

창신 1구역 3지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(안)

-종로구의회 의견 청취-

2026.09.



종로구

목 차

1. 상정사유
2. 사업개요
3. 대상지 현황
4. 기본구상
5. 정비계획(안)
6. 건축계획(안)
7. 시 · 구합동보고회 및 관련부서 협의 의견 및 조치계획
8. 향후 추진절차

1. 상정사유

■ 상정근거(정비계획)

- 「도시 및 주거환경정비법」 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의3(정비계획 변경 및 사업시행인가의 심의 특례)

■ 상정사유

- 종로구 창신동 459-12번지 일대는 서울시고시 제2026-133호(2026.03.12.)로 정비구역 및 정비계획결정(변경)된 창신1구역3지구 도시정비형 재개발사업으로
- 도심 주거공급 촉진을 위한 주거복합공급을 위해 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 상정함

■ 주요 결정사항

- 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획('25.11)」을 적용한 정비계획 결정(안)
 - 용적률계획 : (기준/허용상한) 600%/880%/ α → 1,200.0%
 - 최고높이 : 기준높이 90m 이하(높이완화 산식에 따름) → 139m
- 도시계획위원회 심의 완화사항 : 주거비율완화(90%이하), 높이 완화, 공공시설 위치 적절성

2. 사업개요

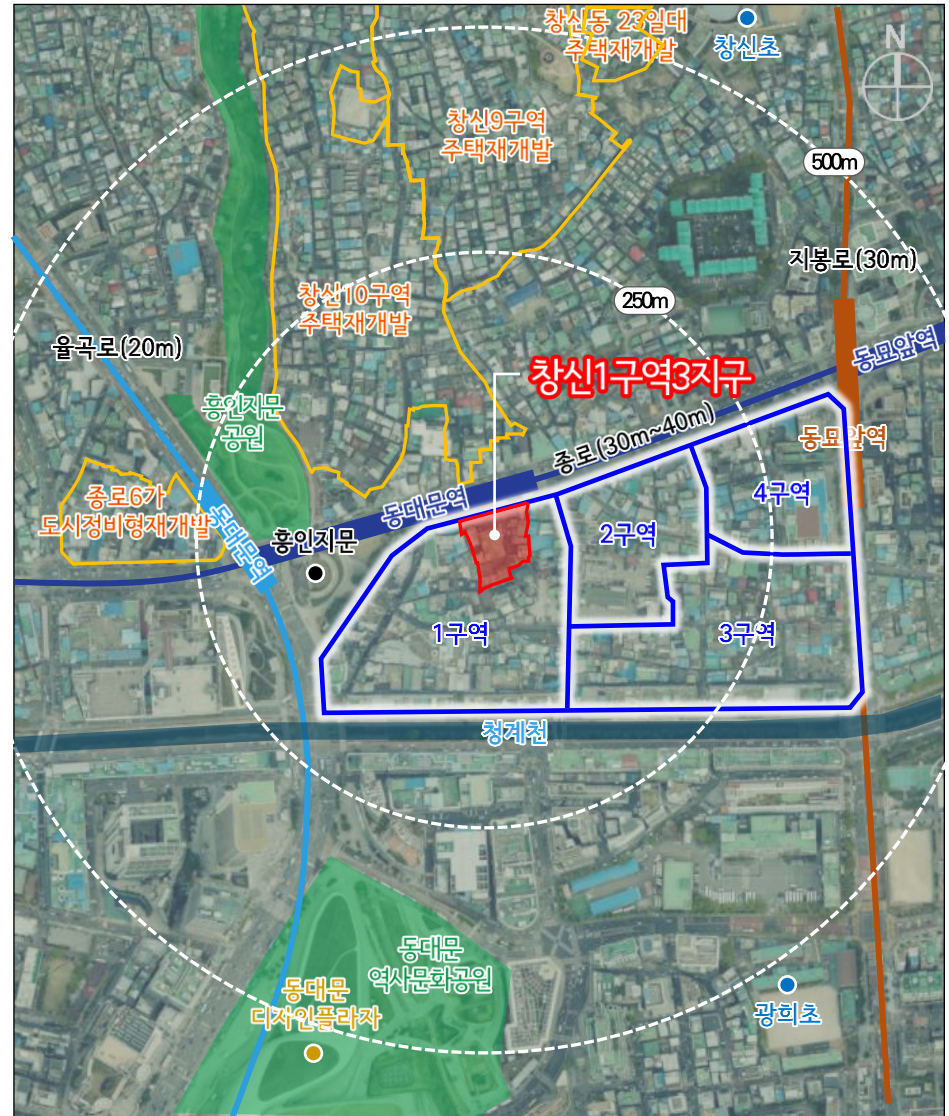
■ 자문사유

- 종로구 창신동 459-12번지 일대는 서울시고시 제2026-133호(2026.03.12.)로 정비구역 및 정비계획결정(변경)된 **창신1구역3지구 도시정비형 재개발사업**으로
- 도심 주거공급 촉진을 위한 **주거복합공급**을 위해 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 상정함

■ 대상지 개요

위 치	종로구 창신동 459-12 일원
면 적	3,996.1 m ²
용도지역 용도지구	일반상업지역
기 타	정비구역, 지구단위계획구역, 중점경관관리구역(서울도심), 역사문화환경보존지역(홍인지문)

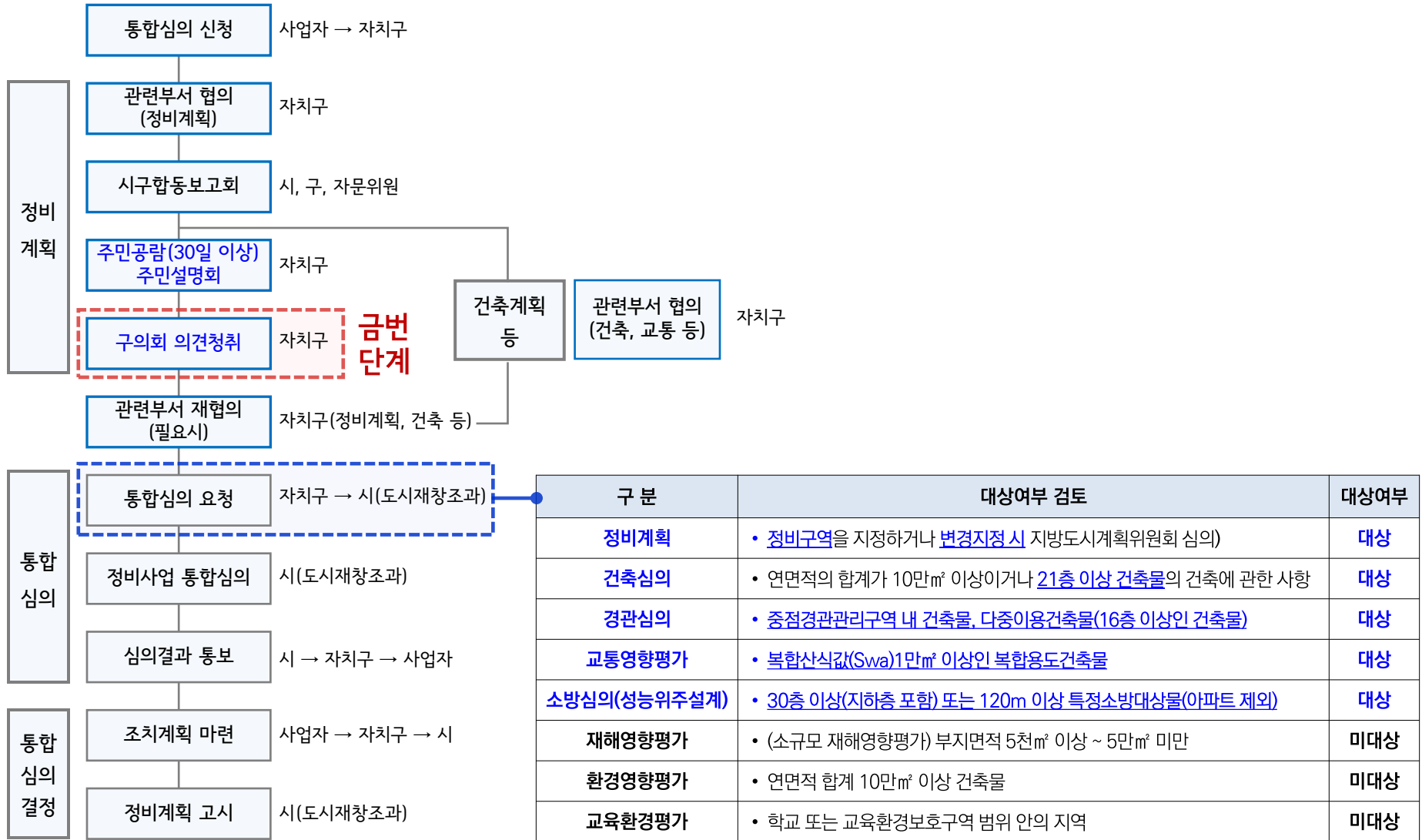
■ 위치도



■ 정비구역 지정 및 정비계획 수립 관련

2022.04.28.	• 창신 1,2,3,4 도시정비형 재개발사업 정비구역(정비계획 포함) 결정 (서고 제2022-206호)
2022.10.07.	• 창신1-6 도시정비형 재개발구역 사업시행자 지정 (종로구 고시 제2022-125호)
2026.03.12.	• 창신 1,2,3,4 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경) (서고 제2026-133호)
2026.04.30.	• 창신1구역3지구 정비계획 결정(변경) 주민제안(통합심의)
2026.06.04. ~ 07.20.	• 창신1구역3지구 정비계획 결정(변경)(안) 관련부서(기관)협의 (부서의견회신기한 06.25)
2026.07.14.	• 시 · 구합동보고회
2026.08.31.	• 주민설명회

■ 통합심의 추진절차



3. 대상지 현황



도시관리계획 현황

- 일반상업지역

상위·관련계획

- 2040 서울도시기본계획(도심권)
- 2030 생활권계획(창신·송인지역생활권)
- 2030 도시·주거환경정비기본계획
(도시정비형 재개발사업 부문)

