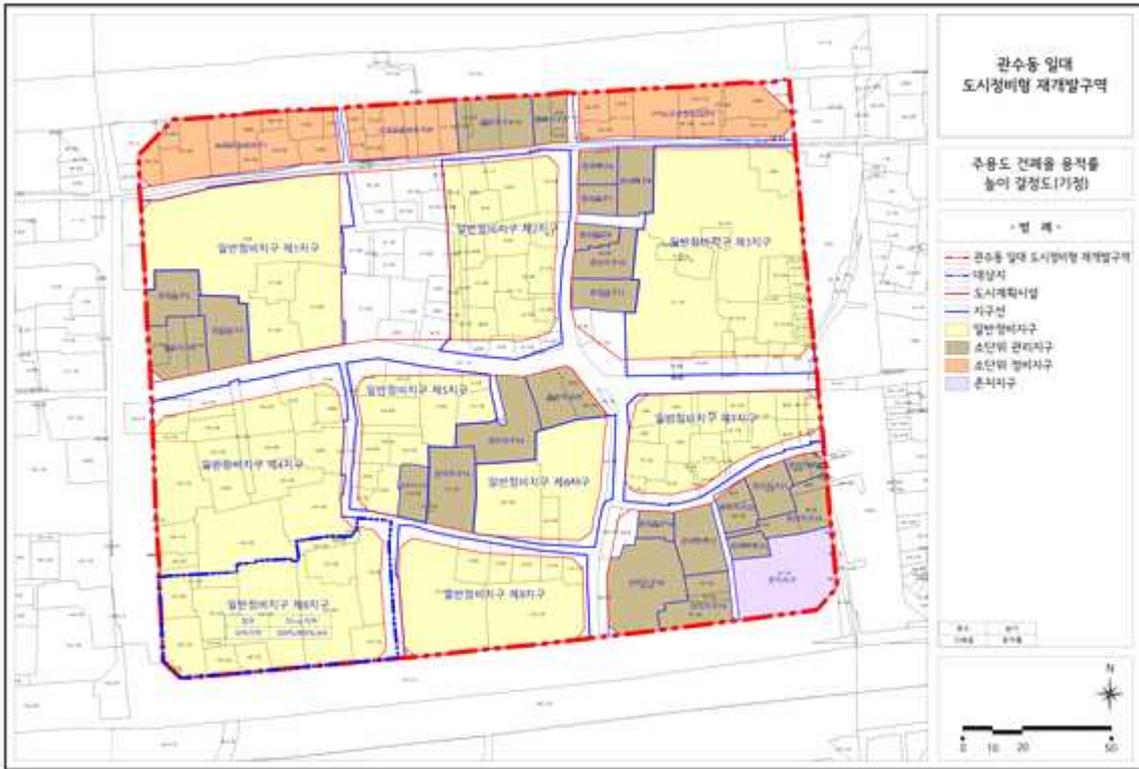
■ 가구 및 획지 결정(기정)도



■ 가구 및 획지 결정(변경)도(안)도



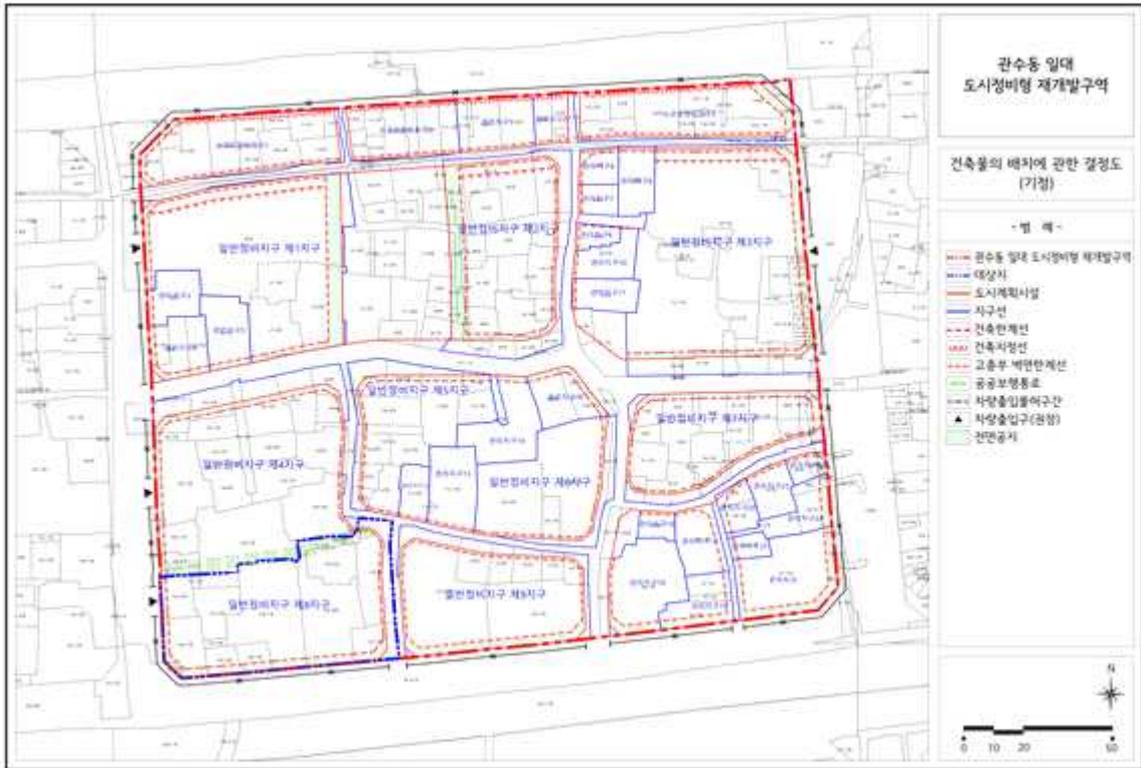
■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등 결정(기정)도



