

마) 지형도면 고시도 (변경없음)



◆ 서울특별시고시 제2016-220호

도시관리계획[왕십리 광역중심 지구단위계획]결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1999-32호(1999.2.12.)로 지구단위계획구역이 결정되고, 서울특별시고시 제2002-235호(2002.6.24.)로 지구단위계획 결정 및 서울특별시고시 제2009-270호(2009.7.9.)로 결정(변경) 고시된 '왕십리 부도심권 지구단위계획'에 대하여 2016년 제8차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2016.6.22.) 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(왕십리 광역중심 지구단위계획)을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2016년 7월 28일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 2009년 재정비를 하였으나 과도한 특별계획구역 지정 등으로 계획실행이 저조함에 따라 기존 지구단위계획의 문제점을 분석·개선하여 광역중심에 걸맞는 중심기능을 강화하고자 재정비함.

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
기정	왕십리 부도심권 지구단위계획구역	성동구 행당동, 도선동, 홍익동, 하왕십리동 일대 (왕십리역주변)	218,000	-	218,000	서고 32호 (99. 2.12)	
변경	왕십리 광역중심 지구단위계획구역						

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		218,000	-	218,000	100.0	
주거 지역	소 계	110,270	-	110,270	50.6	
	제2종일반주거지역	7,865	-	7,865	3.6	
	제3종일반주거지역	47,151	감)1,084	46,067	21.1	
	준주거지역	55,254	증)1,084	56,338	25.9	
상업 지역	소 계	107,730	-	107,730	49.4	
	일반상업지역	107,730	-	107,730	49.4	

■ 용도지역 변경사유서

도면표 시번호	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용 적 륜 (%)	비 고
		기 정	변 경			
①	행당동 293-1번지 일원	제3종일반 주거지역	준주거지역	1,084	-	불합리하게 설정된 용도지역 경계를 지침에 맞게 합리적으로 조정

나. 용도지구 결정조서 (변경없음)

■ 미관지구 (변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비 고
기정	①	왕십리로	중 심 지 미관지구	서울운동장~ 왕십리로타리	62,400	2,600 (280)	양측12	건고519호 (73.12.31)	
기정	②	왕십리로	중 심 지 미관지구	왕십리로타리~ 광진교	225,000	7,500 (210)	양측15	건고2986호 (66.12.26)	
기정	③	고산자로	중 심 지 미관지구	마장동~ 왕십리로타리	60,000	2,500 (547)	양측12	건고350호 (72. 8.14)	
기정	④	응 봉 로	일 반 미관지구	응봉동~성수동	48,000	2,000 (337)	양측12	건고109호 (76. 7.19)	

주) ()는 구역내 연장임

■ 방화지구 (변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	내용	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	②	왕십리로	광희동~ 행당동로타리간	방화지구	71,280 (A=6,720㎡, L=280m, 양측12m)	건고727호 (63.12.13)	

주) ()는 구역내 면적 및 연장임

2. 기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설 (변경)

1) 도로 (변경)

■ 도로 총괄표 (변경)

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	38	5,560	79,045	4	457	4,658	20	4,116	67,543	14	987	6,844
대로	4	1,543	46,290	-	-	-	4	1,543	46,290	-	-	-
중로	3	286	3,522	-	-	-	-	-	-	3	286	3,522
소로	31	3,731	29,233	4	457	4,658	16	2,573	21,253	11	701	3,322

주) 상기 연장 및 면적은 구역내 수치임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능 (구분)	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	58	30~40	주간선 도로	1,850 (547)	용두동 대2-14	대로2-	일반 도로	마장로		고산자로
기정	대로	2	50	30~40	주간선 도로	3,120 (337)	왕십리 광장	압구정동	일반 도로	-		응봉로
기정	대로	2		30~40	주간선 도로	3,305 (595)	서울 운동장	행당광장	일반 도로	-		왕십리로
기정	대로	2		30	주간선 도로	64	대로2-	19호 광장	일반 도로	-		
기정	중로	3	1	14	집산도로	45	대로2-58	소로2-1	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	중로	3	2	12	집산도로	90	마장로	소로3-2	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	중로	3	3	12	집산도로	151	대로2-58	소로2-4	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	중로	3	4	12	집산도로	127	왕십리로	대로2-58	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
변경	소로	2	15	8~10	집산도로	127	왕십리로	대로2-58	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	특별계획구역 변경으로 인한 도로 폭원 축소
기정	소로	2	12	8	국지도로	390	대로2-50	왕십리로	일반 도로	-		
기정	소로	1	1	11	국지도로	88	중로3-3	소로1-2	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	소로	1	2	10	국지도로	45	대로2-58	소로1-1	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	소로	1	3	10	국지도로	214	소로2-5	중로3-4	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	소로	1	4	10	국지도로	110	행당동 295	행당동 142-4	일반 도로	-		
기정	소로	2	1	8	국지도로	136	마장로	중로3-3	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	소로	2	2	8	국지도로	173	중로3-4	소로1-2	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	소로	2	3	8	국지도로	43	대로2-58	소로2-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	4	8~12	국지도로	353 (271)	마장로	소로1-3	일반 도로	-		
기정	소로	2	5	8	국지도로	56	왕십리로	소로1-3	일반 도로	-		
기정	소로	2	6	8	국지도로	48	왕십리로	소로1-3	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	소로	2	7	8	국지도로	58	왕십리로	소로2-8	일반 도로	-		

주) ()는 구역내 연장임

구분	규 모				기능 (구분)	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	8	8	국지도로	130	소로2-7	소로2-12	일반 도로	-		
기정	소로	2	9	8	국지도로	216	소로2-12	소로2-10	일반 도로	-		
기정	소로	2	10	8	국지도로	153	대로2-50	소로2-12	일반 도로	-		
기정	소로	2	11	8	국지도로	144	소로2-12	소로2-12	일반 도로	-		
기정	소로	2	12	8~13	국지도로	390	대로2-50	왕십리로	일반 도로	-		
기정	소로	2	13	8	국지도로	188	대로2-58	중로3-5	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	소로	2	14	8	국지도로	50	대로2-58	행당동 192-56	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	소로	3	1	6	국지도로	73	마장로	소로2-1	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	소로	3	2	6	국지도로	17	중로3-2	소로2-1	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	소로	3	3	3	국지도로	69	소로2-4	소로3-7	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	소로	3	4	4	국지도로	76	소로3-5	소로3-3	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	소로	3	5	4	국지도로	65	소로2-4	소로3-7	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	소로	3	6	3	국지도로	32	소로2-2	소로3-7	보행자 전용 도로	-	총고22호 (39.1.19)	
기정	소로	3	7	5	국지도로	155	왕십리 종합시장	소로1-3	일반 도로	-		
기정	소로	3	8	4	국지도로	48	왕십리로	소로1-3	일반 도로	-		
기정	소로	3	9	4	국지도로	24	왕십리 로타리	소로2-9	보행자 전용 도로	-		
기정	소로	3	10	6	국지도로	108	소로2-12	소로2-9	일반 도로	-		
기정	소로	3	11	6	국지도로	34	마장로	중로3-5	일반 도로	-	총고22호 (39.1.19)	

주) ()는 구역내 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로3-4	소로2-15	• 폭원 축소 - 폭원 = 12m → 8~10m	• 대영학원 특별계획구역을 특별계획가능구역으로 변경함에 따라, 중로3-4는 현재의 폭원으로 축소 결정하고, 확폭 여부는 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

나. 공간시설(변경)

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	홍익동 129-1	557	-	557	서고235호 (2002. 6. 24)	준주거지역 중심지미관지구
폐지	②	공공공지	도선동 35-2	1,060	감)1,060	-	서고91호 (2000. 11. 22)	일반상업지역 중심지미관지구
기정	③	공공공지	행당동 130-99 일대	3,455 (1,735)	-	3,455 (1,735)	서고1호 (1999. 1. 14)	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 중심지미관지구

주) ()는 구역내 면적임

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공공지	· 폐지 : 1,060㎡ → 0㎡ (감1,060㎡)	· 가로활성화 및 연속성 확보를 위해 공공공지 폐지

다. 공공·문화체육시설 (변경없음)

■ 공공청사 결정조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	공공청사	소방파출소	도선동35번지	451	서고2009-270호 (2009. 7. 9)	일반상업지역 중심지미관지구

■ 공공청사 건축범위 결정조서 (변경없음)

건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층 또는 m)
60% 이하	200%	30m 이하

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 결정(변경)조서

구 분	가 구 번 호		비 고
	기 정	변 경	
제3종일반주거지역	C3R-1	29,30	왕십리역세권2 특별계획구역
	C3R-2	32	왕십리역세권3 특별계획가능구역, 도서관, 수도사업소, 소월아트홀
	C3R-3	31	
	C3R-4	34	
준주거지역	QR-1	1,2,3	
	QR-2	4	
	QR-3	5	
	QR-4	6	
	QR-5	7	
	QR-6	24,25,26,27,28	왕십리역세권1 특별계획가능구역
	QR-7	33	왕십리역세권4 특별계획구역
일반상업지역	C-1	8	왕십리종합시장 특별계획구역
	C-2	9	
	C-3	10	
	C-4	11	
	C-5	12	
	C-6	13	
	C-7	14	
	C-8	15	
	C-9	16	
	C-10	17	
	C-11	18	
	C-12	19	
	C-13	20	
	C-14	21	대영학원 특별계획가능구역, 제일은행 특별계획구역, 소방파출소
	C-15	35	성동경찰서 특별계획구역
	C-16	22	
	C-17	23	

나. 공동개발 결정(변경)조서

■ 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가구 번호	면적 (㎡)	기 정		변 경		비 고	
		위 치	계획내용	위 치	계획내용		
1	1,598.2	홍익동 120-1, 120-2, 120-4, 120-5, 120-6, 120-7, 121-4, 122-1, 122-2, 122-3, 122-6, 122-7, 122-8, 122-9, 122-10, 122-11, 122-12, 122-13, 122-14, 123, 123-1, 123-2, 123-3, 123-4, 123-5, 123-6, 123-7, 124, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 200, 201, 202, 594	왕십리1 특별계획구역	홍익동 151	-		
				홍익동 152	-		
				홍익동 153	-		
				홍익동 154	-		
				홍익동 155	-		
				홍익동 156	-		
				홍익동 157	-		
				홍익동 158	-		
				홍익동 159	-		
				홍익동 160	-		
				홍익동 161	-		
				홍익동 162	-		
				홍익동 163	-		
				홍익동 200	-		
				홍익동 201	-		
				홍익동 202	-		
				홍익동 120-2	-		
				홍익동 120-4, 120-6	공동개발지정		
				홍익동 120-5, 120-7	공동개발권장	공동 개발 권장	
홍익동 121-4, 122-1	공동개발지정						
2	885			홍익동 122-6, 122-7, 122-8, 122-13, 122-14	공동개발권장		
				홍익동 122-9, 122-10	공동개발지정	공동 개발 권장	
				홍익동 122-11,122-12	공동개발권장		
				홍익동 123, 123-7	공동개발지정	공동 개발 권장	
				홍익동 124	-		
3	1,017.3			홍익동 123-1	-		
				홍익동 123-2, 123-8	공동개발권장		
				홍익동 123-3	-		
				홍익동 123-4, 123-5, 123-6	공동개발권장		

가구 번호	면적 (㎡)	기 정		변 경		비 고
		위 치	계획내용	위 치	계획내용	
4	1697	홍익동 125, 125-1	공동개발권장	홍익동 125	-	
				홍익동 125-1	-	
5	2,436.7	행당동 191-1, 191-2, 191-3, 191-20, 191-21, 191-24, 191-27, 191-38	공동개발권장	행당동 191-2	-	
				행당동 191-3	-	
				행당동 191-20, 191-21	공동개발지정	공동 개발 권장
				행당동 191-1, 191-24, 191-27, 191-38	공동개발권장	
6	3,501.4	홍익동 128, 128-1, 128-2, 128-3, 128-4, 129-1, 130-1, 130-2, 130-3, 131-1, 132, 133, 136, 138, 141, 142, 143, 144, 145, 146-1, 146-2, 146-3, 146-4, 146-5, 146-6, 146-7, 146-8	왕십리2 특별계획구역	홍익동 128, 146-9	공동개발지정	
				홍익동 128-1, 146-8	공동개발지정	공동 개발 권장
				홍익동 146-1, 146-7	공동개발지정	
				홍익동 128-2, 146-2	공동개발지정	
				홍익동 128-3	-	
				홍익동 128-4	-	
				홍익동 129-1	-	공공공지
				홍익동 130-1, 130-3	공동개발지정	
				홍익동 130-2, 131-1	공동개발지정	
				홍익동 132	-	
				홍익동 133	-	
				홍익동 136	-	
				홍익동 138	-	
				홍익동 141	-	공동 개발 권장
				홍익동 142, 143, 144	공동개발지정	
				홍익동 145	-	
				홍익동 146-3, 146-6	공동개발지정	공동 개발 권장
				홍익동 146-4	-	
				홍익동 146-5	-	
7	3,744.8	행당동 192-29	-	행당동 192-29	-	
		행당동 192-28, 192-30, 192-57, 192-58, 192-59, 192-61	공동개발지정	행당동 192-28, 192-58	공동개발권장	
				행당동 192-30, 192-57	공동개발지정	
				행당동 192-59, 192-61	공동개발권장	
8	8,096.6	도선동 69	왕십리종합시장 특별계획구역	도선동 69	왕십리종합시장 특별계획구역	

가구 번호	면적 (㎡)	기 정		변 경		비 고
		위 치	계획내용	위 치	계획내용	
9	3,663.4	도선동 1, 13	공동개발지정	도선동 1, 13	공동개발권장	
		도선동 2, 12, 12-1	공동개발지정	도선동 2, 12, 12-1	공동개발지정	
		도선동 2-1	-	도선동 2-1	-	공동 개발 권장
		도선동 12-2, 12-3	공동개발지정	도선동 12-2, 12-3	공동개발지정	
		도선동 2-3	-	도선동 2-3	-	
		도선동 2-4, 2-5, 4-2, 5-2	공동개발지정	도선동 2-4, 2-5, 4-2, 5-2	공동개발지정	공동 개발 권장
		도선동 4-3, 4-5, 7, 9, 10	공동개발권장	도선동 7	-	
				도선동 4-3, 4-5, 9, 10	공동개발권장	
10	1,011.2	도선동 103-1	-	도선동 103-1, 105	공동개발권장	
		도선동 105	-			
		도선동 106	-	도선동 106, 107	공동개발권장	
		도선동 107	-			
		도선동 165-1	-	도선동 165-1, 165-2, 165-3	공동개발권장	
		도선동 165-2, 165-3	공동개발권장			
11	2,076.8	도선동 126, 164	공동개발권장	도선동 126	-	
				도선동 164	-	
		도선동 127, 163	공동개발권장	도선동 127	-	
				도선동 163	-	
		도선동 128, 162	공동개발권장	도선동 128	-	
				도선동 162	-	
		도선동 129	-	도선동 129	-	
		도선동 130	-	도선동 130, 131, 132	공동개발권장	
		도선동 131, 132	공동개발권장			
		도선동 133, 159	공동개발권장	도선동 133, 159	공동개발권장	
		도선동 161	-	도선동 161	-	