토지현황

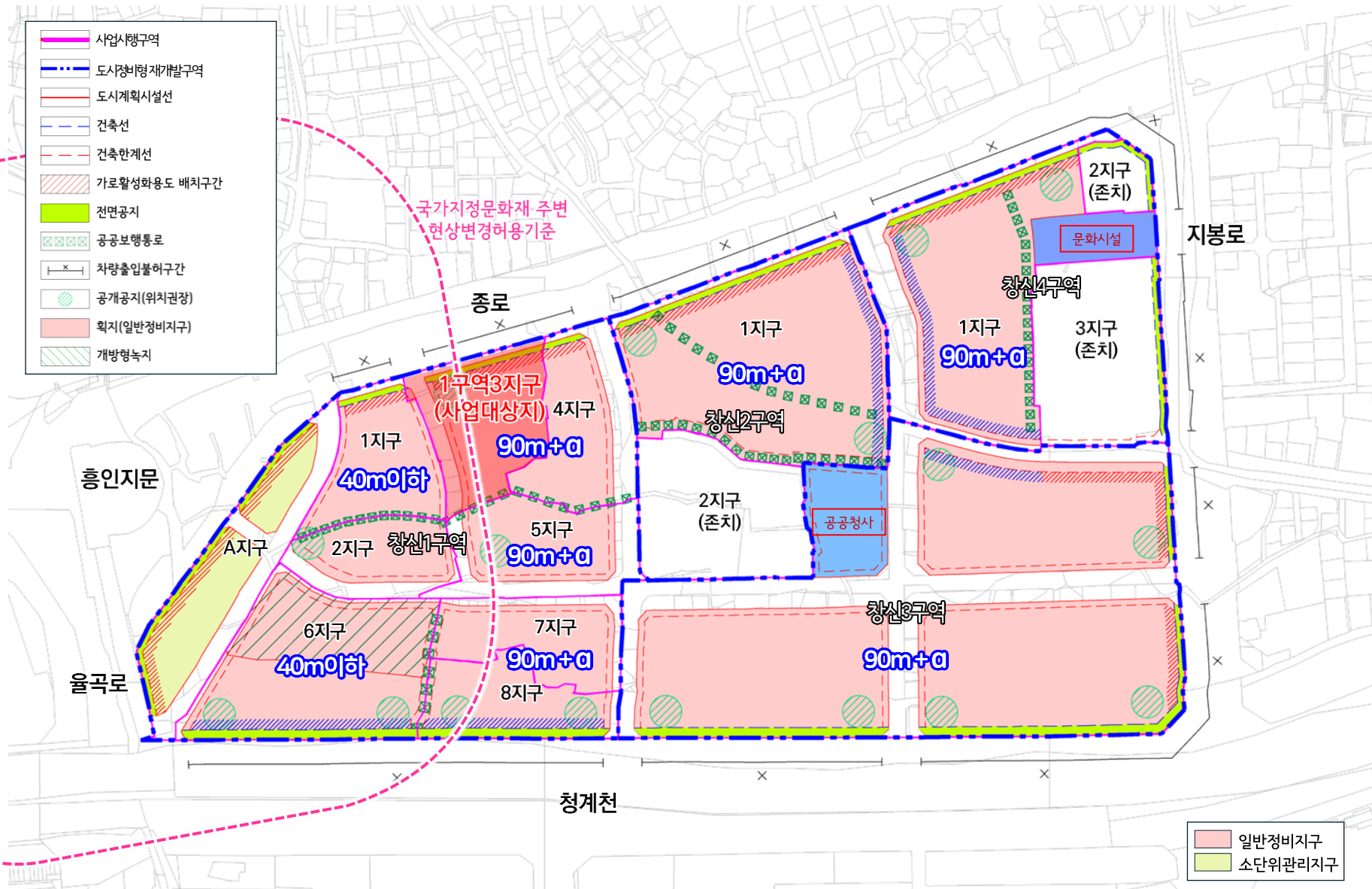
전체필지수	• 총 29필지(100.0%)
사유지	• 27필지(91.8%)
국·공유지	• 2필지(8.2%)

건축물현황

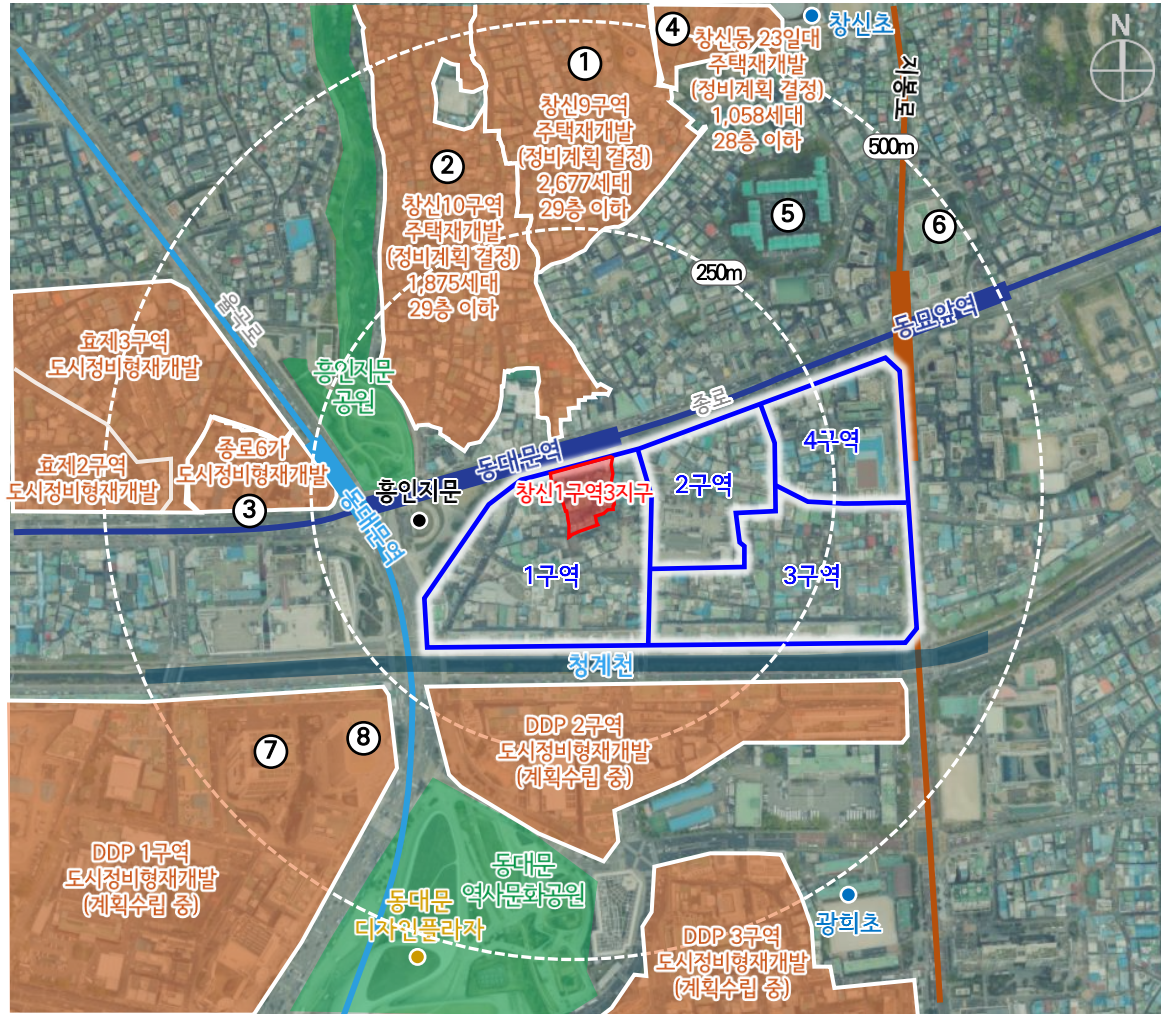
동수	• 총 18동 - 주거 4동, 비주거 14동
노후도	• 노후·불량건축물 17동(94.4%)

동의현황

토지 등소유자	• 80.0% - 전체 15명(동의자 12명)
토지면적	• 89.9% - 전체 3,996.1㎡ (동의 3,591㎡)



- 사업대상지 북측 창신23일대를 포함하여, 창신 9·10구역 등 주택재개발사업 추진중
- 단, 창신동 23일대는 2024년, 창신9·10구역은 2025년 11월 정비계획 고시 등 향후 준공까지 약 10년 이상 소요





3. 정비계획 기본구상

창신지역 발전을 선도하는 **랜드마크로** 도심부 활력증진 및 녹지생태도심 조성

1 도심부 역세권 활력 증진
주거복합 선제적 공급으로
동대문 역세권 활력 도모

- ✓ **지역 맞춤형 주거복합 공급으로**
창신지역 발전 선도
- ✓ **저층부 판매 등 용도계획을 통해**
낙후된 종로변 가로개선 및 활성화 도모



2 친환경 생태녹색도시 개방형녹지와 친환경건축을 통한 지속가능성 제고

- ✓ 개방형녹지로 열고, 공공보행동로로 잇는 역사문화와 함께 숨쉬는 오픈공간 조성
- ✓ 녹색건축, 제로에너지 등 친환경 요소를 통한 지속가능성 도모



3 공공복리 증진 교통·보행 환경 개선 및 실효성 있는 공공기여 제시

- ☑ **종로 확장 및 지하철 출입구 이전**을 통한
교통 및 보행 편의성 제고
- ☑ **서울시 주거안심종합센터 도입**으로
주거안정 및 공공 복리 증진



■ 도심부 역세권 활력 증진

- 세부전략 1-1. 지역 맞춤형 주거복합 공급으로 창신지역 발전 선도(마중물 역할)
- 세부전략 1-2. 저층부 판매 등 용도계획을 통해 낙후된 종로변 가로개선 및 활성화 도모

✓ 1-1. 주거복합 공급

- 주거복합을 통한 도심형 주거 공급으로 거주인구 확보를 통한 도심부 활력증진 및 도심공동화 방지



✓ 1-2. 종로변 가로활성화

- 종로변 가로활성화구역 결정을 통해 동대문역 역세권 기능 강화 및 적극적 보행유도



■ 친환경 녹색도시

- 세부전략 2-1. 개방형녹지로 열고, 공공보행통로로 잇는 역사문화와 함께 숨쉬는 오픈공간 조성
- 세부전략 2-2. 녹색건축, 제로에너지 등 친환경 요소를 통한 지속가능성 도모