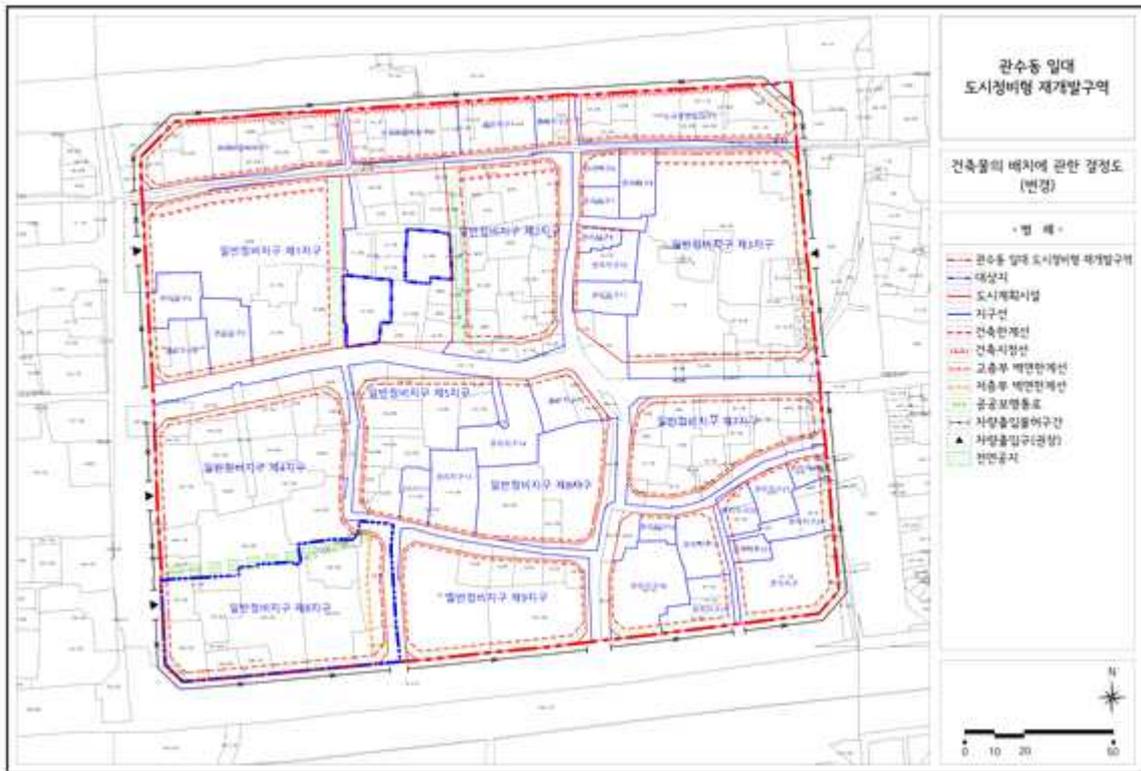
■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등 결정(변경)안도