가구 번호	면적 (㎡)	기 정		변 경		비 고
		위 치	계획내용	위 치	계획내용	
12	2,745.2	도선동 109	-	도선동 109	-	
		도선동 110	-	도선동 110	-	
		도선동 111	-	도선동 111	-	
		도선동 112	-	도선동 112	-	
		도선동 113	-	도선동 113	-	
		도선동 114	-	도선동 114	-	
		도선동 115	-	도선동 115	-	
		도선동 116	-	도선동 116, 117	공동개발권장	
		도선동 117, 118	공동개발권장			
		도선동 119	-	도선동 118, 119	공동개발권장	
		도선동 120, 121	공동개발권장	도선동 120	-	
				도선동 121	-	
		도선동 122	-	도선동 122	-	
		도선동 123	-	도선동 123	-	
		도선동 124, 125	공동개발권장	도선동 124	-	
				도선동 125	-	
13	2,676.3	도선동 70, 71	공동개발권장	도선동 70, 71	공동개발지정	
		도선동 72	-	도선동 72	-	
		도선동 73	-	도선동 73	-	
		도선동 74	-	도선동 74	-	
		도선동 75	-	도선동 75	-	
		도선동 76	-	도선동 76	-	
		도선동 77	-	도선동 77	-	
		도선동 96	-	도선동 96	-	
		도선동 97	-	도선동 97	-	
		도선동 98	-	도선동 98	-	
		도선동 99	-	도선동 99	-	
		도선동 100	-	도선동 100	-	
		도선동 101	-	도선동 101	-	
		도선동 102	-	도선동 102	-	

가구 번호	면적 (㎡)	기 정		변 경			비 고	
		위 치	계획내용	위 치	계획내용			
14	3,543.9	도선동 14	-		도선동 14	-		
		도선동 15	-		도선동 15	-		
		도선동 16-1, 16-2, 16-3, 16-4, 17	공동개발지정	도선동 16-1, 16-4, 17	공동개발지정			
				도선동 16-2	-			
				도선동 16-3	-			
15	2,202.3	도선동 136, 158	공동개발권장		도선동 136, 158	공동개발권장		
		도선동 139, 141	공동개발권장		도선동 139, 141	공동개발지정		
		도선동 138	-		도선동 138, 143, 155	공동개발권장		
		도선동 155	-					
		도선동 143, 144, 148	공동개발권장	공동 개발 권장	도선동 148	-	공동 개발 권장	
		도선동 146, 147	공동개발지정		도선동 144, 146, 147	공동개발지정		
		도선동 149, 150, 153-2, 154	공동개발지정		도선동 149, 150, 153-2, 154	공동개발지정		
		도선동 151-1	-		도선동 151-1	-		
		도선동 152-1, 153-1	공동개발권장		도선동 152-1, 153-1	공동개발지정		
		16	2,271.1	도선동 80	-		도선동 80	-
도선동 81, 82	공동개발권장			도선동 81	-			
				도선동 82	-			
도선동 83	-			도선동 83	-			
도선동 84	-			도선동 84	-			
도선동 86	-			도선동 86	-			
도선동 87, 88	공동개발권장			도선동 87, 88	공동개발권장			
도선동 89	-			도선동 89	-			
도선동 90	-			도선동 90, 91	공동개발권장			
도선동 91	-							
도선동 92, 93	공동개발권장			도선동 92, 93	공동개발권장			

가구 번호	면적 (㎡)	기 정		변 경			비 고	
		위 치	계획내용	위 치	계획내용			
17	4,794.5	도선동 20	-	도선동 20, 25	공동개발지정			
		도선동 25, 26-1, 27	공동개발권장	도선동 26-1, 27	공동개발지정			
		도선동 21-1	-	도선동 21-1	-			
		도선동 22-1, 22-2	공동개발지정	도선동 22-1	-			
				도선동 22-2	-			
		도선동 29	-	도선동 29	-			
		도선동 29-1	-	도선동 29-1	-			
		도선동 32, 33-1, 33-2	공동개발권장	도선동 32, 33-1, 33-2	공동개발권장			
도선동 34	-	도선동 34	-					
18	4,398.7	도선동 253-1, 281, 282, 283	공동개발지정	공동 개발 권장	도선동 253-1, 253-7, 253-16, 281, 282, 283	공동 개발 지정		
		도선동 253-7	-					
		도선동 253-3, 253-4	공동개발권장	도선동 253-3, 253-4	공동개발권장			
		도선동 253-5, 253-6, 253-9, 253-10, 253-11, 253-12, 253-13, 253-14, 253-15	공동개발권장	도선동 253-5, 253-6	공동개발지정			
				도선동 253-9, 253-10, 253-11, 253-12, 253-13, 253-14, 253-15	공동개발권장			
		도선동 256-1, 256-2, 256-3, 256-4, 256-5	공동개발권장	도선동 256-1, 256-2, 256-3, 256-4	공동개발지정			
				도선동 256-5	-	공동 개발 권장		
		도선동 256-7, 256-8	공동개발지정	도선동 256-7, 256-8	공동개발지정			
		도선동 257, 258, 259-1	공동개발권장	도선동 258, 259-1	공동개발지정	공동 개발 권장		
		도선동 259, 259-2	공동개발지정	도선동 257, 259, 259-2	공동개발권장			
		도선동 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274-1, 274-3	공동개발지정	공동 개발 권장	도선동 266, 267, 274-3	공동개발지정		
					도선동 268, 269, 270, 272, 273, 274-1	공동개발지정	공동 개발 권장	
					도선동 271	-		
		도선동 262, 277	공동개발권장	도선동 262, 277	공동개발지정			
		도선동 264-1, 265, 276	공동개발권장	도선동 264-1, 265, 264-3 276, 276-2	공동개발지정			

가구 번호	면적 (㎡)	기 정		변 경		비 고
		위 치	계획내용	위 치	계획내용	
19	2,788.6	도선동 50, 51	공동개발지정	도선동 50, 51	공동개발지정	
		도선동 53, 54, 55, 56, 57, 61-1	공동개발지정	도선동 53	-	
		도선동 58-1, 58-2, 58-3, 58-4, 58-5, 58-6	공동개발지정	도선동 58-1, 58-2, 58-3, 58-4, 58-5, 58-6	공동개발지정	
		도선동 62, 63	공동개발권장	도선동 61-2, 62, 63	공동개발지정	공동 개발 권장
		도선동 64	-	도선동 64	-	
20	1,921.4	도선동 46, 48	공동개발지정	도선동 46, 48, 65	공동개발권장	
		도선동 65	-			
		도선동 43, 43-1, 44, 45	공동개발지정	도선동 43	-	
				도선동 43-1, 44, 45	공동개발지정	
		도선동 68	-	도선동 68	-	
21	4,629.2	도선동 35	-	도선동 35	공공청사 (소방파출소)	
		-	-	도선동 35-2	-	공공공지 폐지
		도선동 39-1, 39-2, 40, 41, 42	-	도선동 39-2	제일은행 특별계획구역	
				도선동 39-1, 40, 41, 42	대영학원 특별계획가능구역	
22	6,432.5	행당동 286-1 하왕십리동 966-14, 966-86	공동개발지정	행당동 286-1 하왕십리동 966-14, 966-15	공동개발지정	
		행당동 286-2 하왕십리동 966-15	공동개발지정	행당동 286-2 하왕십리동 966-86	공동개발지정	
		행당동 286-3, 286-58, 286-59, 286-60, 286-86	공동개발지정	행당동 286-3, 286-58, 286-59, 286-60, 286-86	공동개발지정	
		행당동 286-15	-	행당동 286-15	-	
		행당동 286-74	-	행당동 286-74	-	
		하왕십리동 966-11	-	하왕십리동 966-11	-	
		하왕십리동 966-12	-	하왕십리동 966-12	-	
		하왕십리동 966-13	-	하왕십리동 966-13	-	

가구 번호	면적 (㎡)	기 정		변 경		비 고	
		위 치	계획내용	위 치	계획내용		
22	6,432.5	행당동 286-16 하왕십리동 966-118	공동개발지정	행당동 286-16 하왕십리동 966-118	공동개발지정		
		행당동 286-56, 286-89 하왕십리동 966-16	공동개발지정	행당동 286-56 하왕십리동 966-16	공동개발지정		
		하왕십리동 966-17	-	하왕십리동 966-17	-		
		하왕십리동 966-18	-	하왕십리동 966-18	-		
		하왕십리동 966-19	-	하왕십리동 966-19, 966-117	공동개발지정		
		하왕십리동 966-116, 966-117	공동개발권장				하왕십리동 966-116
		하왕십리동 966-20	-	하왕십리동 966-20	-		
23	4,566.7	행당동 279, 280, 281-1, 281-3, 281-4, 286-9, 286-10, 286-62, 287-9, 287-15, 287-17	공동개발지정	행당동 279, 280	공동개발지정	공동 개발 권장	
				행당동 281-1, 281-4, 286-62	공동개발지정		
				행당동 281-3	-		
				행당동 287-9, 287-15, 287-17	공동개발지정		
				행당동 286-9	-		
				행당동 286-10	-		
		행당동 286-4	-	공동 개발 권장	행당동 286-4	-	
		행당동 286-70, 286-82	공동개발지정	행당동 286-70, 286-82	공동개발지정		
		행당동 286-5, 286-67	공동개발지정	행당동 286-5	-		
		행당동 286-55	-				
		행당동 286-7, 286-64	공동개발지정	행당동 286-7	-		
				행당동 286-64	-		
		행당동 286-8	-	행당동 286-8	-		
		행당동 286-12	-	행당동 286-12	-		
		행당동 286-13	-	행당동 286-13	-		
		행당동 286-14, 286-85	공동개발지정	행당동 286-14, 286-85	공동개발지정		

가구 번호	면적 (㎡)	기 정		변 경		비 고
		위 치	계획내용	위 치	계획내용	
24	4,206.0	행당동 278, 279-2, 279-4, 279-5, 279-6, 279-7, 279-8, 279-9, 279-13, 284, 284-2, 284-5, 284-8, 284-9, 284-10, 284-19, 284-20, 284-32, 284-33, 284-35, 284-37, 284-39, 284-41, 284-43, 284-45, 284-46, 284-47, 284-48, 284-49, 284-50, 284-51, 284-52, 284-53, 284-54, 284-55, 284-56, 284-57, 284-58, 284-66, 284-67, 284-68, 284-69, 284-70, 284-71, 284-72, 285, 286-19, 286-20, 286-21, 286-22, 286-23, 286-24, 286-25, 286-26, 286-27, 286-28, 286-29, 286-30, 286-34, 286-35, 286-36, 286-37, 286-38, 286-39, 286-40, 286-41, 286-42, 286-43, 286-45, 286-46, 286-50, 286-51, 286-52, 286-68, 286-77, 286-78, 286-79, 286-80, 286-83, 286-87, 286-90, 286-92, 286-93, 286-94, 287-10, 287-11, 287-12, 287-13, 287-14, 287-19, 287-20, 287-21, 287-22, 287-23, 287-24, 287-25, 287-26, 287-32, 291-1, 292-3, 292-9, 292-10, 292-11, 292-12, 292-13, 292-14, 292-15, 292-16, 292-17, 292-18, 292-19, 292-20, 292-21, 292-22, 292-23, 292-24, 292-25, 286-26, 286-27, 292-28, 292-29, 292-30, 292-31, 292-32, 292-33, 292-55, 292-63, 292-64, 292-65, 293-4, 293-5, 293-8, 293-18, 293-51, 293-52, 293-53, 293-54, 293-55, 293-57, 293-58, 293-61, 293-62, 294-8, 294-9	왕십리3 특별계획구역	행당동 286-19	-	
				행당동 286-20	-	
				행당동 286-21	-	
				행당동 286-22	-	
				행당동 286-23	-	
				행당동 286-24	-	
				행당동 286-25	-	
				행당동 286-26	-	
				행당동 286-27	-	
				행당동 286-28	-	
				행당동 286-29	-	
				행당동 286-30, 286-52	공동개발지정	
				행당동 286-34	-	
				행당동 286-35	-	
				행당동 286-36	-	
				행당동 286-37	-	
				행당동 286-38	-	
				행당동 286-39	-	
				행당동 286-41	-	공동 개발 권장
				행당동 286-78, 286-83, 286-77	공동개 발지정	
				행당동 286-42	-	
				행당동 286-43	-	
행당동 284-5, 286-40	공동개발지정					
행당동 284-8	-					
행당동 284-9, 284-10	공동개발지정					
행당동 284-39	-					
행당동 284-48, 284-49	공동개발권장					
행당동 284-41, 284-43	공동개발권장					
행당동 284-66	-					
25	860.0					
26	951.1					

가구 번호	면적 (㎡)	기 정		변 경		비 고
		위 치	계획내용	위 치	계획내용	
27	3,225.0	행당동 278, 279-2, 279-4, 279-5, 279-6, 279-7, 279-8, 279-9, 279-13, 284, 284-2, 284-5, 284-8, 284-9, 284-10, 284-19, 284-20, 284-32, 284-33, 284-35, 284-37, 284-39, 284-41, 284-43, 284-45, 284-46, 284-47, 284-48, 284-49, 284-50, 284-51, 284-52, 284-53, 284-54, 284-55, 284-56, 284-57, 284-58, 284-66, 284-67, 284-68, 284-69, 284-70, 284-71, 284-72, 285, 286-19, 286-20, 286-21, 286-22, 286-23, 286-24, 286-25, 286-26, 286-27, 286-28, 286-29, 286-30, 286-34, 286-35, 286-36, 286-37, 286-38, 286-39, 286-40, 286-41, 286-42, 286-43, 286-45, 286-46, 286-50, 286-51, 286-52, 286-68, 286-77, 286-78, 286-79, 286-80, 286-83, 286-87, 286-90, 286-92, 286-93, 286-94, 287-10, 287-11, 287-12, 287-13, 287-14, 287-19, 287-20, 287-21, 287-22, 287-23, 287-24, 287-25, 287-26, 287-32, 291-1, 292-3, 292-9, 292-10, 292-11, 292-12, 292-13, 292-14, 292-15, 292-16, 292-17, 292-18, 292-19, 292-20, 292-21, 292-22, 292-23, 292-24, 292-25, 286-26, 286-27, 292-28, 292-29, 292-30, 292-31, 292-32, 292-33, 292-55, 292-63, 292-64, 292-65, 293-4, 293-5, 293-8, 293-18, 293-51, 293-52, 293-53, 293-54, 293-55, 293-57, 293-58, 293-61, 293-62, 294-8, 294-9	왕십리3 특별계획구역	행당동 292-9	-	
				행당동 292-10	-	
				행당동 292-12	-	
				행당동 292-14	-	
				행당동 292-15	-	
				행당동 292-16	-	
				행당동 292-17	-	
				행당동 292-18	-	
				행당동 292-19	-	
				행당동 292-20	-	
				행당동 292-21	-	
				행당동 292-22	-	
				행당동 292-23	-	
				행당동 292-24, 292-25	공동개발권장	
				행당동 292-26	-	
				행당동 292-27	-	
				행당동 292-28	-	
				행당동 292-30	-	
				행당동 292-32	-	
				행당동 292-33	-	
				행당동 292-55	-	
				행당동 293-4, 293-5	공동개발권장	
				행당동 293-8, 293-54	공동개발권장	
				행당동 278, 279-2, 279-4, 279-5, 279-6, 279-7, 279-8, 279-9, 279-13, 284, 284-2, 284-19, 284-32, 284-33, 284-35, 284-37, 284-46, 284-50, 284-51, 284-52, 284-54, 284-55, 284-57, 284-58, 285, 287-10, 287-11, 287-12, 287-13, 287-14, 287-19, 287-32, 293-18, 293-55, 294-8	왕십리역세권1 특별계획가능구역	
28	3,158.3	292-11, 292-12, 292-13, 292-14, 292-15, 292-16, 292-17, 292-18, 292-19, 292-20, 292-21, 292-22, 292-23, 292-24, 292-25, 286-26, 286-27, 292-28, 292-29, 292-30, 292-31, 292-32, 292-33, 292-55, 292-63, 292-64, 292-65, 293-4, 293-5, 293-8, 293-18, 293-51, 293-52, 293-53, 293-54, 293-55, 293-57, 293-58, 293-61, 293-62, 294-8, 294-9	왕십리3 특별계획구역			