✓ 2-1. 도심 속 오픈스페이스 조성

- 홍인지문에서 창신구역으로 들어오는 동-서방향과,
- 청계천에서 종로로 이어지는 남-북 방향 내 열린 거점 공간 조성



✓ 2-2 친환경 건축물을 통한 지속가능성 제고

- 탄소중립 시대에 대응하는 녹색건축인증, 제로에너지 건축물 인증을 통한 지속가능한 주거환경 조성



- 세부전략 3-1. 종로 확장(3.5m) 및 지하철 출입구 이전을 통한 교통 및 보행 편의성 제고
- 세부전략 3-2. 서울시 주거안심종합센터 도입으로 주거안정 및 공공 복리 증진

- 종로1차로 확폭(3.5m)을 통한 대상지 일대 교통체계 개선
- 종로확폭에 따라 동대문역 4, 5번 출구 이전 필요

**종로확폭(3.5m)
- 교통체계개선**

**지하철출입구 이전
- 보행 편의성 제고**

5번출구

4번출구

1구역4지구

사업대상지(1구역3지구)

현황

도로폭 34.4m

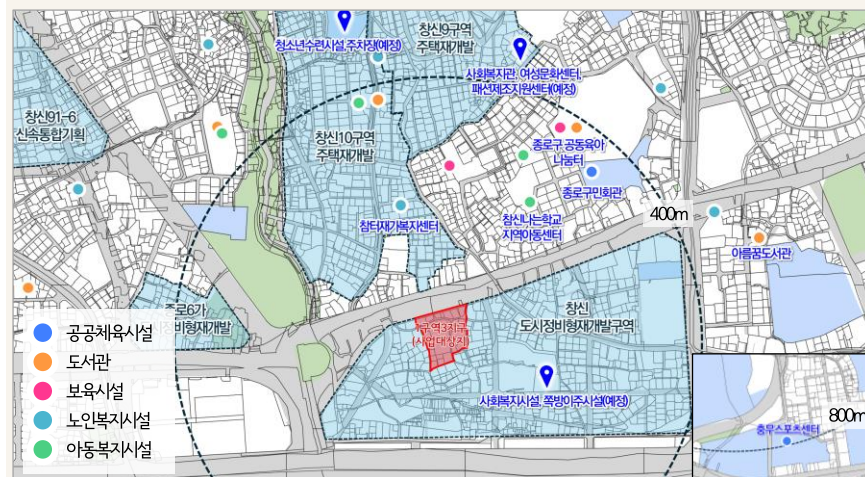
개선

도로폭 38.7m

- 주요 부서 협의 결과
 - 공공지원시설 (서울시 주거안심 종합센터)
 - 주택실 운영 (필요 연면적 약1,000㎡)

*서울시 주거안심 종합센터는 각 구별로 운영하고 있으며, 종로구는 현재 민간에 임차하여 사용하고 있어 공간 확보 필요

※생활SOC분석 결과 : 주변 생활SOC 충분 한 것으로 나타남



4. 정비계획(안)

■ 정비계획(안)

구분	사업명	면적(㎡)	주용도	건폐율	순부담률	용적률			높이	세대수 (임대주택)	정비사업의 시행방법
						기준	허용	상한			
기정	창신 1구역 3지구 도시정비형 재개발사업	3,996.1	상업지역 내 허용용도 (권장: 주거)	60% 이하	17.0% 이상	600% 이하	880.00% 이하	α	기준90m + α	-	「도시 및 주거환경정비법」 에 따른 사업시행자
변경	창신 1구역 3지구 도시정비형 재개발사업	3,996.1	주거	60% 이하	20.2%	600% 이하	880.00% 이하	1,200.00% 이하	139m 이하	291세대 (15세대)	「도시 및 주거환경정비법」 에 따른 사업시행자

■ 용도지역(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		3,996.1	-	3,996.1	100.0
상업지역	일반상업	3,996.1	-	3,996.1	100.0

■ 토지이용계획(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 3,996.1	3,996.1	100.0	-
획지	소계	-	증) 3,173.7	3,173.7	79.4	-
	획지	-	증) 3,173.7	3,173.7	79.4	-
정비 기반시설 등	소계	-	증) 822.4	822.4	20.6	-
	도로	-	증) 822.4	822.4	20.6	-

■ 용적률에 관한 사항

구분	완화항목
허용용적률 (280.00%)	- 완화량 280.00% - 상가세입자 대책, 주거안정(쪽방), 녹지생태공간, 도시경제활성화, 보행가로활성화
상한용적률 (320%)	- 완화량 320% - 토지(822.4㎡), 공공업무시설(228.66㎡) - 친환경(녹색건축 우수등급, 제로에너지 초과등급 인증)

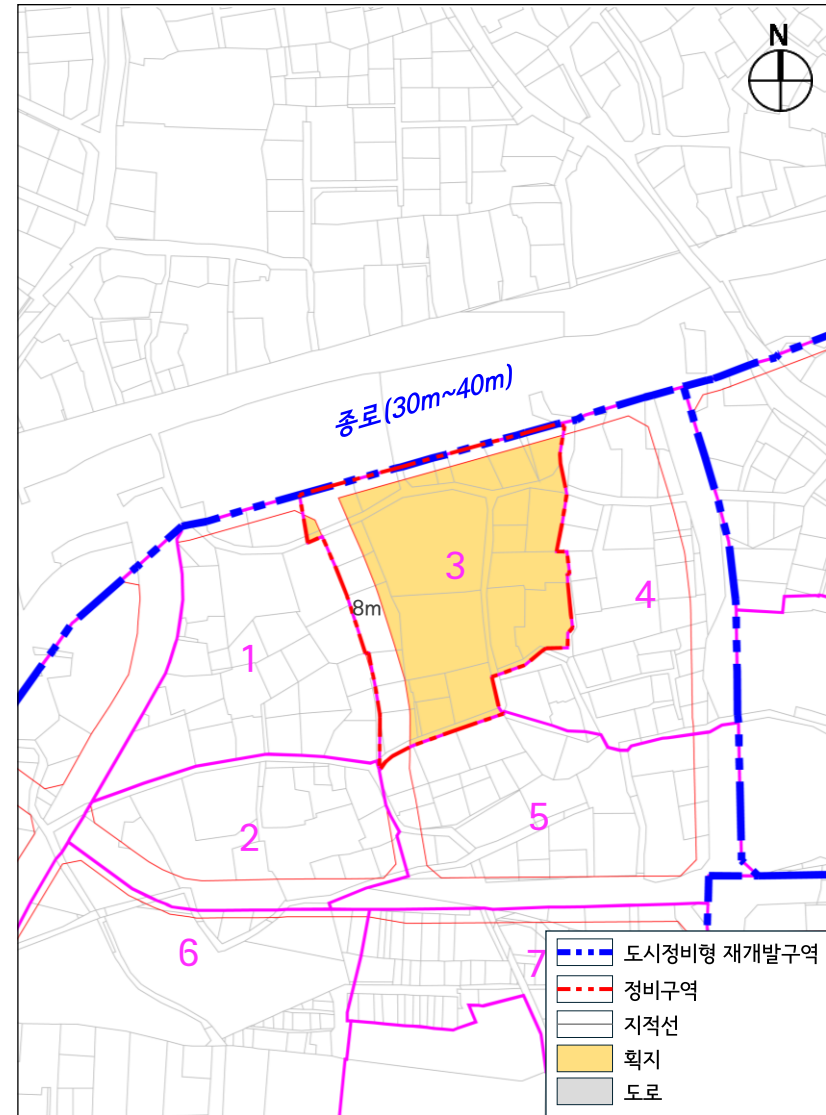
■ 심의에 의한 완화사항

구분	완화항목
주거비율(90%이하)	완화량 100.00% (허용용적률 인센티브)
공공시설 입지 적정성	완화량 49.46% (상한용적률 인센티브)
높이	완화높이 49m (개방형녹지 32.22m, 공공용지 제공 16.85m)

■ 토지이용계획(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,996.1	-	3,996.1	100.0	-
획지	소계	3,173.7	-	3,173.7	79.4	-
	획지	3,173.7	-	3,173.7	79.4	-
정비 기반시설 등	소계	822.4	-	822.4	20.6	-
	도로	822.4	-	822.4	20.6	-

<이 하 여 백>



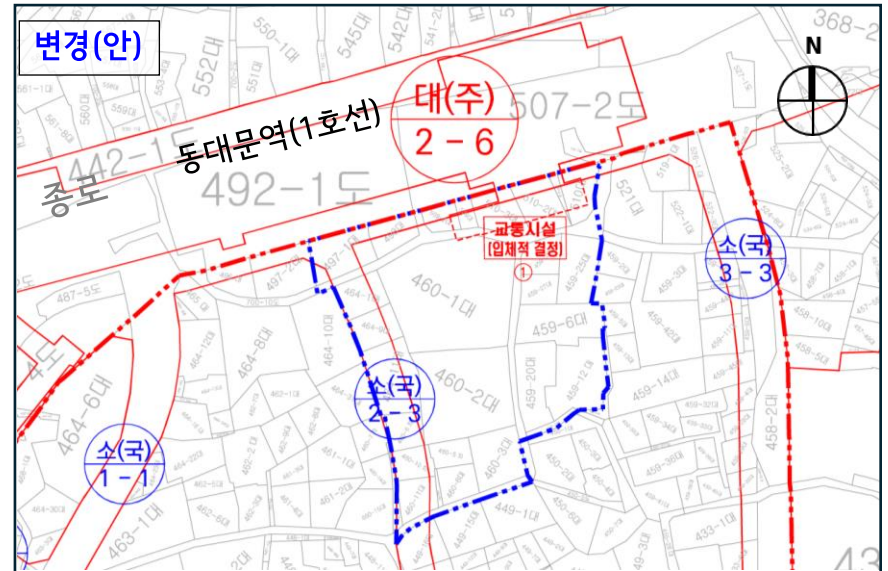
■ 도로 결정조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태
	등급	류별	번호	폭원(m)					
기정	대로	2	6	30~40	주 간선도로	2,600(71)	안국동 광장	동대문 광장	일반도로
기정	소로	1	3	8	국지도로	102	창신동 497-1	창신동 447-8	일반도로
변경	소로	2	3	8	국지도로	102	창신동 497-1	창신동 447-8	일반도로