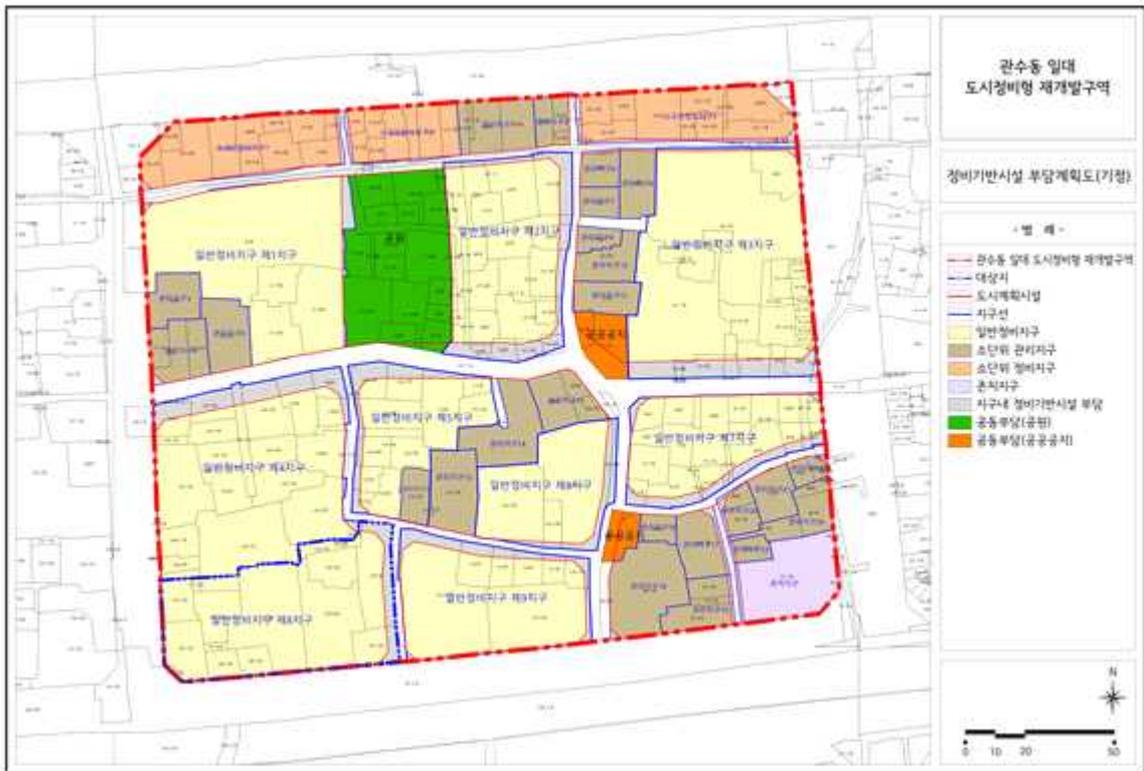
■ 건축물의 배치에 관한 결정(기정)도



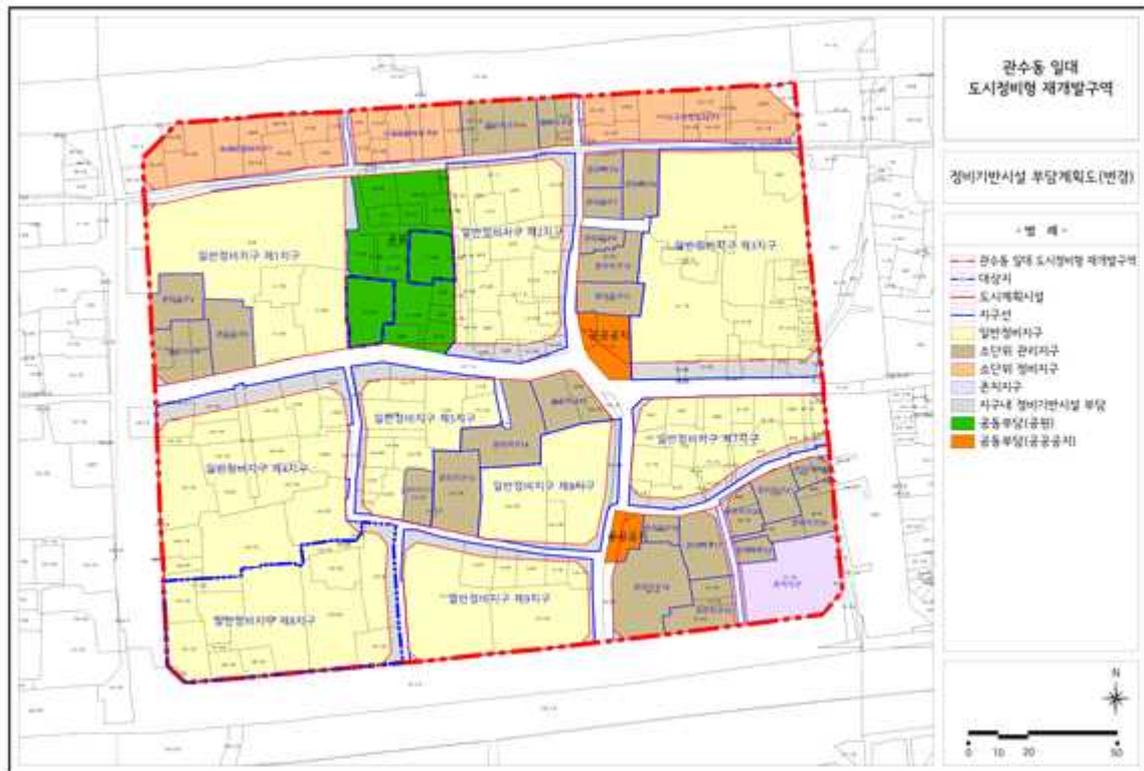
■ 건축물의 배치에 관한 결정(변경)안도



■ 정비기반시설 부담계획(기정)도



■ 정비기반시설 부담계획(변경)도(안)



■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)