가구 번호	면적 (㎡)	기 정		변 경		비 고		
		위 치	계획내용	위 치	계획내용			
29	7,714.7	행당동 293-11, 293-56, 293-59, 294-1, 294-9	왕십리5 특별계획구역	행당동 293-11, 293-56, 293-59, 294-1, 294-9	왕십리역세권2 특별계획구역			
		행당동 292-3, 292-4, 292-5, 292-6, 292-7, 292-8, 292-34, 292-39, 292-40, 292-41, 292-45, 292-54, 292-57, 292-66, 293-2, 293-16, 293-21, 293-24, 293-60, 298-5, 298-6, 298-7, 298-39, 298-40, 298-41, 298-42, 298-46, 298-47, 298-48, 298-50, 298-51, 298-52, 298-53, 298-54, 298-55, 298-56, 298-74, 298-86, 298-92, 298-118	왕십리4 특별계획구역	행당동 292-4	-			
				행당동 292-5, 293-16	공동개발권장			
				행당동 292-6	-			
				행당동 292-7	-			
				행당동 292-8	-			
				행당동 292-34	-			
				행당동 292-39	-			
				행당동 292-40	-			
				행당동 292-41	-			
				행당동 292-45	-			
				행당동 292-54	-			
				행당동 293-2	-			
				행당동 298-5	-			
				행당동 298-6	-			
				행당동 298-7	-			
				행당동 298-39	-			
				행당동 298-40	-			
				행당동 298-41, 298-42	공동개발지정			
				행당동 298-46, 298-47	공동개발지정			
30	2,702.4			행당동 298-48	-			
		행당동 298-50	-					
		행당동 298-51	-					
		행당동 298-52, 298-54	공동개발권장					
		행당동 298-53, 298-55	공동개발지정	공동 개발 권장				
		행당동 298-56	-					
		행당동 298-74	-					
		행당동 298-86	-					
		31	3,328.3	행당동 318-26	-	행당동 318-26	-	
		32	15,374.0	행당동 142-1	-	행당동 142-1	-	
행당동 142-4	-			행당동 142-4	-			
행당동 142-16	-			행당동 142-16	-			
행당동 293-27, 293-28, 293-29, 294-7, 295	왕십리6 특별계획구역			행당동 293-27, 293-28, 293-29, 294-7, 295	왕십리역세권3 특별계획 가능구역			

가구 번호	면적 (㎡)	기 정		변 경		비 고
		위 치	계획내용	위 치	계획내용	
33	12,323.3	행당동 267-23	-	행당동 267-23	-	
		행당동 144-6, 144-7, 144-8, 144-40, 144-44, 144-46, 144-47, 144-48, 144-50, 144-51, 144-56, 144-57, 144-58, 144-59, 144-60, 144-61, 144-62, 144-64, 144-65, 144-66, 144-67, 144-68, 144-69, 144-70, 144-71, 242, 243-1, 243-2, 244-1, 245, 246-2, 247, 248, 249-4, 250, 251-1, 251-2, 251-3, 252-3, 252-4, 252-5, 252-8, 253-1, 253-2, 254-1, 254-2, 255-1, 255-2, 255-3, 255-4, 256-1, 256-2, 257-1, 257-2, 257-3, 257-4, 257-5, 257-6, 257-7, 258-2, 258-3, 259-1, 259-3, 259-4, 260, 261-1, 261-2, 262, 263, 264, 265-1, 266-4, 267-9, 267-15, 267-16, 267-17, 267-18, 267-20, 268, 269, 270-1, 286-88, 294-2, 294-5	왕십리7 특별계획구역	행당동 144-6, 144-7, 144-8, 144-40, 144-44, 144-46, 144-47, 144-48, 144-50, 144-51, 144-56, 144-57, 144-58, 144-59, 144-60, 144-61, 144-62, 144-64, 144-65, 144-66, 144-67, 144-68, 144-69, 144-70, 144-71, 242, 243-1, 243-2, 244-1, 245, 246-2, 247, 248, 249-4, 250, 251-1, 251-2, 251-3, 252-3, 252-4, 252-5, 252-8, 253-1, 253-2, 254-1, 254-2, 255-1, 255-2, 255-3, 255-4, 256-1, 256-2, 257-1, 257-2, 257-3, 257-4, 257-5, 257-6, 257-7, 258-2, 258-3, 259-1, 259-3, 259-4, 260, 261-1, 261-2, 262, 263, 264, 265-1, 266-4, 267-9, 267-15, 267-16, 267-17, 267-18, 267-20, 268, 269, 270-1, 286-88, 294-2, 294-5	왕십리역세권4 특별계획구역	

가구 번호	면적 (㎡)	기 정		변 경		비 고
		위 치	계획내용	위 치	계획내용	
34	3,467.2	행당동 196-9, 196-16	공동개발지정	행당동 196-9, 196-16, 196-17, 196-18	공동개발권장	
		행당동 147-1, 196-17, 196-18	공동개발지정			
		행당동 196-23, 196-24	공동개발지정	행당동 196-23	-	
		행당동 196-25, 196-28	공동개발지정	행당동 196-25, 196-28	공동개발지정	
		행당동 196-27, 197-1	공동개발지정	행당동 196-27, 197-1	공동개발지정	
		행당동 198-1, 198-3	공동개발지정			
		행당동 212-1, 212-5	공동개발지정	행당동 212-5	-	
		행당동 214, 215-4, 225-1, 234-1	공동개발지정	행당동 214, 215-4, 225-1	공동개발지정	필지분할 가능선 행당동 225-1
				행당동 225-1, 234-1	공동개발지정	
		행당동 225-1, 229-4, 232-1, 233-1, 233-3	공동개발지정	행당동 225-1, 229-4	공동개발지정	필지분할 가능선 행당동 225-1
				행당동 225-1, 232-1	공동개발지정	필지분할 가능선 행당동 225-1
				행당동 225-1, 233-1, 233-3	공동개발지정	필지분할 가능선 행당동 225-1
		행당동 226-1, 226-3	공동개발지정	행당동 226-1	-	
		행당동 226-4, 227-1, 227-2, 228-2, 228-3, 229-5, 229-9	공동개발지정	행당동 266-3	-	
				행당동 226-4, 227-1, 227-2, 228-2, 228-3, 229-5, 229-9	공동개발지정	
35	5,867.1	행당동 192-8, 192-46	성동경찰서 특별계획구역	행당동 192-8, 192-46	성동경찰서 특별계획구역	

다. 자율적 공동개발 결정조서 (신설)

구 분	위 치	계획 내용	비 고
자율적 공동개발	전 구역	- 공동개발 지정/권장이 계획되어 있지 않더라도 당해 대지와 연접한 대지의 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발 가능 - 자율적 공동개발은 가급적 대지가 정형화되도록 계획하며, 구 도시건축공동위원회 자문을 통해 자율적 공동개발이 필요하다고 인정되는 경우를 제외하고 대지의 형태가 부정형이 되거나 인접필지가 맹지 또는 부정형 대지가 되는 경우에는 불허	

라. 공공용지 확보에 관한 계획 (변경)

■ 공공시설 확보방안 (변경없음)

- 지구단위계획으로 확보하여야 하는 공공시설은 원칙적으로 도시계획시설로 결정
- 지구단위계획으로 개발이익이 발생하는 지역에 대하여 공공용지 부담기준에 의하여 일정 부지를 공공에 제공
- 가구별 공공용지 부담률을 기준으로 필지별 공공용지 부담률을 적용하며, 필지별 여건에 따라 공공시설 부담률을 조정

■ 공공용지 부담기준 (변경)

구분	위치		개발여건		비고
			환경개선효과가 미약하여 개발이익 미발생	환경개선효과가 뚜렷하여 개발이익 발생	
기정	일반주거지역 → 준주거지역	QR-2, QR-3, QR-5	5%이상	7%이상	• 건축한계선 1/2와 공공시설부분 모두 공공용지 제공
	일반주거지역 → 일반상업지역	C-11, C16~17	7%이상	10%이상	• 건축한계선 및 공공시설에 포함된 부분 모두 공공용지 제공
변경	일반주거지역 → 준주거지역	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 24, 25, 26, 27	5%이상	7%이상	• 건축한계선 1/2와 공공시설부분 모두 공공용지 제공
	일반주거지역 → 일반상업지역	18, 22, 23	7%이상	10%이상	• 건축한계선 및 공공시설에 포함된 부분 모두 공공용지 제공

주) 특별계획구역은 4 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서에 별도 명기하였음

■ 가구별 평균 공공용지 부담률 (변경)

가구 번호	건축선 부담률	공공용지 부담률	합계	용도지역	준주거지역 (건축선1/2+공공)	가구별부담률	목표부담률
1	18.9%	0.0%	18.9%	준주거	9.4%	9.4%	5.0%
2	4.6%	1.1%	5.7%	준주거	3.4%	3.4%	5.0%
3	15.5%	0.0%	15.5%	준주거	7.8%	7.8%	5.0%
4	17.0%	1.3%	18.3%	준주거	9.8%	9.8%	7.0%
5	13.7%	0.7%	14.3%	준주거	7.5%	7.5%	7.0%
6	10.5%	0.8%	11.3%	준주거	6.1%	6.1%	5.0%
7	21.6%	0.7%	22.3%	준주거	11.5%	11.5%	7.0%
18	17.6%	0.3%	18.0%	일반상업	—	18.0%	10.0%
22	8.3%	0.1%	8.4%	일반상업	—	8.4%	10.0%
23	7.8%	7.7%	15.4%	일반상업	—	15.4%	10.0%
24	15.0%	0.8%	15.8%	준주거	8.3%	8.3%	7.0%
25	37.8%	0.0%	37.8%	준주거	18.9%	18.9%	5.0%
26	25.1%	2.4%	27.5%	준주거	15.0%	15.0%	5.0%
27	12.5%	1.3%	13.8%	준주거	7.5%	7.5%	5.0%

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

1) 불허용도 (변경)

구 분	가구번호	도면번호	불 허 용 도		비 고
기정	A	C-3	3, 4, 5, 6	• 문화 및 집회시설 중 음식점, 영화관 • 판매시설 중 백화점 • 숙박시설 중 호텔 (관광호텔 제외)	
		C-5			
		C-6			
		C-8			
		C-9			
	B	C-3	1, 2	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 • 문화 및 집회시설 중 음식점, 영화관 • 판매시설 중 백화점 • 숙박시설 (관광호텔 제외) • 위락시설	
		C-4			
		C-8			
	C	C-1	-	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 • 숙박시설 (관광호텔 제외) • 위락시설	
	D	C-2, C-7, C-10, C-11, C-12, C-13, C-16, C-17, C3R-3	-	• 미관지구내 불허용도	
	E	C-14, C-15	-	• 미관지구내 불허용도 • 단독주택 • 공동주택	
	F	QR-2, QR-3, QR-5, C3R-4 QR-7	- - 1	• 문화 및 집회시설 중 음식점, 영화관 • 판매시설중 백화점 • 숙박시설 (관광호텔 제외) • 위락시설 • 미관지구내 불허용도	
	G	QR-1, QR-4, QR-6, QR-7, C3R-1	- - 2 1	1~3층 • 단독주택 • 공동주택 • 자동차관련시설 중 주차장	
				전 층 • 미관지구내 불허용도 (QR-1, C3R-1 제외) • 단독주택 • 공동주택 (주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 위험물저장 및 처리시설 • 장례식장	
	H	C3R-1, C3R-2	2 4	1~3층 • 자동차관련시설 중 주차장	
				전 층 • 미관지구내 불허용도 • 단독주택 • 공동주택 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 위험물저장 및 처리시설 • 장례식장	

구 분		불 허 용 도	비 고
변경	A	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 예식장, 영화관, 마권 장외발매소, 마권전화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 시설 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설, 다중생활시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	일반상업지역
	B	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제1호의 공동주택(주거복합 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소, 마권전화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 시설 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설, 다중생활시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	일반상업지역, 제3종일반 주거지역
	C	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	준주거지역
	D	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	준주거지역, 제3종일반 주거지역
	E	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	준주거지역, 제3종일반 주거지역
	F	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	제3종일반 주거지역
	가구 번호 9~14	• 상업지역 중 공동주택과 연결한 지역(가구번호 9~14)에 설치하는 관광숙박시설은 건축물의 외관·형태에 대한 건축위원회의 심의를 득한 경우에 한하여 허용	일반상업지역

주) 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침 내 명기

2) 지정용도/권장용도 (변경)

구 분	가구번호	도면번호	세부용도		비고
			지정용도	권장용도	
기정	A~D	C3R-3, C-1~13 C-16, C-17	-	· 숙박시설 중 관광호텔	
	E	C-14, C-15	-	· 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 판매시설 · 업무시설 · 숙박시설 중 관광호텔	
	F	QR-2, QR-3, QR-5, C3R-4 QR-7(1)			
	G	QR-1, QR-4, QR-6, QR-7, C3R-1	· 판매시설 · 운동시설 · 업무시설	· 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 판매시설 · 운동시설 · 업무시설 · 숙박시설 중 관광호텔	
	H	C3R-1, C3R-2	-	· 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 판매시설 · 의료시설 · 교육연구시설 중 교육원, 연구소, 도서관 · 운동시설 · 업무시설 · 숙박시설 중 관광호텔	