※ ()는 창신 1구역 3지구 내의 연장임

- 도로 결정 (변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경사유
소로1-3	소로2-3	· 「도시계획시설규칙」에 따른 규모별 구분에서 8m 도로는 소로2류로 오기 정정



■ 철도(정거장) 결정조서 : 변경

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	철도 (1호선)	도시철도 (동대문역)	종로구 창신동 552번지 앞	4,670	증) 725.8	5,395.8	1971.03.26.	대로2-6호선(종로) 중복결정 및 입체적 결정(201.7㎡)

※ 대상지에 인접한 철도(정거장)만 기재

- 철도 결정 (변경)사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	철도	· 지하철출입구 이전 설치에 따른 철도시설 결정	· 보행 편의성 제고를 위해 동대문역(1호선) 4,5번 지하철출입구를 이전 설치

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서(변경)

구분	시설명	시설의 세분	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	철도 (1호선)	도시철도 (동대문역)	종로구 창신동 552번지 앞	길이(m)	-	증)32	32	-	4,5번 출입구
				폭(m)	-	증)11	11		
				높이(m)	-	증)1.6~1.8	1.6~1.8		
				층	-	지하5m~지상3.8m	지하5m~지상3.8m		
				수평투영면적(㎡)	-	증)201.7	201.7		

■ 종합

구분				면적(㎡)	비 고
정비 기반 시설	① 토지	부지	도로	822.4	-
		건축물 대지지분	-	-	-
	② 건축물 (환산면적)		-	-	-
	③ 순부담 산정시 제외면적		새로 설치되는 정비기반시설 내	37.5	-
			용도 폐지되는 기존 정비기반시설	267.7	-
	A. 합계 (①+②-③)			517.2	-
기반 시설 등	④ 토지	부지	-	-	-
		건축물 대지지분	공공지원시설	59.27	-
	⑤ 건축물 (환산면적)		공공지원시설	169.40	계획 연면적 1,022.10㎡ 건축물 환산면적 160.47㎡ 설계비, 감리비 환산면적 : 8.93㎡
	B. 합계 (④+⑤)			228.66	-
C. 현금				-	-
[A가 0보다 큰 경우] 순부담면적 (A+B+C)				745.86	순부담률 20.2% (의무 순부담률 17%이상)
[A가 0보다 작은 경우] 순부담면적 (B+C)				-	-

[illegible]

■ 분담금 추산액 및 산출근거

- 추정비례율 : 105.21% - (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 x 100%
= (574,960,153천원 - 455,043,065천원) / 113,321,678천원 x 100% = 105.21%

구분				금액(천원)
총수입	총수입 합 계			574,930,153
	분양주택	일반분양	262세대	486,019,769
		토지등소유자분양	14세대	
		임대	15세대	
	근생시설	일반분양		39,186,153
		토지등소유자분양		
	기타수입	49,724,231		
총지출	총지출 합 계			455,043,065
	공사비(11,000,000원/3.3㎡) *철거비, 공사비esc 등 포함			208,117,009
	기타 사업비 (제세공과금, 금융비용, 관리비, 분양경비, 외주용역비 등)			202,589,083
	기타 예비비			45,000,000
종전자산총액				113,321,678

※ 개별공시가격은 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인

① 구역내 공동주택 없음 ② 단독주택, 상가소유자 : 토지가액 + 건물가액

* 건물의 경우 원가법에 따르되, 건물의 노후도를 고려하여 관찰감가에 의한 방법으로 산출함, 종전자산 및 토지등소유자 분양가에 약식 감정평가 금액 적용

■ 기정(창신 구역 고시 기준, 서고 제2026-133호)

목적	목표	인센티브 대상	산정방식	완화량/계수	적용량
의무	상가세입자 대책	저층부용도 및 재입점 유도	정률	20%	최대 50%
	주거안정	쪽방이주계획 수립	정량	0.5	최대 50%
	역사보전	지정·등록문화재 등	정량	50%	최대 50%
계획 유도	녹지생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	정률	2.0	최대 100%
		공동개발 시 녹지확보	정량	50%	최대 50%
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	정량	100%	최대 100%
	친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	정량	20%	최대 20%
		장수명 주택인증	정량	20%	최대 20%
	저출산고령 화대책시설	산후조리원	정률	0.4	최대 200%
		예식장	정률		최대 200%
		시니어주택	도입면적에 따라 최대 200%		
	도시경제활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	기준에 따라 최대 100%		
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	정률	0.4	최대 100%
	문화인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	정률	0.4	최대 100%
	주거안정	장기일반민간임대주택	정량	50%	최대 50%
	공익시설	최상층개방	정률	0.2	최대 50%
		실내 공개공지			
		저층부 개방공간	정률	0.3	
	보행가로 활성화	공공보행통로 등	정률	2.0	최대 30%
		가로지장물 이전/지중화	정률	2.0	최대 50%
	안전·방재	방재 관련시설	정량	20%	최대 20%
		상·하수도 개량	정비물량(연장)에 따라 최대 20%		
	세입자대책	순환형 정비사업	수용비율에 따라 최대 20%		
	역사보전	건축자산 등	정량	50%	최대 50%

■ 변경(안)

목적	목표	인센티브 대상	산정방식	완화량/계수	적용량
의무	상가세입자 대책	저층부용도 및 재입점 유도	정률	20%	최대 50%
	주거안정	쪽방이주계획 수립	정량	0.5	최대 50%
	역사보전	지정·등록문화재 등	정량	50%	최대 50%
계획 유도	녹지생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	정률	2.0	최대 100%
		공동개발 시 녹지확보	정량	50%	최대 50%
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	정량	100%	최대 100%
	친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	정량	20%	최대 20%
		장수명 주택인증	정량	20%	최대 20%
	저출산고령 화대책시설	산후조리원	정률	0.4	최대 200%
		예식장	정률		최대 200%
		시니어주택	도입면적에 따라 최대 200%		
	도시경제활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	기준에 따라 최대 100%		
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	정률	0.4	최대 100%
	문화인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	정률	0.4	최대 100%
	주거안정	장기일반민간임대주택	정량	50%	최대 50%
	공익시설	최상층개방	정률	0.2	최대 50%
		실내 공개공지			
		저층부 개방공간			
	보행가로 활성화	공공보행통로 등	정률	2.0	최대 30%
		가로지장물 이전/지중화	정률	3.0	최대 100%
		지하철 출입구 이전 시	정률	2.0	최대 100%
	안전·방재	방재 관련시설	정량	20%	최대 20%
		상·하수도 개량	정비물량(연장)에 따라 최대 20%		
	세입자대책	순환형 정비사업	수용비율에 따라 최대 20%		
	역사보전	건축자산 등	정량	50%	최대 50%

※접한도로의 노후 하수관거, 상수관거 개량(의무사항)

■ 용적률 계획(종합) : 변경

창신 1구역 3지구 정비계획 용적률			
용적률 계획	1,200.0% 이하 적용		
A : 기준용적률	600%		
B : 허용용적률	880% (280% 적용 : 가로활성화용도(의무) 20%, 상가세입자대책(의무), 쪽방이주계획 수립(의무), 개방형녹지 60%, 도시경제활성화 100%, 보행가로 활성화(지하철출구이전) 100%), 노후 상·하수관거 개량(의무)		
C : 상한용적률	1,200.0%		
	- 정비기반시설 부담에 따른 상한용적률 완화량	192.50%	353.96%
	- 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률 완화량	49.46%	
	- 친환경 상한용적률 인센티브 (허용용적률의 15% 적용)	112.0% (녹색건축인증 우수등급 3%, 제로에너지건축물 5등급 11%)	

※ '25.3 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 (건축물 요율 1.2적용), 건축비, 공시지가 최신화 적용

■ 허용용적률 인센티브

구분		인센티브 완화 요건	적용량
의무	상가세입자 대책	가로활성화 용도 지역산업특화용도 반영 시	20%
		대체영업장 확보 또는 임차권부여 및 임대료 감면 시	-
	주거안정	쪽방 주민임시 거주공간 확보	-
계획 유도	녹지생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	60%
	도시경제 활성화	건축연면적의 30% 이상 주거 도입 시	100%
	보행가로 활성화	지하철 출입구 이전 시	100%
	허용용적률 인센티브		280%

※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거 개량 이행(의무사항)

■ 상한용적률 인센티브

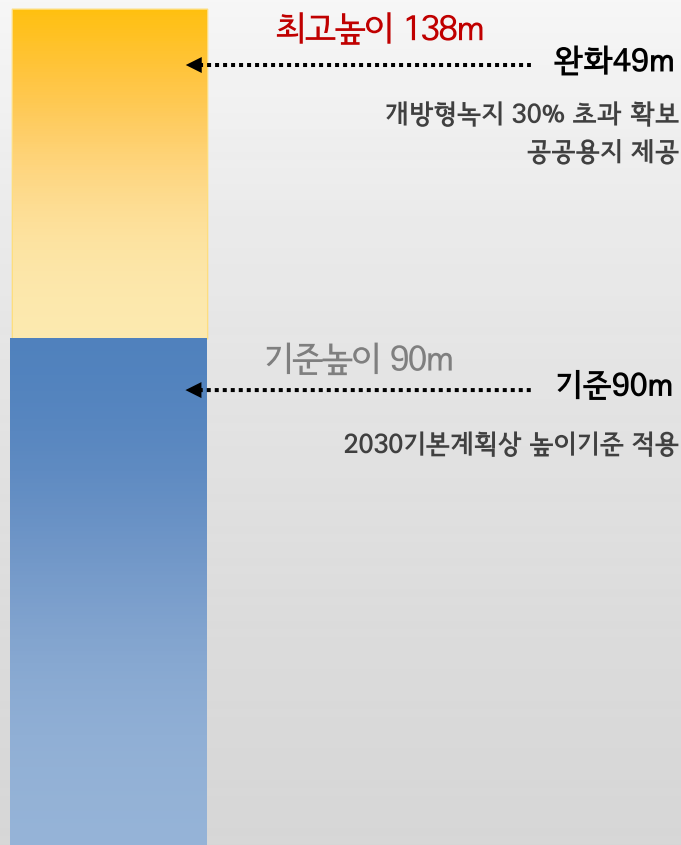
구분		산출결과	비고
정비 기반 시설 등	공공시설등 제공면적	745.86㎡ (토지517.2㎡, 공공업무 228.66㎡)	241.96%
	가중치	1.0	
	α토지(1.3)	0.1851	
	α건축물(1.2)	0.0515	
	α현금(1.0)	-	
	계	241.96%	
친환경 상한용적률 인센티브		112% 적용	녹색건축인증 우수 3%, 제로에너지 5등급 11%

※ 가중치 = 공공시설등제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 800.0% ÷ 800.0% = 1.0

■ 최고높이 계획

개방형녹지 확보, 공공용지 제공 등에 따른 높이계획

높이 : 138m 이하 ▶ 2030 기본계획상 높이 기준 적용



구분	변경(안)
기준	2030 기본계획에 따라 기준 90m 적용
완화 높이	· 개방형녹지 30% 초과 확보 - 개방형녹지 계획 : 1,110.8㎡ (35.0%) → 개방형녹지 30% 952.1㎡ (30.0%) + 초과158.7㎡ (5.0%) - 완화높이 : {50%×(90m+20m)/80%-35%}-90m = 32.22m(①)
	· 공공용지 제공에 따른 16.80m 완화 높이 적용 - 공공용지 제공 : 739.4㎡ - 완화 높이 : {90m×(745.86㎡/3,996.1㎡)} = 16.80m(②)
	49m(③) 적용 (① 32.22m + ② 16.80m)
개발가능 높이	139m (90m + ③ 49m)
건축 계획	138m

■ 용도별 비율 및 용적률 계획(안)

구 분			용도별 면적		용도별 용적률	
			연면적(㎡)	비 율	용적률	비 율
주 거	공동주택	소 계	49,210.98	89.91%	1,058.64%	89.97%
		분 양	47,729.55	87.20%	1,026.88%	87.26%
		의무임대	1,481.43	2.71%	31.96%	2.71%
비주거	소 계		5,521.62	10.09%	117.97%	10.03%
	근린생활시설		4,489.41	8.20%	96.18%	8.18%
	공공업무시설		1,032.21	1.89%	21.79%	1.85%
합 계			54,732.60	100.0%	1,176.61%	100.0%

■ 주택공급계획

구분	전용면적	세대수(호)	연면적(㎡)	비율(%) *전체 연면적 대비
공동주택	계	291	49,210.98	89.91%
	분양주택	소계	276	87.20%
		60㎡ 이하	57	12.02%
		85㎡ 이하	216	73.30%
		85㎡ 초과	3	1.88%
	임대주택	소계	15	2.71%
		40㎡ 이하	12	1.97%
		60㎡ 이하	3	0.74%

※임대주택 평형 : 임대주택과 협의 의견 반영(전용39㎡~59㎡형 공급)

■ 임대주택 계획(안)

구 분	기 준
정비사업 의무 임대	• 전체 세대수의 5% 이상 = 292 × 5% = 14.6 ⇒ 15세대 적용

[상한용적률] 1,200.00% 이하

[건축계획 용적률] 1,176.61%

재개발임대(의무) 31.96% [2.71%]

분양주택 1,026.88% [87.26%]

주거용적률
1,058.64%
주거비율
89.97%

비주거(공공업무시설) 21.79% [1.85%]

비주거(근린생활시설) 96.18% [8.18%]

비주거용적률
117.97%
비주거비율
10.03%

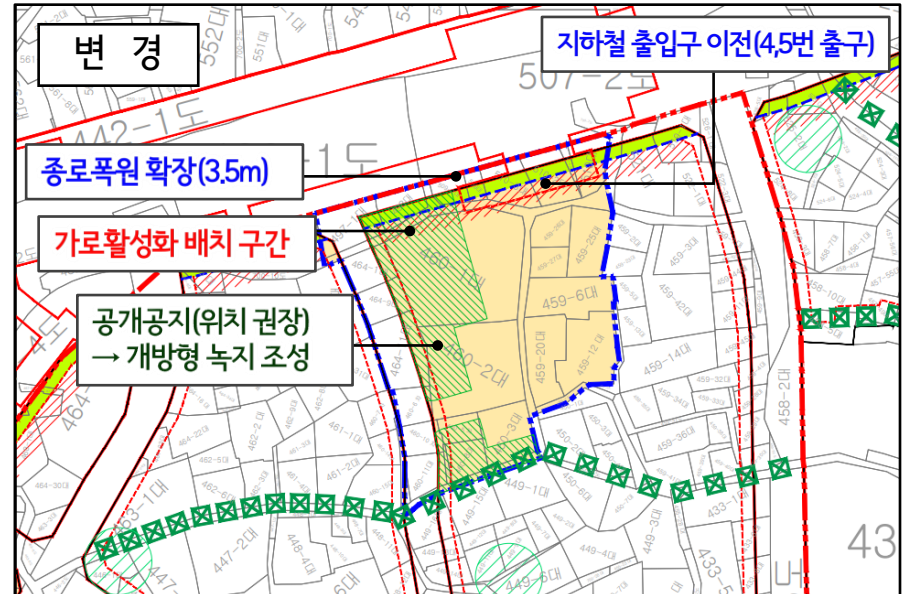
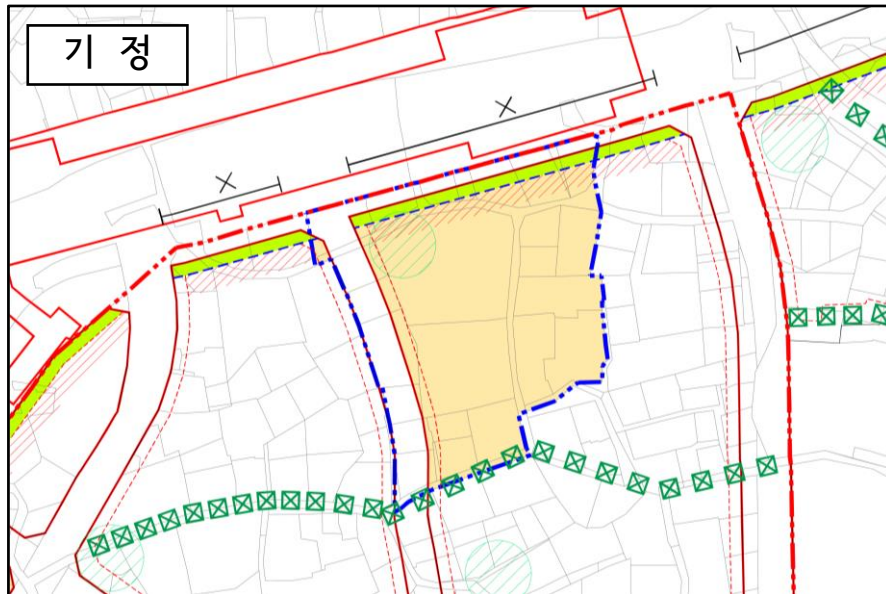
주거용적률 : 1,060.30% (291세대)

○ 공동주택(분양) : 1,028.29% (276세대)

○ 재개발임대(5%) : 32.01% (15세대)

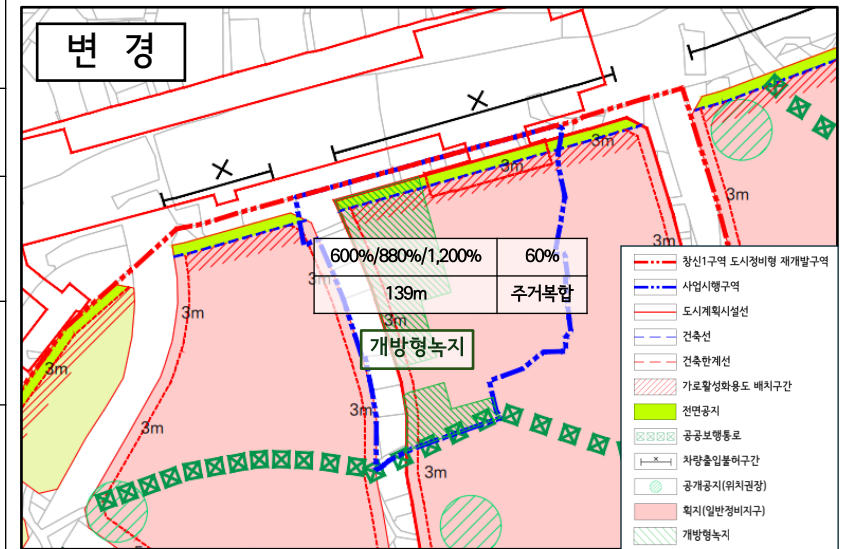
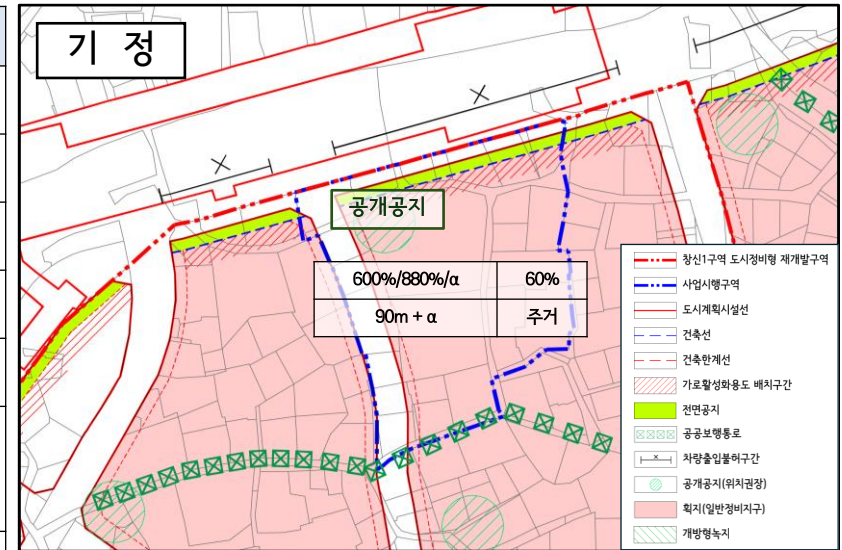
■ 기타사항에 관한 계획(안)