주1) 지정용도는 연면적(주차장면적 제외)의 20%를 확보하여야 함

주2) 관광호텔은 관광진흥법 제16조⑥항 및 서울시방침(도시관리과-3477(2007.03.27))에 의거 권장용도로 계획함

구 분		권장용도	비고
변경	1,2층 권장 용도	- 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 및 제과점 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점, 일반음식점 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	전구역
	A	- 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 및 제과점 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	일반 상업지역
	B	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 학원, 독서실 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 - 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	일반 상업지역, 제3종일반주거 지역
	C	- 주택법 제2조 제4호의 도시형 생활주택 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	준주거지역
	D	- 주택법 제2조 제4호의 도시형 생활주택 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 학원, 독서실 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 - 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 - 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설, 노인복지시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	준주거지역, 제3종일반주거 지역
	E	- 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	준주거지역, 제3종일반주거 지역
	F	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 - 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설	제3종일반주거 지역

주) 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침 내 명기

나. 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 결정조서 (변경없음)

도 면 번 호	위 치	계 획 내 용	비 고
-	제3종일반주거지역	50%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조
-	준주거지역	60%이하	
-	일반상업지역	60%이하	

2) 용적률 결정조서 (변경)

구 분		기준 용적률(%)	허용 용적률(%)	상한 용적률(%)
제3종일반주거지역	일반주거지역 → 제3종일반주거지역	200% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하
준주거지역	제3종일반주거지역 → 준주거지역	250% 이하	350% 이하	400% 이하
	일반주거지역 → 준주거지역	300% 이하	360% 이하	400% 이하
	준주거지역	350% 이하	400% 이하	법적용적률의 2배 이하
일반상업지역	일반주거지역 → 일반상업지역	300% 이하	600% 이하	800% 이하
	일반상업지역(간선부)	600% 이하	800% 이하	법적용적률의 2배 이하
	일반상업지역(이면부)	400% 이하	800% 이하	법적용적률의 2배 이하

주1) 왕십리역세권3,4 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 용도지역이 변경(제3종일반주거지역 → 준주거지역)

되는 경우에는 서울특별시 도시계획조례 시행규칙에 의거 용적률 산정

주2) 둘 이상의 용도지역이 혼재된 경우에는 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조'에 따름

■ 상한용적률 (변경)

구 분	상 한 용 적 률
변 경	허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 '총 제공면적' 의 해당 용적률 ※ α = '총 제공면적' 을 제외한 대지면적에 대한 '총 제공면적' 의 비율 ※ 총 제공면적 = 공공시설등 부지 제공 면적 + 환산 부지면적 ※ 환산 부지면적 = 공공시설등 설치비용(원) / 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)

■ 용도지역이 상향된 경우(1991.5.11. 이후 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준(특별계획구역 포함)

① 준주거지역으로 상향된 경우 : 주거부분의 용적률은 종전 용도지역 용적률 만큼 허용

구 분	내 용	비 고
일반주거지역 또는 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우 가중 평균

주) 주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택을 말한다.

② 상업지역으로 상향된 경우 : 주거복합건축물의 용도제한 기준은 다음과 같이 적용

구 분	내 용	비 고
주거지역에서 상업지역으로 상향된 경우	공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 포함한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용	혼재된 경우 가중 평균

③ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분	
구 분		주거건립가능	비주거건립
〈준주거지역으로 상향된 경우〉	기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β	기부채납으로 증가되는 용적률 x $(\beta-\alpha)/\beta$	
	α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률		
〈상업지역으로 상향된 경우〉	기부채납으로 증가되는 용적률 x 7/10	기부채납으로 증가되는 용적률 x 3/10	
	기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분 시 서울특별시 도시계획조례 별표3의 용도용적제 적용		

- 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 적용기준(특별계획구역 포함)
- ① 상업지역내 주거복합 건축물의 허용용적률
: 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항(상업지역내 주거복합건축물의 용적률) 및 동 조례 별표3에 따름
- ② 상업지역내 주거복합 건축물의 기준용적률
: 주택 연면적 비율 별 허용용적률 X (용적률 결정조서의 기준용적률 / 허용용적률)

<상업지역 중 기준용적률 600%, 허용용적률 800%인 경우>

주택 연면적 비율(%)	기준용적률	허용용적률	상한용적률
60 이상 ~ 70 미만	450% 이하	600% 이하	법적용적률의 2배이하
50 이상 ~ 60 미만	480% 이하	650% 이하	
40 이상 ~ 50 미만	520% 이하	700% 이하	
30 이상 ~ 40 미만	560% 이하	750% 이하	
30 미만	600% 이하	800% 이하	

<상업지역 중 기준용적률 400%, 허용용적률 800%인 경우>

주택 연면적 비율(%)	기준용적률	허용용적률	상한용적률
60 이상 ~ 70 미만	300% 이하	600% 이하	법적용적률의 2배이하
50 이상 ~ 60 미만	325% 이하	650% 이하	
40 이상 ~ 50 미만	350% 이하	700% 이하	
30 이상 ~ 40 미만	375% 이하	750% 이하	
30 미만	400% 이하	800% 이하	

<상업지역 중 기준용적률 300%, 허용용적률 600%인 경우>

주택 연면적 비율(%)	기준용적률	허용용적률	상한용적률
60 이상 ~ 70 미만	300% 이하	600% 이하	법적용적률의 2배이하
50 이상 ~ 60 미만			
40 이상 ~ 50 미만			
30 이상 ~ 40 미만			
30 미만			

- 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용 기준 (특별계획구역 포함)

○ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획

- 주1) 기존 용도지역 및 용도지역이 상향된 지역 모두 적용한다. 단, 준주거지역내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 도시건축공동위원회(자치구포함)에서 인정한 경우 제외한다.
- 주2) 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미한다.

- 주택공급을 목적으로 지구단위계획(주민제안 포함)을 변경하거나 특별계획구역 세부개발계획을 수립하는 경우

① 용적률 체계

구 분		기준 용적률(%)	허용 용적률(%)	상한 용적률(%)
용도지역 변경이 없는 경우	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하
	준주거지역	300% 이하	320% 이하	400% 이하
용도지역이 상향되는 경우	제3종일반주거지역→준주거지역	210% 이하	230% 이하	400% 이하

② 공동주택 허용용적률 인센티브 적용기준

구 분	인센티브 (용적률)				비 고
우수디자인	15%				
장수명 주택	우수등급 이상		10%		
녹색건축물 에너지효율등급	구분	에너지 효율인증 1등급		에너지 효율인증 2등급	
	녹색건축물 인증 최우수 등급	12%		8%	
	녹색건축물 인증 우수 등급	8%		4%	
신재생에너지 공급률	20% 초과	20%이하 15%초과		15%이하 10% 초과	
	3%	2%		1%	
지능형 건축물	1등급	2등급	3등급	4등급	
	15%	12%	9%	6%	
역사문화보전	지정 및 등록문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)			5%	
합계	최대 20% 이내				

다. 건축물 높이에 관한 결정(변경)조서

■ 높이계획 (변경)

도면 번호	기 정		변 경		비 고	
	위치 (가구번호)	최고높이 (m)	위치 (가구번호)	최고높이 (m)		
－	QR-3	80	5	80		
－	QR-2, QR-5	80	4, 7	간 선	80	
				이 면	30	
－	C-2, C-7, C-10~13, C-16~17	간 선	80	간 선	80	높이완화 가능 (30m→40m)
		이 면		30	이 면	
－	C-14(2)	80	21	80 ~ 100		
－	C-3~6, C-8, C-9,	30	10~13, 15, 16	30	높이완화 가능 (30m→40m)	
－	C3R-4	30	34	30		
－	C3R-2(1~3)	25	32	30		
－	C3R-3	40	31	40		
－	QR-1	80	1, 2, 3	간선	40	
				이면	30	
－	QR-4	80	6	간선	80	
				이면	30	
－	C-1	80	8	80	왕십리 종합시장	
－	C-14(1)	120	21	100	제일은행	
				60	대영학원	
－	C-15	150	35	150	성동경찰서	
－	QR-6	100	24, 25, 26, 27, 28	100	왕십리역세권1	
				30	이면부	
－	C3R-1(1)	80	29, 30	40	행당시장주변	
				30	이면부	
－	C3R-1(2)	80	30	80	왕십리역세권2	
－	C3R-2(4)	80	32	80	왕십리역세권3	
－	QR-7	100	33	100	왕십리역세권4	
				80		

주) '높이완화 가능'으로 표시된 상업지역 이면부에서 2필지 이상 공동개발하면서 권장용도를 50%이상 설치할 경우 최고높이를 30m에서 40m로 완화할 수 있음. 이 때, 공동개발은 '공동개발 지정/권장' 및 '자율적 공동개발'을 포함하며, '공동개발 지정/권장'을 통한 높이완화와 용적을 완화(인센티브)는 중복하여 적용할 수 없음. (권장용도는 중복하여 적용 가능)

라. 건축물 배치·형태·건축선에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 배치 (변경)

■ 건축선 (변경)

구 분	위 치		계획내용		비 고
			기 정	변 경	
건축 한계선	• 간선도로변		3~4m	3~4m	결정도의 결정내용에 따름
	• 이면도로변		1~3m	1~3m	
	특별 계획 구역	왕십리 종합시장	4~10m	4~10m	
		대영학원	4m	2m	
		제일은행	4m	2~4m	
		성동경찰서	4m	4~4.7m	
		왕십리역세권1	3~6m	1~3m	
		왕십리역세권2	3~6m	3~6m	
		왕십리역세권3	2~6m	2~3m	
		왕십리역세권4	6m	3m	

■ 벽면선 (변경없음)

구 분	위 치	계획내용	비 고
벽면 한계선	• 왕십리 종합시장 특별계획구역 남측	• 건축한계선으로부터 4m	결정도의 결정내용에 따름

2) 건축물의 형태 및 색채 (신설)

구 분	위 치	계획내용	비 고
건축물의 형태	• 전구역	• 건축물의 주된 벽면의 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치 • 지붕의 형태는 자유롭게 하되 옥탑구조물이 외부에 노출되지 않는 구조로 설치 • 1층 바닥높이는 진출입에 불편함이 없어야 함 • 개구부가 있는 주벽면을 도로방향에 배치	
건축물의 외관	• 전구역	• 건축물의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화 유지 • 측면 이격공지 및 건축설비는 차폐할 것	
담장 및 옹벽	• 전구역	• 12m 이상 도로에 접한 대지에 담장을 설치할 경우 식재담장 또는 투시형 담장을 설치하되, 식재담장을 권장 • 옹벽이나 경사지 등의 경우, 안전에 지장이 없는 범위 내에서 담쟁이덩굴 등의 식재로 사면을 녹화하거나 차폐하는 것을 권장	
옥외광고물	• 전구역	• 서울특별시 및 성동구 관련 옥외광고물 관리법 및 옥외광고물 관리조례 준수	
디자인 가이드라인	• 특화가로	• 왕십리로, 여행자거리, 젊음의 거리에 연접한 건축물은 장소별 디자인 가이드라인을 준수할 것을 권장함	

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지 (변경)

1) 전면공지 (변경)

구분	위 치	계획내용	비 고
전면공지	• 대상지 전체	• 보행 및 차량통행을 위한 공간을 확보 • 보행 및 차량통행에 방해가 되는 시설물 설치 금지	

2) 공개공지 (변경)

구 분	위 치		계획내용		비 고
	기 정	변 경	기정(개소)	변경(개소)	
공개 공지	QR-1블록 마장로변	-	1	-	
	QR-2블록 고산자로변	가구번호 4 고산자로변	1	1	
	QR-3블록 고산자로변	가구번호 5 고산자로변	1	1	
	QR-5블록 고산자로변	가구번호 7 고산자로변	1	1	
	QR-4블록 고산자로변	-	1	-	
	C-1블록 북측 각각부	가구번호 8 북측 각각부	2	2	
	C-7블록 고산자로변	가구번호 14 고산자로변	1	1	
	C-14블록 왕십리로변	가구번호 21 왕십리로변	1	-	
	C-12블록 왕십리로변	가구번호 19 왕십리로변	1	1	
	QR-6블록 북측	가구번호 28 북측	1	-	
	C3R-1블록 남측	-	1	-	
	C3R-1블록 응봉로변	가구번호 29 응봉로변	1	1	
	QR-7블록 왕십리로변	가구번호 33 왕십리로변	1	2	
	C3R-2블록 응봉로변	가구번호 32 응봉로변	1	1	
	C-15블록 왕십리로타리 방면	가구번호 35 왕십리로타리 방면	1	1	

3) 대지내 도로 (변경)

구분	위 치		계획내용		비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	
공공 보행 통로	-	35가구 내 (1개소)	-	• 공공보행통로는 개방된 형태로 조성하 되, 피로티구조로 설치할 경우 유호높 이 6m이상 확보 • 폭원 및 조성방법은 주변여건을 고려 하여 보행에 지장이 없도록 조성	
보차 혼용 통로	-	1가구 내 (1개소)	• 특별계획구역 및 맹지로 차량 및 보행출입이 불가능한 지역에 설치 조성 • 특별계획구역내 원거리 차량 및 보행 방지를 위해 설치	• 차량 및 보행출입이 불가 한 지역 또는 우회되는 지역에 설치 조성 • 폭원 및 조성방법은 주변도로 및 건 축한계선, 전면공지, 건축계획 등을 고려하여 일반의 통행에 지장이 없도 록 조성	
	C-1블록 내 (1개소)	8가구 내 (1개소)			
	C-11블록 내 (1개소)	18가구 내 (1개소)			
	-	28가구 내 (1개소)			
	QR-7블록 내 (1개소)	33가구 내 (1개소)			

나. 차량동선 (변경)

구 분	위 치		계획내용		비고
	기 정	변 경	기 정	변 경	
차량출입 불허구간	고산자로, 응봉로, 왕십리로	고산자로, 응봉로, 왕십리로	• 간선가로변 필지중 이면도로로 진출 입 가능한 필지에 대하여 지정 • 지정 또는 권장이외에 공동개발을 했을 경우 간선도로변 진입 불허	• 간선가로변 필지중 이면도로로 진출 입 가능한 필지에 대하여 지정 • 공동개발을 통해 이면도로로의 진입이 가능할 경우 간선도로변 진입 불허	
차량출입 허용구간	고산자로, 응봉로, 왕십리로	고산자로, 응봉로, 왕십리로	• 상업지역 간선가로변 지정계획 유지 • 일부구간은 공동주차출입구로 대체 또는 폐지	• 대지로의 차량진출입 허용 • 간선가로변 차량출입불허구간 중 불 가피하게 대지로의 진출입이 필요한 경우에 한하여 제한적으로 지정	
공동주차 출입구	대상지전체	대상지전체	• 인접필지와 공동으로 주차통로 조성 시 적용 • 삼부아파트변 : 2개소	• 인접필지와 공동으로 주차통로 조성 시 적용 • 삼부아파트변 : 3개소	
일방통행 구간설정	대상지전체	대상지전체	• 지구내 소로에서의 원활한 교통처리를 위해 기존 일방 통행구간 존치	• 지구내 소로에서의 원활한 교통처리를 위해 기존 일방 통행구간 존치	