구 분	기정	변경
건축선	• 종로 : 도로경계선으로부터 3m	• 종로 : 도로경계선으로부터 3m
건축한계선	• 도로경계선으로부터 3m	• 도로경계선으로부터 3m
공공보행통로	• 폭원5m 이상	• 폭원5m 이상
공개공지	• 조성규모 : 서울시 건축조례제26조에 따름	삭제
개방형녹지	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준에 따름	• 신설도로변 개방형녹지 조성(1,117.31㎡)
차량출입 불허구간	• 종로변 차량출입불허구간 지정	• 종로변 차량출입불허구간 지정



■ 정비계획(안)

구분	계획내용
구역면적	3,996.1㎡
획지면적	3,173.7㎡
주용도	주거복합
건폐율	60%이하
용적률	기준 600% / 허용 800% / 상한 1,200%
높이	• 139m - 기준높이 90m + 개방형녹지 32.22m + 공공용지 16.80m
공공기여	• 순부담률 20.0%(의무 17.0%이상) - 도로, 공공업무시설
건축선	• 종로변 : 건축한계선 3m
대지안의 공지	• 건축선 후퇴부분 전면공지 조성 • 공개공지(위치권장)
공공보행통로	• 5m
기타사항	• 저층부 가로활성화 용도 배치 • 지하철출입구(4,5번 출구) 이전 • 종로변 차량출입불허구간 지정



4. 건축계획(안)

■ 건축개요

구 분		계획(안)	비 고
대지면적		3,173.70㎡	
용 도		공동주택, 근린생활시설, 공공지원시설	
건축면적		1,706.71㎡	
건폐율		53.78%	법정 60% 이하
용적률		1,176.61%	상한용적률 1,196.95% 이하
건축규모		지하7층 / 지상42층(1개동)	
연면적	합계	54,732.60㎡	
	지상	37,935.93㎡	
	지하	16,796.67㎡	
세대수		공동주택 291세대 (분양 : 276, 임대 : 15)	
높 이		138.9m	일반상업지역
개방형녹지		1,117.31㎡	대지면적 35.21% (법정 35% 이하)
조경면적		610.23㎡	대지면적 19.22% (법정 15% 이상)
주차대수		369대(자주식주차) 주거: 366대 / 근린생활시설: 9대 / 공공업무시설: 4대	주거: 305대 이상 근린생활시설: 12대 이하 공공업무시설: 6대 이하

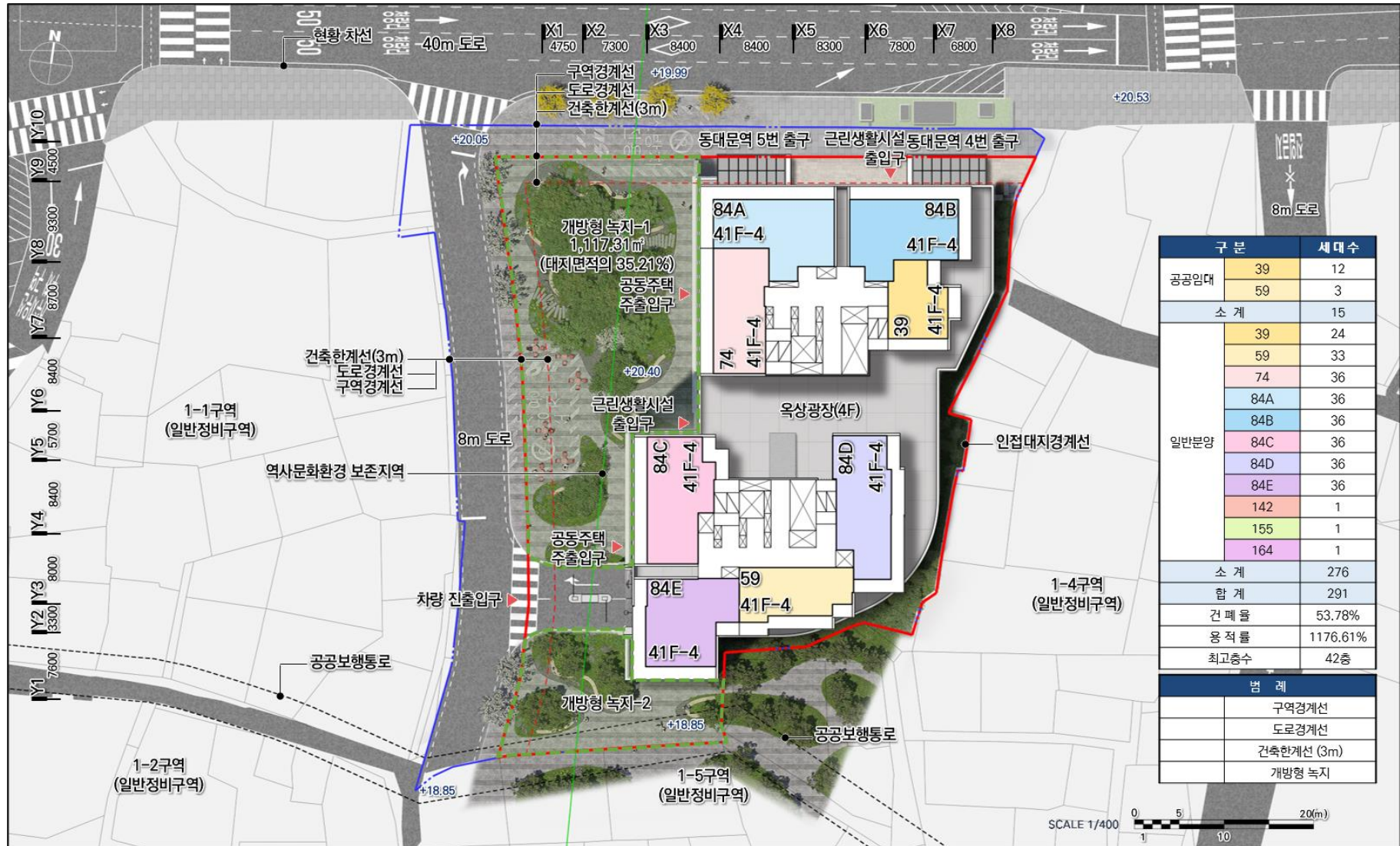


■ 세대수 계획표

구 분		세 대 수	비율(%)	비 고
합 계		291세대	100.0	연면적 49,210.98㎡
분 양	소 계	276세대	94.85	연면적 47,729.54㎡
	전용 39㎡	24세대	8.25	
	전용 59㎡	33세대	11.34	
	전용 74㎡	36세대	12.37	
	전용 84㎡	180세대	61.87	
	전용 142㎡	1세대	0.34	
	전용 155㎡	1세대	0.34	
	전용 166㎡	1세대	0.34	
공공주택	재개발임대	소 계	15세대	연면적 1,481.43㎡
		전용 39㎡	12세대	
		전용 59㎡	3세대	

※ 재개발임대(의무) : 전체 세대수의 5% 이상(상업지역) [재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 고시(서울특별시고시 제2022-493호)]

배치도



■ 입면도

[KEY MAP]



RF

42F

40F

35F

30F

25F

22F

21F

20F

15F

10F

5F

1F

구역경계선
도로경계선
건축한계선(3m)

9m도로 개방형녹지

남측면도

0 5 20(m)
1 10 SCALE 1/700

[KEY MAP]



외부용 실리콘페인트

BIPV

BIPV

로이복층유리

공공보행통로

인접대지경계선

동측면도

0 5 20(m)
1 10 SCALE 1/700

로이복층유리

외부용 실리콘페인트

BIPV

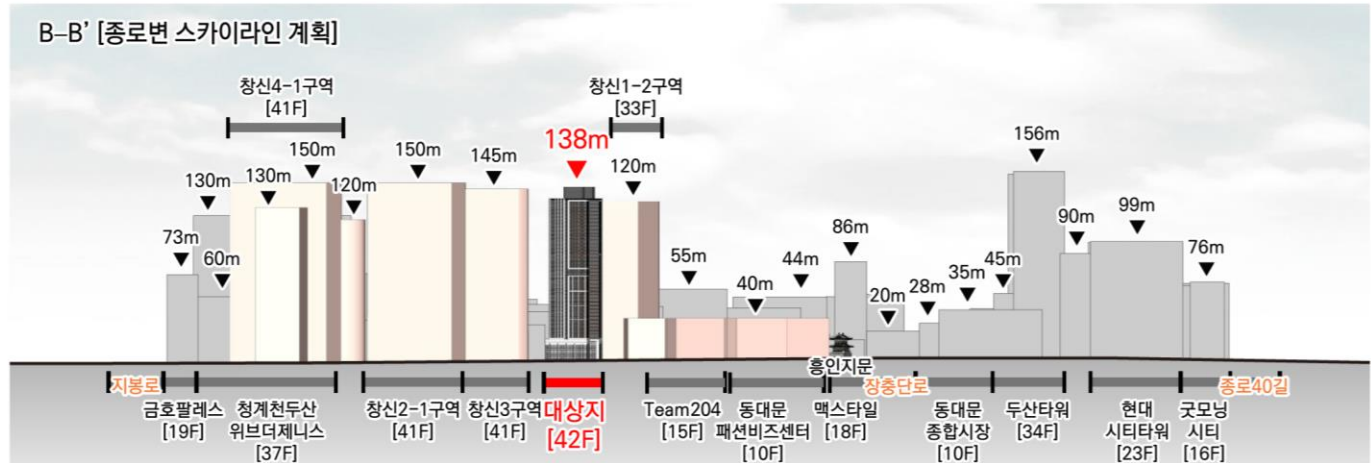
구역경계선
도로경계선
건축한계선(3m)

40m도로

■ 스카이라인

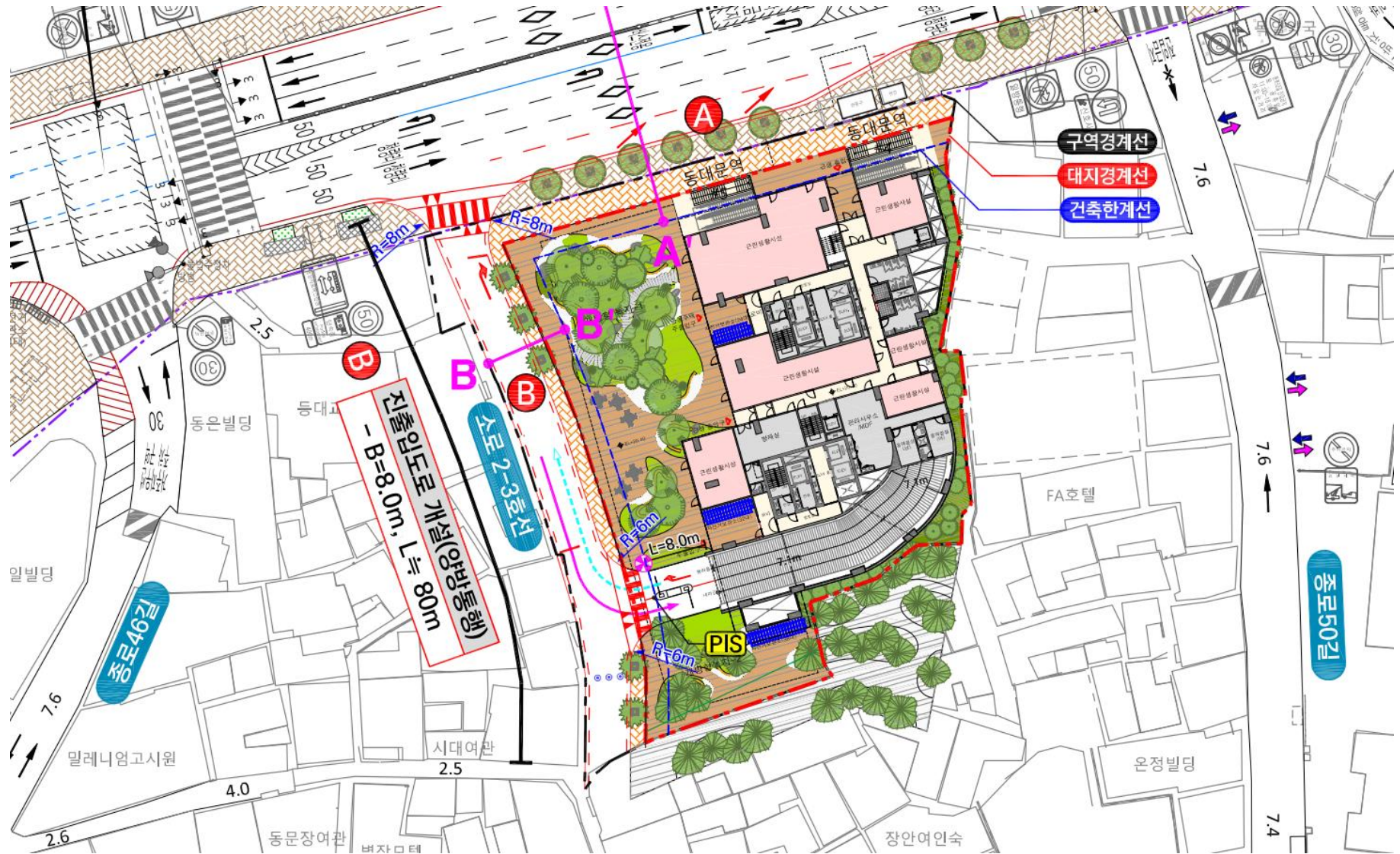


구분	건물명	최고층수
1	창신동두산아파트	23F
2	롯데캐슬 천지인 아파트	30F
3	금호팔레스	19F
4	청계천두산위브더제니스	37F
5	두산타워	34F
6	현대시티타워	23F
7	창신10구역(예정)	29F
8	창신9구역(예정)	29F
9	창신23-2일대(예정)	28F



대상지 주변 건축물과의 조화로운 스카이라인 형성을 고려한 층수계획

■ 단기안



7. 시·구합동보고회 및 관련부서 협의의견 및 조치계획

■ 관련부서 협의 의견

- 협의기간 : 2026년 6월 4일 ~ 7월 20일
- 협의부서 : 총 29개 부서 (서울시 16개, 종로구 9개, 외부기관 4개) (미회신 및 의견없는 부서 제외)
- 협의의견 : 총 105개 의견 (서울시 68개, 종로구 19개, 외부기관 18개)

■ 시·구합동보고회

- 일시/장소 : 2026년 07월 14일 / 서울특별시청 서소문2별관 14층
- 의견 : 총 12개 의견

■ 의견 반영여부

구 분		계	반영	부분반영	추후반영	미반영
관련부서 협의의견	서울시	68	68	-	-	-
	종로구청	19	19	-	-	-
	유관기관	18	18	-	-	-
시·구합동보고회 의견		12	9	3	-	-
합계		117	114	3	-	-

■ 관련부서 협의 의견

구분	주요 의견 요약	조치계획 요약	비고
정비 계획	[기부채납 관련] • 공공기여로 계획한 공공업무시설은 공공지원시설(주거안심종합센터)로 변경하고, 규모는 연면적 1,000㎡를 확보할 것 • 기부채납 시설의 위치는 접근성, 인지성을 고려하여 가로에서 접근이 용이하고 공간 활용이 효율적으로 배치 검토	• 기부채납 시설 관련 서울시와 종로구 협의를 통해 서울시 도시계획과에서 제시한 공공지원시설(주거안심 종합센터)로 결정하였음 • 주거안심 종합센터는 업무지원시설로 정숙한 업무환경 등을 고려하여 3층으로 배치(1층 : 가로활성화 용도)하였으며 접근성, 인지성 등을 고려하여 종로변으로 이동하였음 • 공공업무시설 접근 동선을 고려하여 승강기를 추가 설치하였음	반영 (별첨1)
	[재개발 의무임대 관련] • 「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따른 재개발의무임대주택은 전용면적 39㎡~59㎡형 공동주택으로 공급 검토 요망	• 재개발의무임대 주택 : 총 15세대 - 39㎡ : 12세대, 59㎡ : 3세대 계획 ※대상지 주변은 소형임대주택 수요가 높은 지역으로 39㎡ 중심 공급 계획 수립	반영
	[지하철 출입구 이전 관련] • 지하철 출입구 대지 내로 이전 검토 • 사유지 내 이설 시 원활한 유지관리를 위해 본 건물과 출입구 구조물 분리하여 별도 구조물로 시공	• 지하철 4,5번 출입구 대지 내 설치계획 수립 (서울교통공사, 종로구, 서울시 협의사항 반영)	반영 (별첨2)
건축 계획	[높이 관련] • 창신구역 전체 정비계획 높이계획 자료 제시 및 중점경관관리 구역에 부합하는 높이계획 수립 논리 보완 • 주변 건축물 및 개발 현황을 고려한 스카이라인 계획 수립	• 기 결정고시 된 창신1,2,3,4구역 정비계획의 높이계획을 준수하며 인접한 흥인지문의 디자인 특성을 고려한 높이계획 수립 • 역사문화자원(흥인지문)의 색채와 재료 등 경관적 특성을 고려하여 양호한 입면을 계획하였음	반영 (별첨3)
	[입면디자인 관련] • 흥인지문 역사문화재 배후지역으로 조화로운 경관 확보위해 건축물 색채 및 무늬, 저층부 사선형 장식 등 건축입면 디자인 제고-4면의 입면계획 제시	• 4면 입면계획을 제시하고, 저층부 사선형 장식삭제하고, 기준층의 화려한 수직 패턴을 절제된 디자인으로 정리하여 건축 입면 디자인을 제고하였음 • 건축물 색채 및 재료 등 역사문화자원(흥인지문)의 경관적 특성을 일부 반영하여 추가적으로 입면을 지속적으로 보완하겠음	부분 반영 (별첨4)
개방형 녹지	• 개방형녹지가 2개소로 분할되어 남측부분의 효용성이 낮으므로 인접한 4 지구 및 5지구의 개방형녹지 등 조경계획 수립 시 공공보행통로와 연계하여 하나의 공간으로 조성될 수 있도록 배치방안 검토	• 본 사업대상지 남측 개방형 녹지와 공공보행통로를 인접한 4지구 및 5지구의 오픈스페이스와 유기적 연계가 가능토록 선(先) 공간제시를 통해 향후 하나의 공간처럼 보일 수 있게 조성을 유도하겠음	반영 (별첨5)
교통 계획	• 교통처리계획은 창신구역 내부도로와의 연계를 고려하여 장·단기 교통개선편안 제시	• 창신 도시정비형 재개발사업의 사업시행, 미시행여부를 고려하고 타 지역 내부도로와의 연계를 고려, 장·단기 교통개선방안을 기 제시하였음	반영

8. 향후 추진절차



감사합니다.