4. 인센티브에 관한 결정(변경)조서

가. 기 정

■ 상업지역

항 목	구 분	산 정 기 준	비 고
획지계획	공동개발(지정/권장) 및 맞벽건축 수용	• 기준용적률 × a [a=0.1(2필지), 0.2(3,4필지), 0.3(5필지 이상)]	
건축물 용도	권장용도	• 기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장제외 연면적) × 0.2	
대지내 공지	전면공지(건축한계선)	• 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 1.5	
	공개공지위치준수	• 기준용적률 × 0.1	
	공개공지 제공	• 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × a [a=1.2(개방형), 1.2(침상형), 0.75(피로티)]	
대지내 통로	공공보행통로	• 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 2	
	입체공공보행통로	• 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적)	
	지하연결통로	• 기준용적률 × 0.1	
주차 및 동선	보차혼용통로	• 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적)	
	공동주차통로, 공동주차출입 구, 공동주차장, 공용주차장	• 기준용적률 × 0.05	
건축물 배치	벽면선 후퇴	• 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적)	
친환경 계획 요소	자연지반보존	• 기준용적률 × (보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2	
	옥상녹화	• 기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.1	
	녹색주차장, 투수성포장	• 기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적)	
	중수도시설 설치	• 기준용적률 × 0.04	
	빗물이용시설 설치	• 기준용적률 × 0.04	
	신재생에너지시설 설치	• 기준용적률 × 0.05	
	에너지절감율, 에너지성능지표, 친환경건축물인증	• 기준용적률 × a - a = 0.08 [에너지절감율(33.5%이상, 에너지성능지표(81점이상, 친환경건축물인증(85점이상))] - a=0.05 [에너지절감율(23.5~33.5%미만, 에너지성능지표(74~81점미만, 친환경건축물인증(74~85점미만))]	

주)1. 허용용적률 ≥ 기준 용적률 + 용적률 완화적용의 합계

(둘 이상의 중복사항에 대한 인센티브 적용시 선택적 인센티브 적용)

2. 대지내 공지에 관한 사항중 미관지구에 접하는 필지의 경우 건축선 후퇴 3m는 완화규정에서 제외

3. 대지내 공지에 관한 사항은 건축법상의 설치의무 면적 이상을 확보할 경우에 적용

4. 공개공지 중 적용면적의 과반이상이 피로티 구조로 조성된 공개공지의 경우에만 위의 가중치를 적용함

5. 공용주차장을 설치할 경우 추가확보주차대수비율로 적용. '추가확보주차대수비율'이란 (대지내주차대수-법정확보주차대수)/법정확보주차대수 이며 여기서 법정확보주차대수는 주차장법령을 기준으로 함

6. 공동개발으로 계획되어 있지 않은 필지간 공동개발시에는 공동개발에 의한 인센티브는 주어져지 않는다.

7. 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경 계획요소 준수시에만 제공된다.

■ 준주거지역, 제3종일반주거지역

항 목	구 분	산 정 기 준	비 고
획지계획	공동개발(지정/권장)	기준용적률 $\times a$ [$a=0.1$(2필지), 0.2(3필지), 0.3(4필지 이상)]	
건축물 용도	지정용도	기준용적률 $\times 0.1$	20% 확보시
	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장제외 연면적) $\times 0.2$	
대지내 공지	전면공지(건축한계선)	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times 1.0$	
	공개공지 제공	기준용적률 $\times$ [(설치면적 - 의무면적) $\div$ 대지면적] $\times a$ [$a=1.2$(개방형), 0.8(침상형), 0.5(피로티)]	
필지교환가능선		기준용적률 $\times 0.05$	
대지내 통로	보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.5$	
주차 및 동선	공동주차통로	기준용적률 $\times 0.05$	
건축물 형태 등	지하철 출입구	기준용적률 $\times 0.05$	
친환경 계획 요소	자연지반보존	기준용적률 $\times$ (보존면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.2$	
	옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.1$	
	녹색주차장, 투수성포장	기준용적률 $\times$ (설치면적 $\div$ 대지면적)	
	중수도시설 설치	기준용적률 $\times 0.04$	
	빗물이용시설 설치	기준용적률 $\times 0.04$	
	신재생에너지시설 설치	기준용적률 $\times 0.05$	
	에너지절감율, 에너지성능지표, 친환경건축물인증	기준용적률 $\times a$ - $a = 0.08$ [에너지절감율(33.5%이상, 에너지성능지표(81점이상, 친환경건축물인증(85점이상)) - $a=0.05$ [에너지절감율(23.5~33.5%미만, 에너지성능지표(74~81점미만, 친환경건축물인증(74~85점미만)]	

- 주) 1. 허용용적률 $\geq$ 기준 용적률 + 용적률 완화적용의 합계
(둘 이상의 중복사항에 대한 인센티브 적용시 선택적 인센티브 적용)
- 대지내 공지에 관한 사항중 미관지구에 접하는 필지의 경우 건축선 후퇴 3m는 완화규정에서 제외
 - 대지내 공지에 관한 사항은 건축법상의 설치의무 면적 이상을 확보할 경우에 적용
 - 공개공지 중 적용면적의 과반이상이 피로티 구조로 조성된 공개공지의 경우에만 위의 가중치를 적용함
 - 공동개발로 계획되어 있지 않은 필지간 공동개발시에는 공동개발에 의한 인센티브는 주어지지 않는다.
 - 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경 계획요소 준수시에만 제공된다.
 - 건축물 용도(지정용도/권장용도)에 따른 면적 산정시 연면적은 주차장 면적을 제외한다.

나. 변 경

■ 상업지역

① 계획유도 인센티브 항목

항 목	구 분	산 정 기 준	비 고
공동개발	공동개발(지정/권장) 및 필지교환	• 기준용적률 × a [a=0.1(2필지), 0.2(3,4필지), 0.3(5필지 이상)]	
건축물 용도	지정/권장용도	• 기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장제외 연면적) × a [a=0.3(기준용적률600%), 0.6(기준용적률300%,400%)] 단, 권장용도는 전체 연면적의 20% 이상 설치 시 적용	
	저층부 가로활성화용도	• 기준용적률 × 0.1 단, 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치 시 적용	
건축물 개방	건축물내 공익시설 설치 (사용권 제공)	• 기준용적률 × 0.2	
대지내 공지	공개공지 제공	• 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × a [a=1.2(개방형), 1.2(침상형), 0.75(피로티)]	
	건축한계선/벽면선	• 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 3	
	공개공지위치준수	• 기준용적률 × 0.05	
	공공보행통로 (보차혼용통로)	• 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 2	
보행개선	지하연결통로 설치	• 기준용적률 × 0.2	
주차계획	공동주차통로, 공동주차장	• 기준용적률 × 0.1	

② 친환경 인센티브 항목

항 목	구 분	산 정 기 준	비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우 수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우 량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	•녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 •서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04	
	신재생 에너지 보급확대	공급률 20%초과 : 기준용적률 × 0.12 공급률 20%이하 15%초과 : 기준용적률 × 0.10 공급률 15%이하 10%초과 : 기준용적률 × 0.08 공급률 10%이하 5%초과 : 기준용적률 × 0.06 공급률 5%이하 3%초과 : 기준용적률 × 0.04	•공급률 : 건축물의 총에너지사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율
	중수도 시설설치	• 기준용적률 × 0.04	•총사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	• 기준용적률 × 0.04	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설침투량(ton/hr)의 합이 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	• 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1	•법정조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	• 기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.2	•자연토양 및 투수성 포장 •지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	• 기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.2	•기준용적률 0.05 이내

■ 준주거지역, 제3종일반주거지역

① 계획유도 인센티브 항목

항 목	구 분	산 정 기 준	비 고
공동개발	공동개발(지정/권장) 및 필지교환	• 기준용적률 × a [a=0.1(2필지), 0.2(3,4필지), 0.3(5필지 이상)]	
건축물 용도	지정/권장용도	• 기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장제외 연면적) × a [a=0.3(기준용적률250%), 0.2(그 외의 경우)] 단, 권장용도는 전체 연면적의 20% 이상 설치 시 적용	
	저층부 가로활성화용도	• 기준용적률 × 0.1 단, 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/20이상 설치 시 적용	
건축물 개방	건축물내 공익시설 설치 (사용권 제공)	• 기준용적률 × 0.2	
대지내 공지	공개공지 제공	• 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × a [a=1.2(개방형), 1.2(침상형), 0.75(피로티)]	
	건축한계선/벽면선	• 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 3	
	공개공지위치준수	• 기준용적률 × 0.05	
	공공보행통로 (보차혼용통로)	• 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 2	
보행개선	지하연결통로 설치	• 기준용적률 × 0.2	
주차계획	공동주차통로, 공동주차장	• 기준용적률 × 0.1	

② 친환경 인센티브 항목

항 목	구 분	산 정 기 준	비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우 수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우 량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04	
	신재생 에너지 보급확대	공급률 20%초과 : 기준용적률 × 0.12 공급률 20%이하 15%초과 : 기준용적률 × 0.10 공급률 15%이하 10%초과 : 기준용적률 × 0.08 공급률 10%이하 5%초과 : 기준용적률 × 0.06 공급률 5%이하 3%초과 : 기준용적률 × 0.04	• 공급률 : 건축물의 총에너지사용량 중 신재생에너지에 이용하여 공급되는 에너지의 비율
	중수도 시설설치	• 기준용적률 × 0.04	• 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	• 기준용적률 × 0.04	• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	• 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1	• 법정조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	• 기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.2	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	• 기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.2	• 기준용적률 0.05 이내

■ 용적률 인센티브 적용기준(공동사항)

- 허용용적률 산정 : $\text{기준용적률} + \Sigma(\text{각 항목별 용적률 인센티브}) \leq \text{허용 용적률}$
 - 친환경 인센티브는 30%이상, 계획유도 인센티브는 70% 이내
 - 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 30%에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
- 권장용도는 주차장을 제외한 연면적의 20% 이상 설치 시 인센티브 부여
- 미관지구 내 건축한계선(벽면한계선 포함) 후퇴부분 등 관련규정상 의무 하는 사항은 인센티브를 적용받을 수 없으며 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음
- 건축물 내 공익시설 설치는 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정한 시설 또는 도시·건축공동위원회(자치구) 심의에서 인정하는 경우에 해당함
- 유사항목으로 상한용적률 적용 시 허용용적률에서는 제외
- 공동개발 이행에 따른 용적률 인센티브 제공 시, 기 공동개발 필지는 단독건축으로 보아 공동개발 이행필지 수에서 제외함
- 친환경 인센티브 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정 시 제외함
(친환경 인센티브 = 친환경 항목 구성에 따른 인센티브 - 법적의무 인센티브)

④ 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1. 특별계획구역에 관한 계획 (변경)

가. 대상지 검토

대 상 지 구		변 경 사 유	비 고
기정	변경		
왕십리종합시장		변경없음	유지
대영학원 및 제일은행	대영학원 (특별계획가능구역)	특별계획구역 분리시 추진의사 피력	분리
	제일은행		
성동경찰서		변경없음	유지
왕십리1	-	사업추진 미미, 실현성 없음	폐지
왕십리2	-	사업추진 미미, 실현성 없음	폐지
왕십리3	왕십리역세권1 (특별계획가능구역)	특별계획구역 재정비로 인한 명칭변경	축소
왕십리4	-	사업추진 미미, 실현성 없음	폐지
왕십리5	왕십리역세권2	특별계획구역 재정비로 인한 명칭변경	유지
왕십리6	왕십리역세권3 (특별계획가능구역)	특별계획구역 재정비로 인한 명칭변경	유지
왕십리7	왕십리역세권4	특별계획구역 재정비로 인한 명칭변경	유지

나. 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구 역 명		위 치	면 적(㎡)		비고
	기 정	변 경		기 정	변 경	
유지	왕십리 종합시장		성동구 도선동 69 일대	9,125.3		
분리	대영학원 및 제일은행	대영학원 (특별계획가능구역)	성동구 도선동 39-1 일대	3,124.3	1,471.4	
		제일은행	성동구 도선동 39-2 일대		1,652.9	
유지	성동경찰서		성동구 행당동 192-8 일대	5,867.1		
폐지	왕십리1	-	성동구 홍익동 120-7 일대	5,190.4	-	
폐지	왕십리2	-	성동구 홍익동 129-1 일대	3,540.0	-	
축소	왕십리3	왕십리역세권1 (특별계획가능구역)	성동구 행당동 284 일대	15,018.0	3,477.2	
폐지	왕십리4	-	성동구 행당동 292-4 일대	7,573.0	-	
유지	왕십리5	왕십리역세권2	성동구 행당동 293-11 일대	4,166.0		
유지	왕십리6	왕십리역세권3 (특별계획가능구역)	성동구 행당동 295 일대	4,632.0		
유지	왕십리7	왕십리역세권4	성동구 행당동 267-9 일대	11,436.0		

2. 특별계획구역별 계획 (변경)

가. 왕십리종합시장 특별계획구역 (변경없음)

■ 계획지침 (변경없음)

구 분		계획지침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	
구역면적		• 9,125.3㎡	
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 한다	
건 폐 율		• 60%이하	
용적률	기준	• 400%이하	
	허용	• 500%이하	
	상한	• 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용	
높이제한		• 80m이하	
공공시설 제공비율		• 11%이상	• 도로부분(대상지북측, 동측, 서측 조성후 제공)
건축물의 배치	건축한계선	• 동측 : 도로중심선으로부터 11m • 서측 : 도로중심선으로부터 11m • 남측 : 인접대지경계선으로부터 10m • 북측 : 도로중심선으로부터 12m	
	벽면한계선	• 남측 건축한계선으로부터 4m	
건축물의 형태		• 고층부 탑상형	
공개공지		• 대지면적의 10%이상 확보 • 2개소 확보 (상호연계)	
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	• 보차분리 및 주거/비주거동선의 분리 확보 • 도로가각부 차량진출입금지구간 설정	
	단지내 도로	• 남측으로 보차혼용도로 10m 확보	
	보행출입구	• 주보행동선을 고려하여 북측과 남측에 보행주출입구 설정	
건축물 용도	불허	• 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설	

나. 대영학원 특별계획가능구역 (변경)

■ 계획지침 (기정)

구 분		계획지침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	
구역면적		• 3,124.3㎡	
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 한다	
건 폐 율		• 60%이하	
용적률	기준	• 600%이하	
	허용	• 800%이하	
	상한	• 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용	
높이제한		• 120m	
공공시설 제공비율		• 14%이상	• 도로부분 (P턴 차선 확보)
건축물의 배치	건축한계선	• 서측 : 도로중심선으로부터 12m • 남측 : 도로중심선으로부터 21m • 북측 : 도로중심선으로부터 11m	
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	• 간선도로(왕십리길) 및 도로가각부 차량진출입불허 구간 설정	
건축물 용도	불허	• 미관지구내 불허용도 • 단독주택 • 공동주택	
	권장	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 운동시설 • 업무시설 • 숙박시설 중 관광호텔	