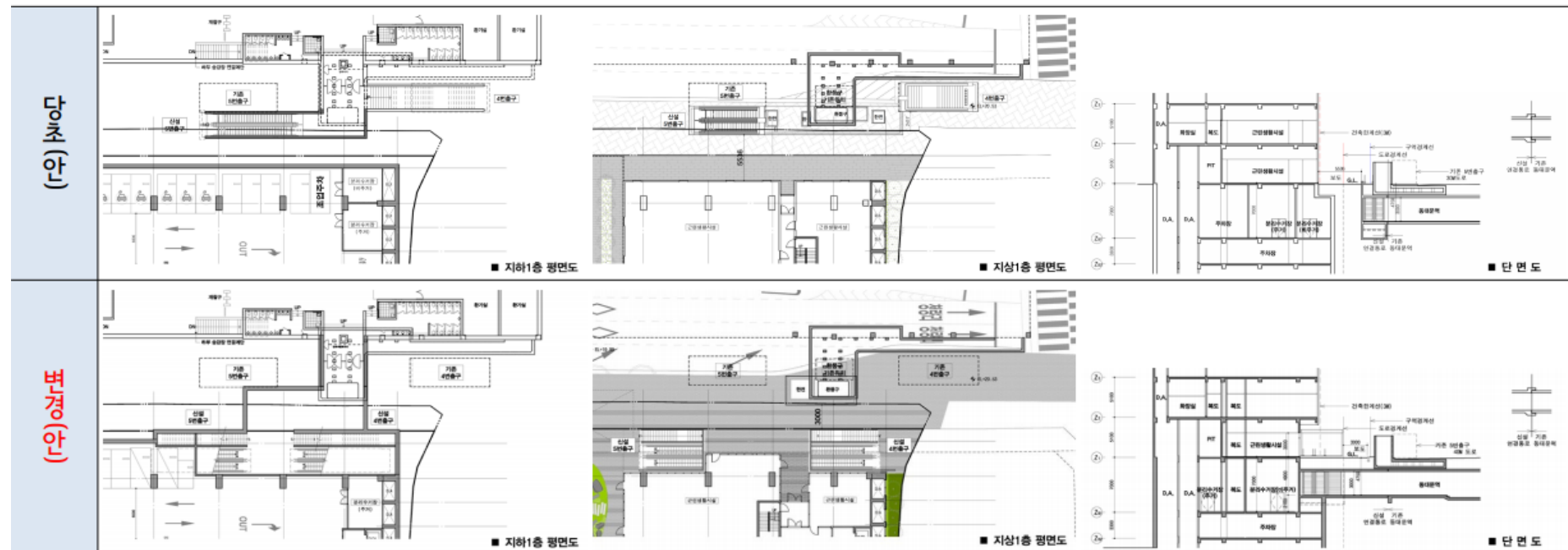
■ 기부채납 관련

연번	결 과	조 치 계 획	비 고
건축 계획	○ 공공업무시설(주거안심센터)의 위치는 접근성, 인지성을 고려하여 가로에서 접근이 용이하고 공간 활용이 효율적으로 배치 검토	○ 공공업무시설은 접근성, 인지성 등을 고려하여 종로변으로 이동하였음 ○ 공공업무시설 접근 동선을 고려하여 승강기를 추가 설치하였음	반영

당초(안)	지하1층 	지상1층 	지상3층 
	지하1층 	지상1층 	지상3층 

■ 지하철 출입구 이전 관련

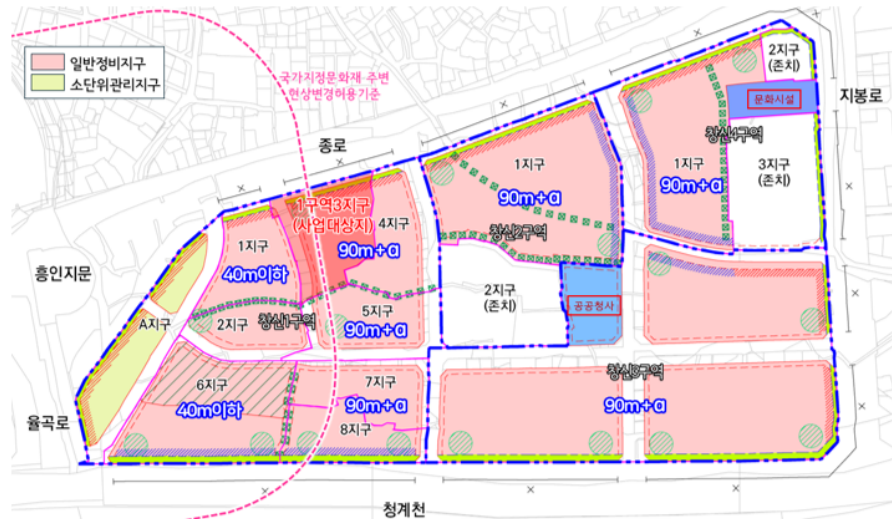
연번	결 과	조 치 계 획	비 고
정비 계획	○ 지하철 출입구 및 환기구 등 지장물은 도로 확폭에 따라 이설이 필요하 로 보행공간 확보를 위해 대지 내 설치 시 인센티브 적용 검토	○ 지하철 4,5번 출입구 대지 내 설치계획 수립 (서울교통공사, 종로구, 서울시 협의사항 반영) ○ 환기구는 성능 유지를 위해 현재 위치에서 가장 근거리 이동 (서울교통공사 협의 의견을 반영) ○ 사업구역 내 가로판매대는 총6개소로(창신 39번~44번) 착공 전 종로구 청(가로정비과)와 가로판매대 상인 연합회, 사업시행자 간 3자 협의를 통하 여 보도확보의 취지에 맞도록 적절한 위치로의 이전에 대한 협의, 보상을 진 행하겠음	반영



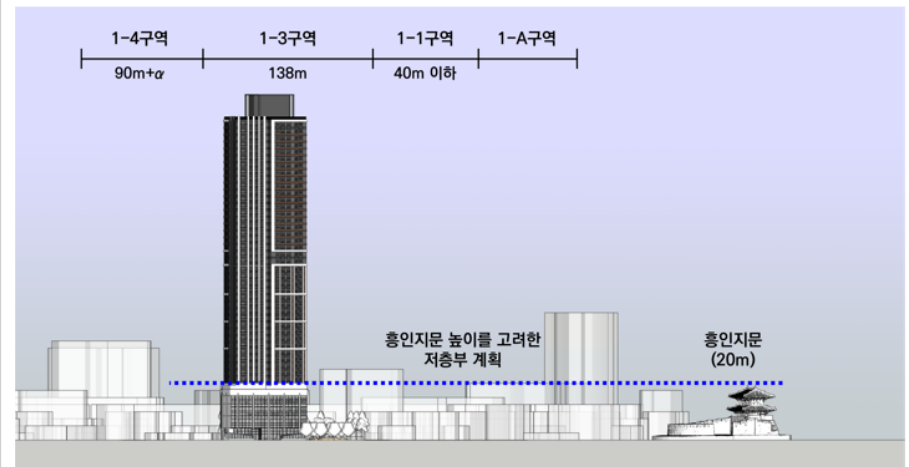
■ 높이계획 관련

연번	결 과	조 치 계 획	비 고
정비 계획	○ 창신구역 전체 정비계획 및 높이계획 자료를 제시하고, 중점경관관리구역에 부합하는 높이계획 수립 논리 보완	○ 기 결정고시 된 창신1,2,3,4구역 정비계획의 높이계획을 준수하며 인접한 흥인지문의 디자인 특성을 고려한 높이계획 수립 ○ 흥인지문의 높이(20m)를 고려하여 건축물의 저층부를 계획하였음 ○ 역사문화자원(흥인지문)의 색채와 재료 등 경관적 특성을 고려하여 양호한 입면을 계획하였음 ○ 향후 추가적인 검토를 통해 보완하겠음	부분 반영

창신구역 전체 정비계획 높이계획



높이계획 수립 논리



■ 개방형녹지 관련

연번	결 과	조 치 계 획	비 고
개방형 녹지	○ 개방형녹지가 2개소로 분할되어 남측부분의 효용성이 낮으므로 인접한 4지구 및 5지구의 개방형녹지 등 조경계획 수립 시 공공보행통로와 연계하여 하나의 공간으로 조성될 수 있도록 배치방안 검토	○ 본 사업대상지 남측 개방형 녹지와 공공보행통로를 인접한 4지구 및 5지구의 오픈스페이스와 유기적 연계가 가능토록 선(先) 공간제시를 통해 향후 하나의 공간처럼 보일 수 있게 조성을 유도하겠음	반영

(기정) 창신구역 통합관리 가이드라인 제37조 공공보행통로

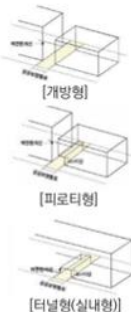
계획지침

- 공공보행통로는 기존의 도시조직을 유지보존하고 옛 가로 등을 공공보행통로로 조성하여 보행공간으로 활용한다. (역사가로일 경우 역사도시 관리지침에 따라 설치하도록 한다)
- 2구역 내 위치한 문구·완구거리를 창신구역의 특색이 담긴 거리로 주민 인식을 유지하고 지역 보행공간으로 조성하여 확보한다.
- 공공보행통로가 편성된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성할 것을 권장한다.
- 지구 통합 시 블록 내부에 공공보행통로를 설치하여 보행자의 편의를 도모한다.
- 공공보행통로는 지상부가 오른편 개방형 또는 피로티, 터널형(실내형)구조로 설치해야 한다. 피로티 및 터널형 구조로 설치 시 높이를 5~6m 이상 확보하여야 한다.
- 공공보행통로를 설치할 경우에는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연결 대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 단 보행의 지장이 없는 범위 내에서 벤치, 화분을 설치할 수 있다.
- 공공보행통로로 연결되는 양측도로에 고차차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
- 공공보행통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다.
- 연접한 구역간 경계부 공공보행통로 조성 시 인접한 조성 구역의 조성 패턴을 참조하여 이질적인 공간이 되지 않도록 통일감 있게 조성하여야 한다.
- 공공보행통로가 설치된 장소에는 이용자가 잘 보이는 곳에 안내판을 설치하도록 한다. 안내판에는 공공보행통로를 알리는 문구, 배치도, 장소성 및 역사적 내용, 개방시간, 관리자 연락처 등을 명시한다.
- 공공보행로 벽 또는 개방형 가로활동 유도를 위해 저층부활성화 용도 도입을 유도한다.
- 공공보행로의 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획/정비후도지침(16) 공공보행로」를 준용한다.
- 지상부에 이용객을 위한 24시간 개방되는 공공보행로 및 보행통로를 조성하는 경우 인센티브를 부여한다.
 - 1. 지상부는 최소 폭원 5m 이상으로 건축물 내에 조성하는 경우 높이를 2개층 이상으로 조성
 - 산정식 : 기준용적률 × (조성면적÷대지면적) (최대 30% 이내)
- 도면표시

공공보행통로



※ 공공보행통로 조성예시



(변경) 창신구역 통합관리 가이드라인 제37조 공공보행통로(안)

- ① ~ ⑬ 지침 내용 동일(※단, 지침 중 1구역 3~5지구 세부내용 및 예시도 첨부)
- ⑧ 연접한 구역간 경계부 공공보행통로 조성 시 인접한 조성 구역의 조성 패턴을 참조하여 이질적인 공간이 되지 않도록 통일감 있게 조성하여야 한다.

1. 1구역3지구 남측, 1구역4지구 북측, 1구역5지구 남서측의 경우 공공보행통로를 매개로 3개 지구가 만나는 결절점으로 개방형녹지, 공개공지, 조경계획 등 각 지구별 오픈스페이스를 서로 연계될 수 있도록 유기적으로 조성한다. (바닥패턴, 식재 등)

[1구역3지구~5지구 공공보행통로 및 주변 공간 조성 예시]