■ 계획지침 (변경)

구 분		계획지침	비고
용도지역		• 일반상업지역	
구역면적		• 1,471.4㎡	
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 한다	
건 폐 율		• 60%이하	
용적률	기준	• 600%이하	
	허용	• 800%이하	
	상한	• 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용	
높이제한		• 60m이하	
공공시설 제공비율		• 14%이상	
건축물의 배치	건축한계선	• 서측 : 도로경계선으로부터 2m • 북측 : 도로경계선으로부터 2m	
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	—	
건축물 용도	불허		• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합일 경우 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 단란주점 • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소, 마권전화 투표소, 그 밖에 이와 비슷한 시설 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장
	권장	1~2층	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 및 제과점 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점, 일반음식점 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점
		전층	• 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 학원, 독서실 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설

■ 특별계획가능구역 해제시 (신설)

① 필지의 규모와 조성

가구 번호	도면 번호	특별계획가능구역		특별계획가능구역 해제시		비 고
		위 치	계획내용	위 치	계획내용	
21	3	도선동 39-1, 40, 41, 42	특별계획가능구역	도선동 39-1, 40, 41, 42	공동개발권장	도선동 39-1, 42 (필지교환가능선)

② 건축물 용도

구 분		세부용도	비고
불허용도		• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소, 마권전화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 시설 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 및 다중생활시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	
권장 용도	1,2층	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 및 제과점 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점, 일반음식점 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	
	전층	• 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 학원, 독서실 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	

③ 건축물 건폐율

위 치	계 획 내 용	비 고
일반상업지역	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조

④ 건축물 용적률

구 분	기준 용적률(%)	허용 용적률(%)	상한 용적률(%)
일반상업지역	600	800	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조

⑤ 건축물 높이

위 치	계 획 내 용 (m)	비 고
도선동 39-1, 40, 41, 42	30m 이하	

⑥ 건축선

위 치	건축한계선	비 고
소 2-15	북측 : 도로경계선으로부터 2.5~3.5m 서측 : 도로경계선으로부터 6m	

다. 제일은행 특별계획구역 (변경)

■ 계획지침 (기정)

구 분		계획지침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	
구역면적		• 3,124.3㎡	
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 한다	
건 폐 율		• 60%이하	
용적률	기준	• 600%이하	
	허용	• 800%이하	
	상한	• 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용	
높이제한		• 120m	
공공시설 제공비율		• 14%이상	• 도로부분 (P턴 차선 확보)
건축물의 배치	건축한계선	• 서측 : 도로중심선으로부터 12m • 남측 : 인접대지경계선으로부터 21m • 북측 : 도로중심선으로부터 11m	
건축물의 형태		• 고층부 탑상형	
공개공지		• 대지면적의 10%이상 확보 • 인접한 공공공지와 일치되는 형태로 조성 • 담장등 차폐시설 설치 금지	
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	• 간선도로(왕십리길) 및 도로가각부 차량진출입불허 구간 설정	
건축물 용도	불허	• 미관지구내 불허용도 • 단독주택 • 공동주택	
	권장	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 운동시설 • 업무시설 • 숙박시설 중 관광호텔	

■ 계획지침 (변경)

구 분		계획지침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	
구역면적		• 1,652.9㎡	
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 한다	
건 폐 율		• 60%이하	
용적률	기준	• 600%이하	
	허용	• 800%이하	
	상한	• 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용	
높이제한		• 100m이하	
공공시설 제공비율		• 14%이상	
건축물의 배치	건축한계선	• 서측 : 도로경계선으로부터 2m • 남측 : 도로경계선으로부터 4m	
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	• 간선도로(왕십리로) 및 도로가각부 차량진출입불허구간 설정	
건축물 용도	불허		• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합일 경우 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소, 마권전 화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 시설 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장
	권장	1~2층	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 및 제과점 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점, 일반음식점 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점
		전층	• 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 학원, 독서실 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설

라. 성동경찰서 특별계획구역 (변경)

■ 계획지침 (기정)

구 분		지구단위계획	비 고
용도지역		· 일반상업지역	
구역면적		· 5,867.1㎡	
가구 및 획지		· 단일대지로 사업시행을 원칙으로 한다	
건 폐 율		· 60%이하	
용적률	기준	· 600%이하	
	허용	· 800%이하	
	상한	· 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용	
높이제한		· 150m이하	
공공시설 제공비율		· 10%이상	· 도로부분 (부가차선 확보)
건축물의 배치	건축한계선	· 동측 : 도로중심선으로부터 8m · 서측 : 도로중심선으로부터 24m · 남측 : 도로중심선으로부터 20m · 북측 : 도로중심선으로부터 8m	
건축물의 형태		· 고층부 탑상형	
공개공지		· 대지면적의 15%이상 확보 · 장래 왕십리로타리 지하공간 조성전 개발시 동측부 지하공간 연계 · 장래 왕십리로타리 지하공간 조성전 개발시 서측부 부분적 침상형태를 도입 (2가지 중 한가지 선택 가능)	
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	· 간선도로(고산자로 및 왕십리역 진입도로변) 및 도로가각부 차량진출입불허구간 설정 · 왕십리역 진입도로변에 차량출입허용구간 설정	
건축물 용도	불허	· 미관지구내 불허용도 · 단독주택 · 공동주택	
	권장	· 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 판매시설 · 운동시설 · 업무시설 · 숙박시설 중 관광호텔	
기타		· 세부개발계획 수립시 왕십리 민자역사와의 연계방안	

■ 계획지침 (변경)

구 분		계획지침	비 고	
용도지역		• 일반상업지역		
구역면적		• 5,867.1㎡		
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 한다		
건 폐 율		• 60%이하		
용적률	기준	• 600%이하		
	허용	• 800%이하		
	상한	• 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용		
높이제한		• 150m이하		
공공시설 제공비율		• 10%이상		
건축물의 배치	건축 한계선	• 동측 : 도로경계선으로부터 4.7m • 서측 : 도로경계선으로부터 4m • 남측 : 도로경계선으로부터 4m • 북측 : 도로경계선으로부터 4m	• 교통영향평가 심의결과 반영	
건축물의 형태		• 고층부 탑상형		
공개공지		• 대지면적의 15%이상 확보 • 장래 왕십리로타리 지하공간 조성전 개발시 동측부 지하공간 연계 또는 서측부 부분적 침상형 공지 도입 (2가지 중 한가지 선택 가능)		
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	• 간선도로(고산자로 및 왕십리역 진입도로변) 및 도로가각부 차량진출입불허구간 설정 • 왕십리역 진입도로변에 차량출입허용구간 설정		
	공공보행통로	• 공공보행통로 1개소		
건축물 용도	불허		• 공동주택(주거복합)의 경우 세부개발계획 수립 시 용도 및 주거복합비율 등 적정성 검토	
	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합일 경우 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 단란주점 • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소, 마권전화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 시설 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장			
	지정		• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 또는 전시장	• 연면적 3,000㎡이상
	권장	1~2층	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 및 제과점 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점, 일반음식점 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	• 근린생활시설 및 판매시설 등 저층부 가로활성화가 가능한 용도는 왕십리광장로 변에 배치할 것
전층		• 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설		
기타		• 세부개발계획 수립 시 왕십리 민자역사와의 연계방안 마련 • 도로변 지하철출입구는 건축물내로 이전 설치권장	• 교통영향평가 심의결과 반영	
		• 구역 내 설치되는 주차장 “성동구 주차장 개방 공유사업 추진계획”에 맞춰 지역주민 및 방문객 편의를 위해 일반에 개방 • 세부개발계획 수립 시 대상지 동측도로 연결부는 공공보행통로 등 유효보행공간 B=2.0m 이상 신설		

마. 왕십리역세권1 특별계획가능구역 (변경)

■ 계획지침 (기정)

구 분		지구단위계획	비 고
용도지역		• 준주거지역, 일반상업지역	
구역면적		• 15,018.0㎡	
건 폐 율		• 60%이하	
용적률	기준	• 300%이하	• 가중평균에 의한 용적률 적용
	허용	• 410%이하	
	상한	• 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용	
높이제한		• 100m이하	
공공시설 제공비율		• 구역면적의 20%이상(조성후 기부채납) - 도 로 : 간선변 우회전 차로, 이면도로는 8m→12m확보 - 공공공지 : 1개소 확보	
건축물의 배치	건축한계선	• 동 측 : 6m • 서 측 : 4m • 남 측 : 3m • 북 측 : 3m	
공개공지		• 1개소 위치권장	
차량 및 보행 동선	동선계획	• 차량출입불허구간 : 교통광장 및 응봉로변, 가각부	
건축물 용도	불허	1~3층 • 단독주택 • 공동주택 • 자동차 관련시설 중 주차장	
		전층 • 미관지구내 불허용도 • 단독주택, 공동주택(주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 위험물저장 및 처리시설 • 장례식장	
	지정	• 판매시설 • 운동시설 • 업무시설	• 연면적의 20% 확보
	권장	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 운동시설 • 업무시설 • 숙박시설 중 관광호텔	
기 타		• 지하철 연결통로 설치권장 • 도로변 지하철출입구는 공공공지 내로 이전설치권장 • 공공공지는 소공원형태로 조성하여 항상 보행자 통행과 휴식공간으로 이용가능하며 가로변 조경시설과 연계되도록 하여야 함 • 공공공지는 공공에서 이용하기 수월한 방향으로의 위치조정은 가능(세부계획 심의시결정) • 공공공지내 자전거전용주차장과 연계된 “샤워장 및 락카시설”을 설치하여야 함 • 자전거주차장은 공공공지 인접부에 설치하는 것을 권장	• 연면적 산정시 주차장 면적 제외

■ 계획지침 (변경)

구 분		계획지침		비 고
용도지역		• 준주거지역, 일반상업지역		
구역면적		• 3,477.2㎡		
건 폐 율		• 60%이하		
		준주거지역	일반상업지역	
용적률	기준	• 300%이하	• 300%이하	• 국토계획법 제84조 적용
	허용	• 360%이하	• 600%이하	
	상한	• 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용	• 800%이하	
높이제한		• 100m이하		
공공시설 제공비율		• 구역면적의 20%이상(조성후 기부채납) － 건축물 기부채납가능		
건축물의 배치	건축한계선	• 동 측 : 도로경계선으로부터 3m • 서 측 : 도로경계선으로부터 2m • 남 측 : 도로경계선으로부터 2m • 북 측 : 도로경계선으로부터 1m		
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	• 차량출입불허구간: 교통광장 및 응봉로변, 가각부		
	보차혼용통로	• 인접도로(왕십리로2-1가길) 및 전면공지와 연결되도록 동일 선형으로 설치 : 1개소 • 폭원 : 7m이상 (적정 통로 공간 확보)		
건축물 용도	불허		• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합일 경우 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 단란주점 • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소, 마권전 화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 시설 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	
	권장	1~2층	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 및 제과점 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점, 일반음식점 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	
		전층	• 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	
기 타		• 지하철 연결통로 설치권장 • 도로변 지하철출입구는 건축물 내로 이전설치 권장		

■ 특별계획가능구역 해제시 (신설)

① 필지의 규모와 조성

가구 번호	특별계획가능구역		특별계획가능구역 해제시		비 고
	위 치	계획내용	위 치	계획내용	
21	행당동 278, 279-2, 279-4, 279-5, 279-6, 279-7, 279-8, 279-9, 279-13, 284, 284-2, 284-19, 284-32, 284-33, 284-35, 284-46, 284-50, 284-51, 284-52, 284-54, 284-55, 284-57, 284-58, 285, 287-10, 287-11, 287-12, 287-13, 287-14, 287-19, 287-32, 293-18, 293-55, 294-8	특별계획가능구역	행당동 278, 279-2, 279-4, 279-5, 279-9, 279-13, 287-32	공동개발권장	
			행당동 287-10, 287-11	공동개발권장	
			행당동 279-6, 279-8	공동개발지정	
			행당동 279-7, 284, 284-35	공동개발지정	
			행당동 284-2	-	
			행당동 284-32, 284-33	공동개발권장	
			행당동 284-46	-	
			행당동 284-50, 284-52, 284-54	공동개발권장	
			행당동 284-57	-	
			행당동 284-19, 284-58	공동개발지정	
			행당동 284-51, 284-55	공동개발권장	
			행당동 285, 287-12, 287-13, 287-14	공동개발권장	
			행당동 287-19	-	
			행당동 293-55, 294-8	공동개발지정	
			행당동 293-18	-	

② 건축물 용도

구 분		세부용도	비고
불허용도		- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소, 마권전화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 시설 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 (관광숙박시설 및 다중생활시설 제외) - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	
권장 용도	1,2층	- 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 및 제과점 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점, 일반음식점 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	
	전층	- 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 - 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 - 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	

③ 건축물 건폐율

위 치	계 획 내 용	비 고
일반상업지역	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조
준주거지역		

④ 건축물 용적률

구 분	기준 용적률(%)	허용 용적률(%)	상한 용적률(%)
일반주거지역 → 일반상업지역	300	600	800
일반주거지역 → 준주거지역	300	360	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조

⑤ 건축물 높이

위 치	최고높이 (m)	비 고
간선부	80	
이면부	30	

⑥ 건축선

위 치	건축한계선	비 고
대(주) 2-50	동측 : 도로경계선으로부터 3m	
소(국) 2-10	남측 : 도로경계선으로부터 2m	
소(국) 2-9	서측 : 도로경계선으로부터 1m	
소(국) 3-9	북측 : 도로경계선으로부터 1m	

바. 왕십리역세권2 특별계획구역 (변경)

■ 계획지침 (기정)

구 분		지구단위계획	비 고
용도지역		• 준주거지역	• 용도지역 변경 가능 구역
구역면적		• 4,166.0㎡	
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	
건 폐 율		• 60%이하	• 용도지역 변경시 서울특 별 시 도시계획조례 및 시행규 칩에 의거 건폐율, 용적률 적 용
용적률	기준	• 249%이하	
	허용	• 350%이하	
	상한	• 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 적용	
높이제한		• 80m이하	
공공시설 제공비율		• 구역면적의 20%이상(조성후 기부채납) - 도로 : 미연결 도로개설 및 간선도로 확폭	
건축물의 배치	건축한계선	• 동측 : 6m • 남측 : 3m • 북측 : 3m	
공개공지		• 1개소 위치지정	
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	• 차량출입불허구간 : 응봉로변, 가각부	
건축물 용도	불허	1~3층	• 자동차 관련시설 중 주차장
		전층	• 단독주택 • 공동주택 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 위험물저장 및 처리시설 • 장례식장 • 미관지구내 불허용도
	권장		• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 의료시설 • 교육연구시설 중 교육원, 연구소, 도서관 • 운동시설 • 업무시설 • 숙박시설 중 관광호텔
기 타		• 공공공지는 소공원형태로 조성하여 향시 보행자 통행과 휴식 공간으로 이용가능하며 가로변 조경시설과 연계되도록 하여야 함	• 연면적 산정시 주차장 면적 제외

■ 계획지침 (변경)

구 분		계획지침	비 고	
용도지역		• 준주거지역		
구역면적		• 4,166.0㎡		
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함		
건 폐 율		• 60%이하		
용적률	기준	• 249%이하		
	허용	• 350%이하		
	상한	• 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 적용		
높이제한		• 80m이하		
공공시설 제공비율		• 구역면적의 20%이상(조성후 기부채납) - 도로 : 미연결 도로개설 및 간선도로 확폭 - 건축물 기부채납		
건축물의 배치	건축한계선	• 동측 : 도로경계선으로부터 6m • 남측 : 도로경계선으로부터 3m • 북측 : 도로경계선으로부터 3m		
공개공지		• 1개소 위치지정(반드시 해당위치에 조성할 것)		
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	• 차량출입불허구간 : 응봉로변, 각각부		
건축물 용도	불허		• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(기숙사 또는 주거복합일 경우 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	
	권장	1~2층	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 및 제과점 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점, 일반음식점 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	
		전층	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사 • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 교육원, 연구소, 도서관 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	
기 타		• 공공공지는 소공원형태로 조성하여 항시 보행자 통행과 휴식공간으로 이용가능하며 가로변 조경시설과 연계되도록 하여야 함		

사. 왕십리역세권3 특별계획가능구역 (변경)

■ 계획지침 (기정)

구 분		지구단위계획	비 고
용도지역		• 제3종일반주거지역	• 용도지역 변경 가능 구역
구역면적		• 4,632.0㎡	
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	
건 폐 율		• 50%이하	• 용도지역 변경시 서울특별시 도시계획조례 및 시행규칙에 의거 건폐율, 용적률 적용
용적률	기준	• 200%이하	
	허용	• 250%이하	
	상한	• 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용	
높이제한		• 80m이하	
공공시설 제공비율		• 구역면적의 20%이상(조성후 기부채납) - 도로 : 간선도로 확폭, 이면도로일부 확폭 - 공공공지 : 1개소	• 조성후 기부채납 - 도로확폭 - 공공공지 확보
건축물의 배치	건축 한계선	• 서 측 : 6m • 남 측 : 2~3m	
공개공지		• 1개소 위치지정	
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	• 차량출입불허구간 : 응봉로변, 가각부	
건축물 용도	불허	1~3층	• 자동차 관련시설 중 주차장
		전층	• 미관지구내 불허용도 • 단독주택 • 공동주택 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 위험물저장 및 처리시설 • 장례식장
	권장		• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 의료시설 • 교육연구시설 중 교육원, 연구소, 도서관 • 운동시설 • 업무시설 • 숙박시설 중 관광호텔
필지교환가능선		• 왕십리7 특별계획구역과 필지교환이 가능토록 유도 - 면적 : 306㎡	• 연면적 산정시 주차장 면적 제외
기 타		• 공공공지는 소공원형태로 조성하여 향시 보행자 통행과 휴식공간으로 이용가능하며 가로변 조경시설과 연계되도록 하여야 함	

■ 계획지침 (변경)

구 분		계획지침	비 고
용도지역		• 제3종일반주거지역	• 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 용도지역 변경 검토 • 준주거지역 변경 시 -건폐율 : 60%이하 -기준용적률 : 250%이하 -허용용적률 : 350%이하 -상한용적률 : 400%이하
구역면적		• 4,632.0㎡	
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	
건 폐 율		• 50%이하	
용적률	기준	• 200%이하	
	허용	• 250%이하	
	상한	• 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용	
높이제한		• 80m이하	
공공시설 제공비율		• 구역면적의 20%이상(조성 후 기부채납) - 도 로 : 간선도로 확폭, 이면도로일부 확폭 - 건축물 기부채납	
건축물의 배치	건축 한계선	• 서 측 : 도로경계선으로부터 3m • 남 측 : 도로경계선으로부터 2~3m	
공개공지		• 1개소 위치지정	
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	• 차량출입불허구간 : 응봉로변, 가각부	
	보차혼용통로	• 효율적인 차량통행체계 구축을 위해 확보 : 1개소 • 폭원 : 10m이상 (적정 통로 공간 확보)	
건축물 용도	불허		• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(기숙사 또는 주거복합일 경우 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장
	권장	1~2층	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 및 제과점 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점, 일반음식점 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점
		전층	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설
필지교환가능선		• 필지교환가능선 지정 • 왕십리역세권4 특별계획구역과 필지교환을 통한 정형화 유도 (면적 : 306㎡)	
기 타		• 주민제안에 의해 왕십리역세권4와 통합개발 가능	

■ 특별계획가능구역 해제시 (신설)

① 필지의 규모와 조성

가구 번호	특별계획가능구역		특별계획가능구역 해제시		비 고
	위 치	계획내용	위 치	계획내용	
32	행당동 293-27, 293-28, 293-29, 294-7, 295	특별계획가능구역	행당동 293-27, 293-28, 293-29, 294-7, 295	공동개발지정	

② 건축물 용도

구 분		세부용도	비고
불허용도		· 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 · 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(기숙사 또는 주거복합일 경우 제외) · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소 · 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 · 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	
권장용도	1~2층	· 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 및 제과점 · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점, 일반음식점 · 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	
	전층	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사 · 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 · 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	

③ 건축물 건폐율

위 치	계 획 내 용	비 고
제3종일반주거지역	50%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조

④ 건축물 용적률

구 분	기준 용적률(%)	허용 용적률(%)	비 고
제3종일반주거지역	200	250	

⑤ 건축물 높이

위 치	최고높이 (m)	비 고
행당동 293-28, 293-29, 294-7, 295	80	

⑥ 건축선

위 치	건 축 한 계 선	비 고
대(주) 2-50	서측 : 도로경계선으로부터 3m	
소(국) 1-4	남측 : 도로경계선으로부터 2~3m	

⑦ 보차혼용통로

위 치	계 획 내 용	비 고
32가구내(1개소)	· 효율적인 차량통행체계 구축을 위해 확보 : 1개소 · 폭원 : 10m이상 (적정 통로 공간 확보)	

아. 왕십리역세권4 특별계획구역 (변경)

■ 계획지침 (기정)

구 분		지구단위계획	비 고
용도지역		· 제3종일반주거지역, 준주거지역	· 용도지역 변경가능구역 일부 포함
구역면적		· 11,436.0㎡	
건 폐 율		· 50%이하 / 60%이하	
용적률	기준	· 280%이하	· 가중평균에 의한 용적률 적용 · 용도지역 변경시 서울특별시 도시계획조례 및 시행규칙에 의한 건폐율, 용적률 적용
	허용	· 330%이하	
	상한	· 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용	
높이제한		· 100m이하	
공공시설 제공비율		· 구역면적의 20%이상(조성후 기부채납) - 도로 : 간선도로 확폭 - 공공공지 : 1개소	
건축물의 배치	건축한계선	· 동 측 : 6m	
공개공지		· 1개소 위치권장	
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	· 차량출입불허구간 : 왕십리길, 응봉로변	
	보차혼용통로	· 원거리 차량 및 보행을 방지하기 위해 확보 : 1개소	
건축물 용도	불허	1~3층 · 단독주택 · 공동주택 · 자동차 관련시설 중 주차장	
		전층 · 미관지구내 불허용도 · 단독주택 · 공동주택(주거복합 제외) · 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 · 위험물저장 및 처리시설 · 장례식장	
	지정	· 판매시설 · 운동시설 · 업무시설	· 연면적의 20%확보
	권장	· 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 판매시설 · 운동시설 · 업무시설 · 숙박시설 중 관광호텔	
	필지교환가능선	· 왕십리6 특별계획구역과 필지교환이 가능토록 유도 - 면적 : 306㎡	
기 타		· 지하철 연결통로 설치권장 · 도로변 지하철출입구는 공공공지내로 이전 설치권장 · 공공공지는 소공원형태로 조성하여 향시 보행자 통행과 휴식 공간으로 이용가능하며 가로변 조경시설과 연계되도록 하여야 함 · 공공공지는 공공에서 이용하기 수월한 방향으로의 위치조정 가능(세부계획 심의시결정) · 공공공지내 자전거전용주차장과 연계된 “샤워장 및 락카시설”을 설치하여야 함 · 자전거주차장은 공공공지 인접부에 설치하는 것을 권장	· 연면적 산정시 주차장 면적 제외

■ 계획지침 (변경)

구 분		계획지침		비 고
용도지역		· 제3종일반주거지역, 준주거지역		· 세부개발계획 수립 시 제3종 일반주거지역은 준주거지역으로 용도지역 변경 검토 · 준주거지역 변경 시 -건폐율 : 60%이하 -기준용적률 : 280%이하 -허용용적률 : 355%이하 -상한용적률 : 400%이하
구역면적		· 11,436.0㎡		
		제3종일반주거지역	준주거지역	
건 폐 율		· 50%이하	· 60%이하	
용적률	기준	· 200%이하	· 300%이하	
	허용	· 250%이하	· 360%이하	
	상한	· 서울시 도시계획조례시행 규칙 제7조 적용	· 400%이하	
높이제한		· 100m이하		
공공시설 제공비율		· 구역면적의 20%이상(조성 후 기부채납) - 도 로 : 간선도로 확폭 - 건축물 기부채납		
건축물의 배치	건축한계선	· 북 측 : 도로경계선으로부터 3m · 동 측 : 도로경계선으로부터 3m		
공개공지		· 2개소 위치권장		
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	· 차량출입불허구간 : 왕십리로, 응봉로변		
	보차혼용통로	· 효율적인 차량통행체계 구축을 위해 확보 : 1개소 · 폭원 : 10m이상 (적정 통로 공간 확보)		
건축물 용도	불허		· 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 · 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 · 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(임대주택 또는 주거복합일 경우 제외) · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 · 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 · 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	
	권장	1~2층	· 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 및 제과점 · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점, 일반음식점 · 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	
		전층	· 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 · 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 · 임대주택	
필지교환가능선		· 필지교환가능선 지정 · 왕십리역세권3 특별계획구역과 필지교환을 통한 정형화 유도 (면적 : 306㎡)		
기 타		· 지하철 연결통로 설치 권장 · 도로변 지하철출입구는 건축물내로 이전 설치 권장 · 주민제안에 의해 왕십리역세권3과 통합개발 가능 · 임대주택 설치 시 ‘역세권 2030 청년주택’ 등 관련기준에 따름		

⑤ 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획

■ 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

■ 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할교환에 관한 사항
2. 공개공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

III. 관계도면 : 붙임참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

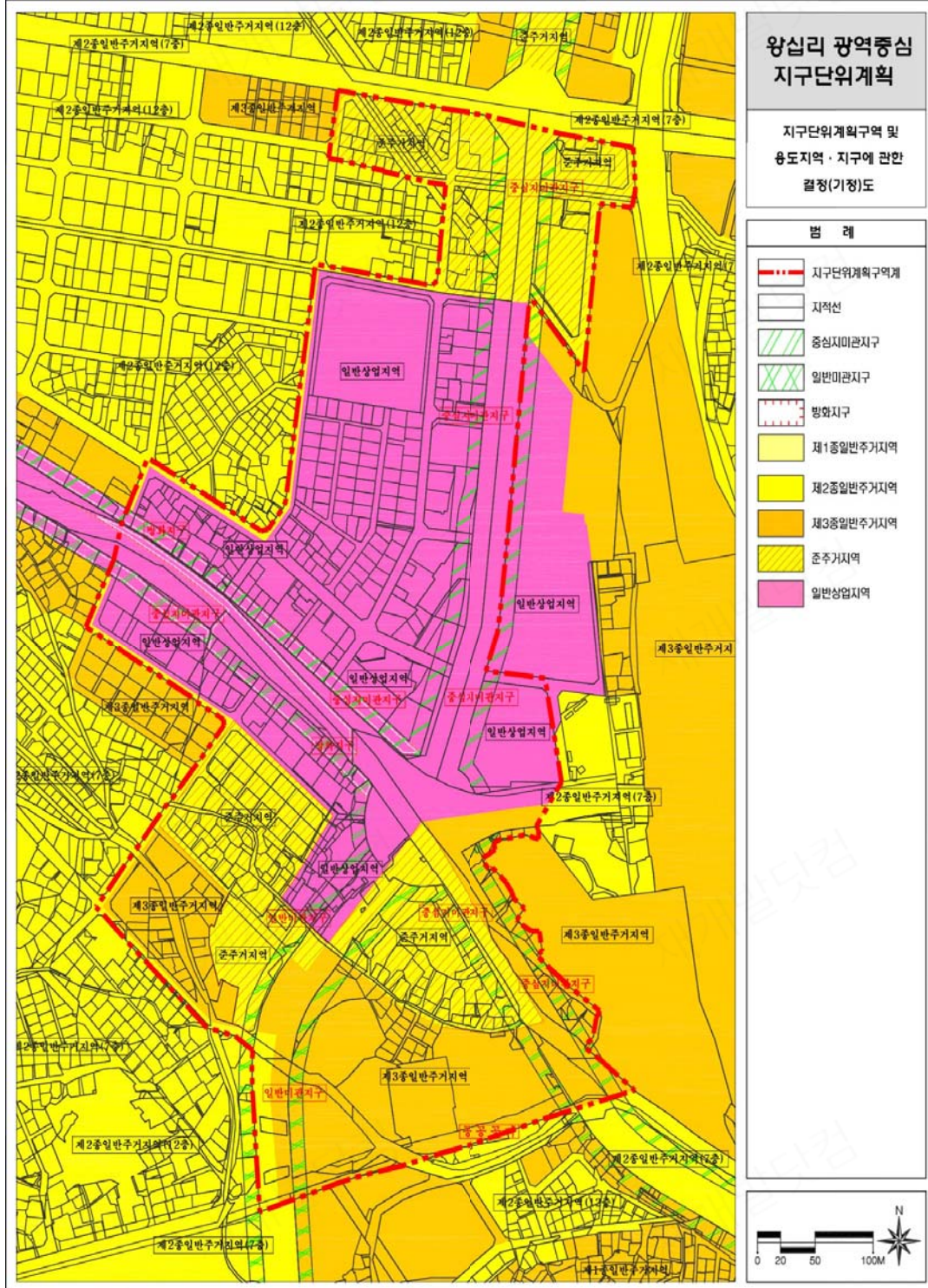
IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

: 생략(비치도서와 같음)

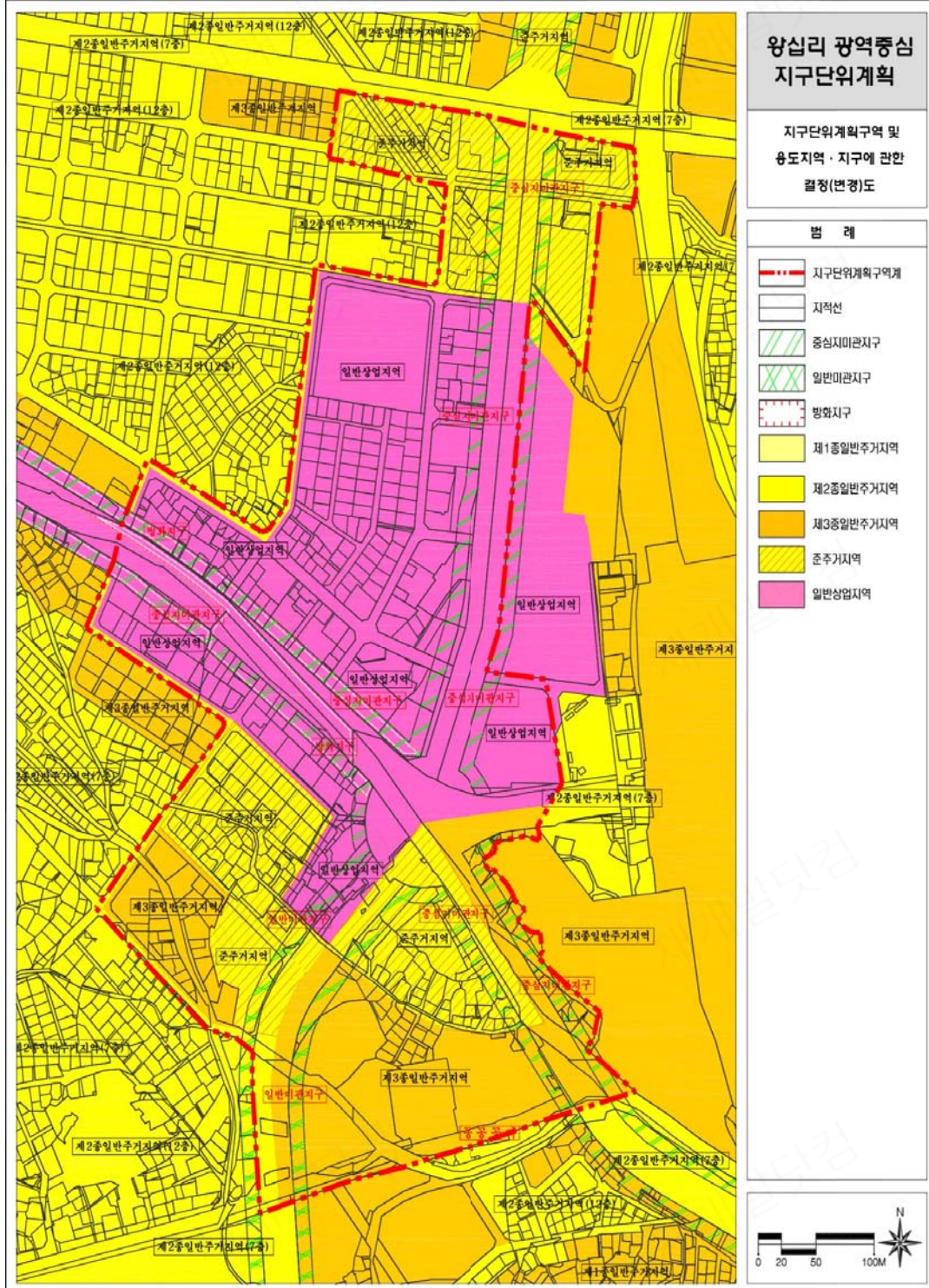
V. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8386) 및 성동구 도시계획과(☎02-2286-5560)에 관련до서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

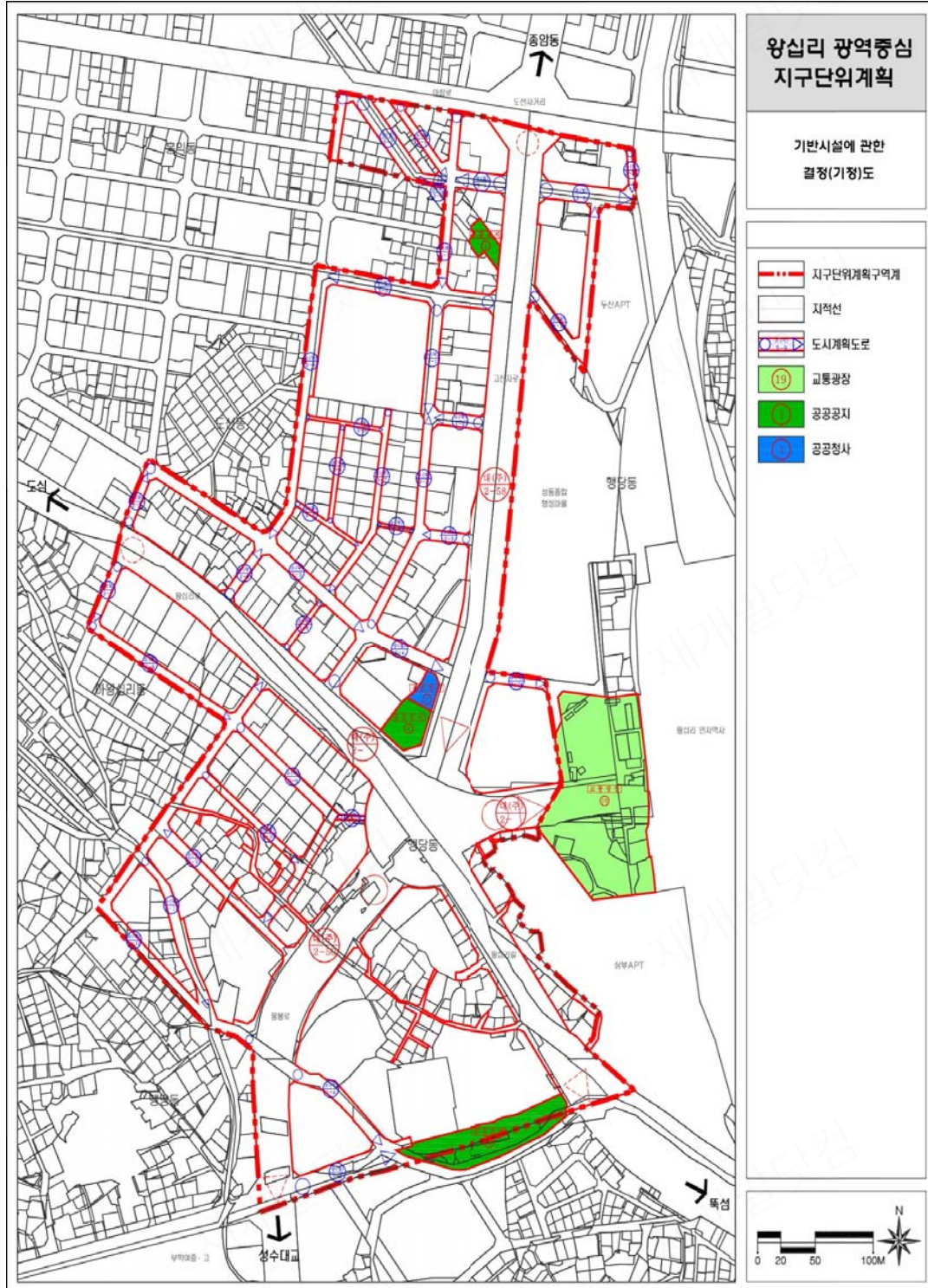
■ 지구단위계획구역 및 용도지역·지구에 관한 결정(기정)



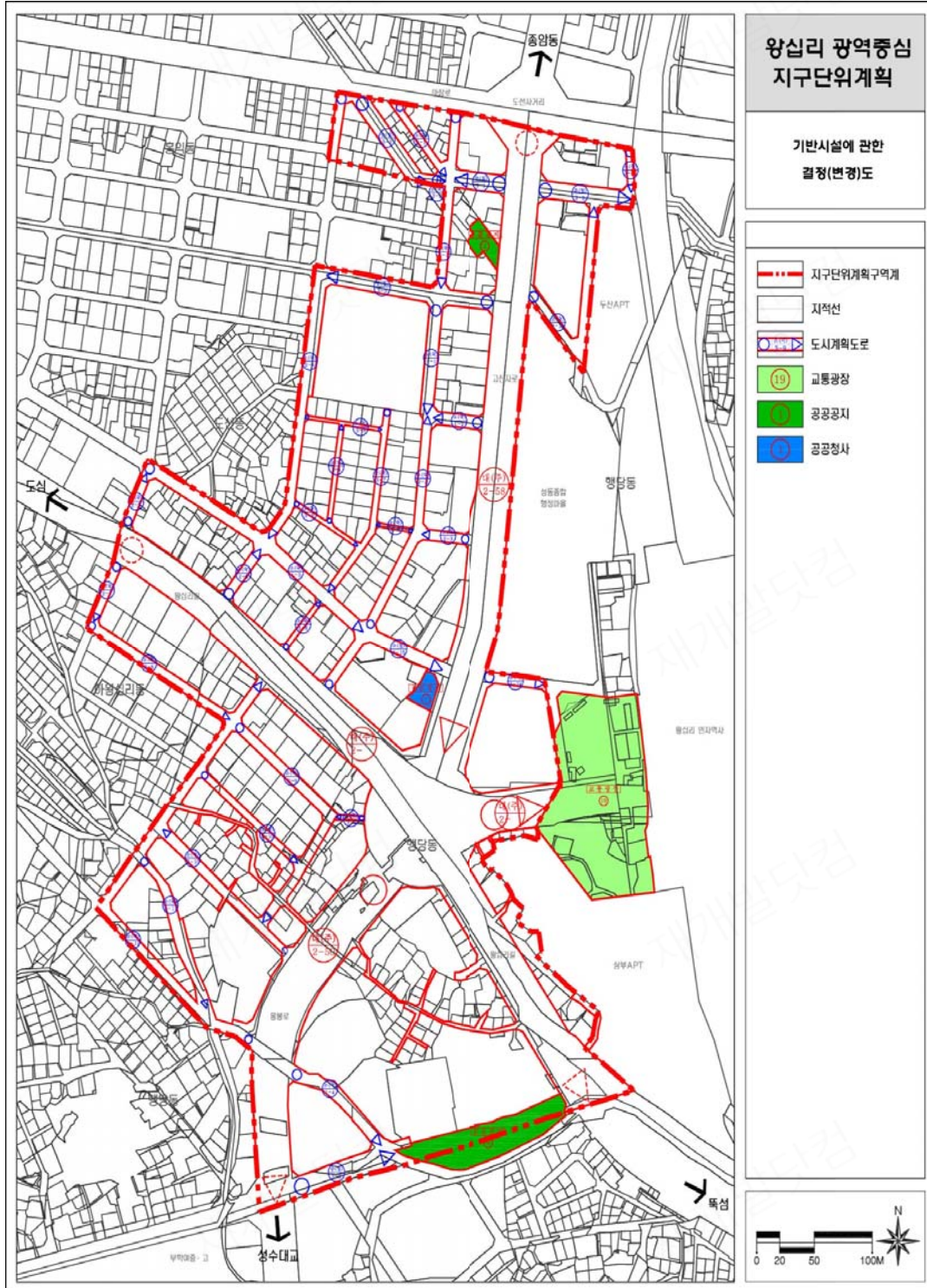
■ 지구단위계획구역 및 용도지역·지구에 관한 결정(변경)



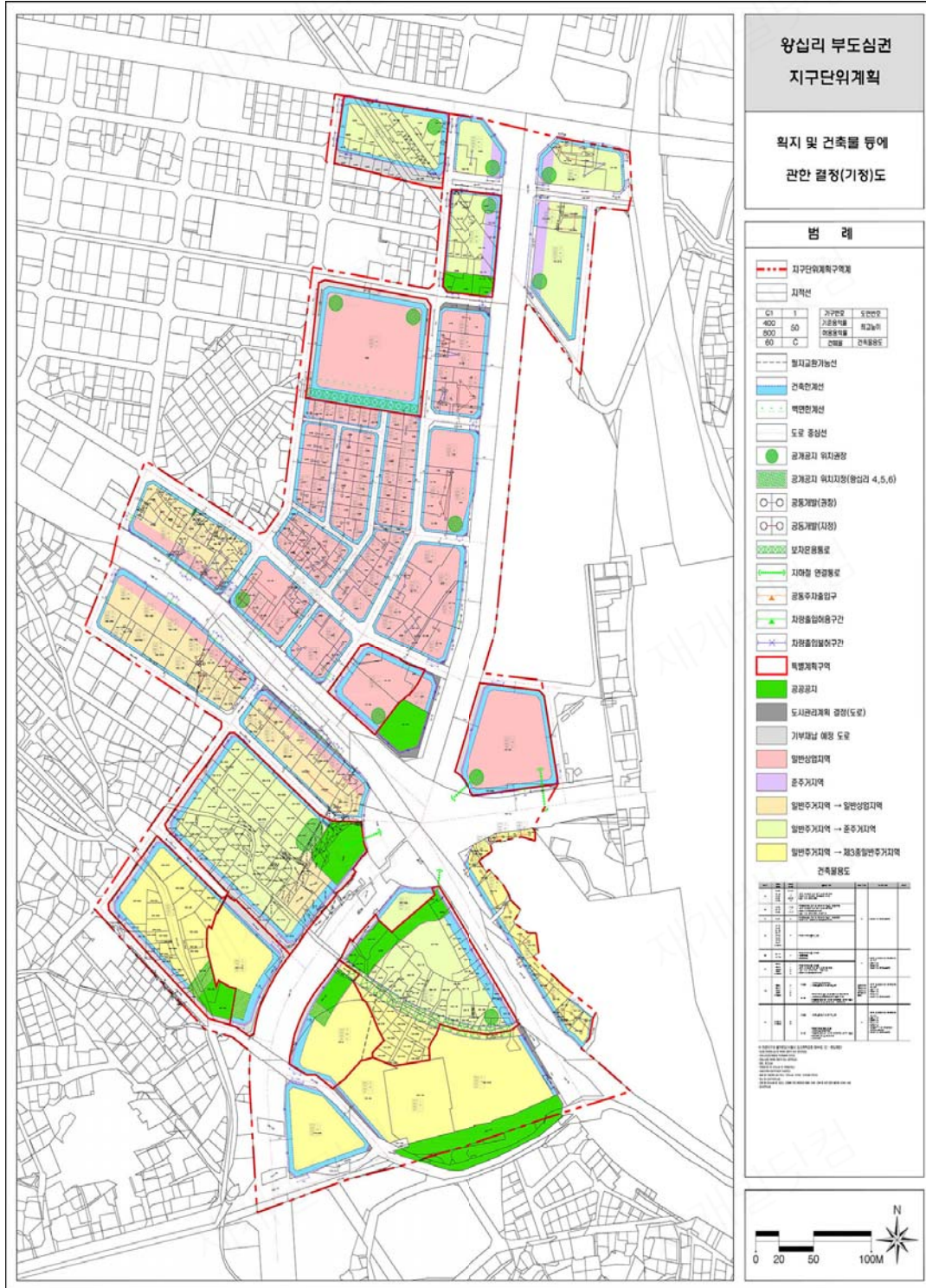
■ 기반시설에 관한 결정도(기정)



■ 기반시설에 관한 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

