

공 고

서울특별시 성동구 공고 제2022-424호

행당동 248번지 일대 도시정비형 재개발사업 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정(안), 지구단위계획 결정(변경)(안)을 위한 공람 공고

1. 서울특별시 고시 제2009-270호(2009.07.09.)로 왕십리광역중심 지구단위계획 내 특별계획구역으로 지정되고, 서울특별시 고시 제2016-220호(2016.07.28.)로 재정비된 왕십리광역중심 지구단위계획구역 내 왕십리역세권4 특별계획구역에 대하여, 성동구 공고 제2020-1203호(2020.10.16.)로 역세권 활성화사업 추진여부에 대한 조사 결과 토지등소유자 72.6%가 역세권 활성화 사업의 추진 및 서울주택토지공사(SH)가 사업에 참여하는 것에 찬성하였습니다.
2. 서울특별시 고시 제2020-537호(2020.12.10.)로 주택 등 건축물의 분양받을 권리의 산정기준일이 2020.12.11.로 고시된 행당동 248번지 일대에 대한 도시정비형 재개발사업의 일환인 역세권 활성화 사업 시행을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.
3. 본 정비구역 지정 및 정비계획 지정(안)에 대하여 의견이 있는 주민, 토지등소유자, 이해관계인 등은 공람기간 내에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 3월 4일

성 동 구 청 장

1. 공람기간: 공고일 다음날로부터 30일 이상 (2022.03.04. ~ 2022.04.03.)
2. 공람장소: 성동구청 11층 주거정비과(☎ 02-2286-6571), 행당제1동 주민센터
3. 의견제출: 성동구청 11층 주거정비과
4. 행당동 248번지 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 수립(안)
가. 정비구역 지정 조서(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	행당동 248번지 일대 도시정비형 재개발사업	성동구 행당동 248번지 일대	-	증)11,421.0	11,421.0	

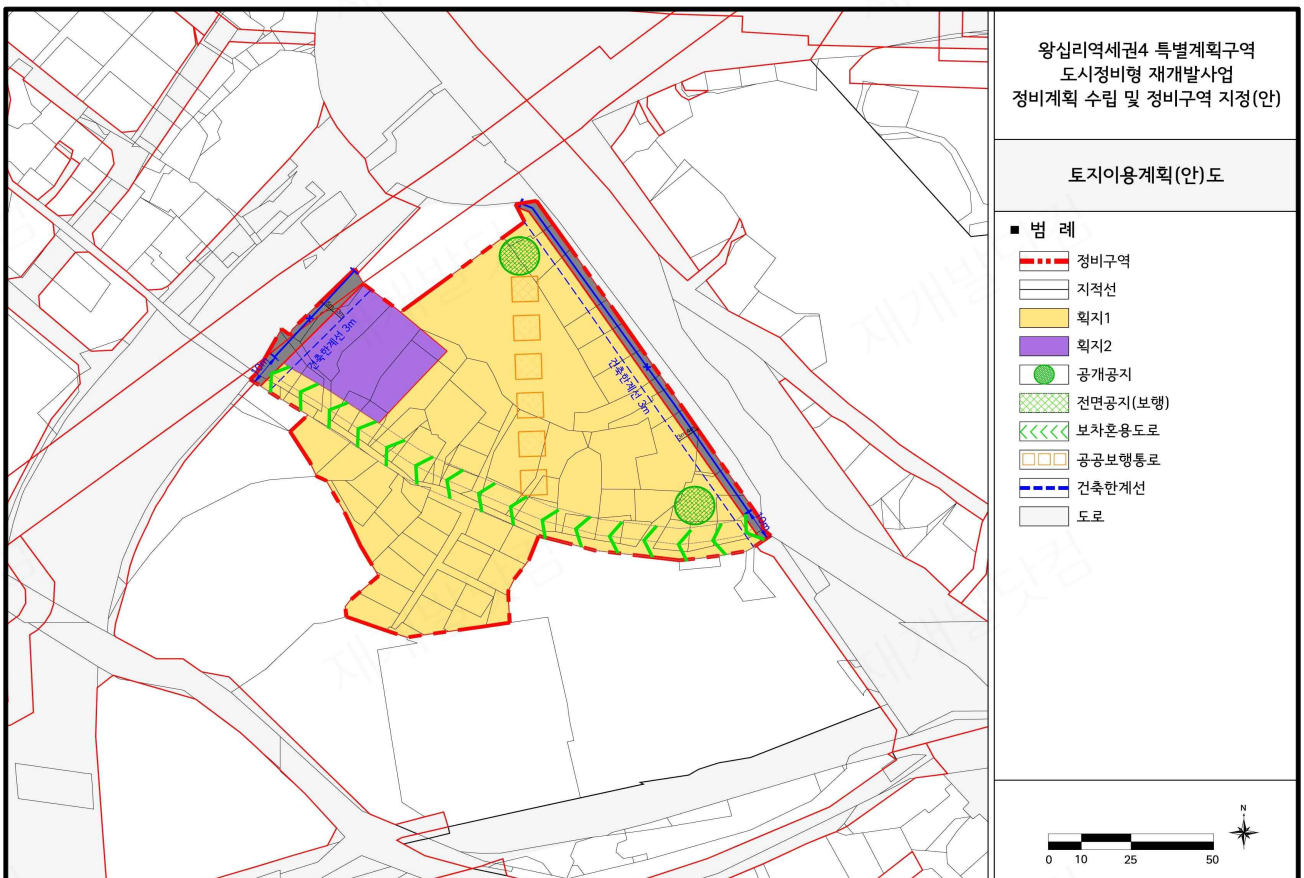
■ 변경 사유서

구 분	정비사업 명칭	위 치	지정내용	지정사유
신설	행당동 248번지 일대 도시정비형 재개발사업	성동구 행당동 248번지 일대	구역 신설	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발 사업) 시행을 위한 정비구역 지정

나. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		11,421.0	100.0	
정비기반시설 등	소계	729.6	6.4	
	도로	729.6	6.4	기부채납
획지	소계	10,691.4	93.6	
	획지1	9,590.3	84.0	공동주택, 숙박시설, 근린생활시설 등
	획지2	1,101.1	9.6	종교시설

[토지이용계획(안)]



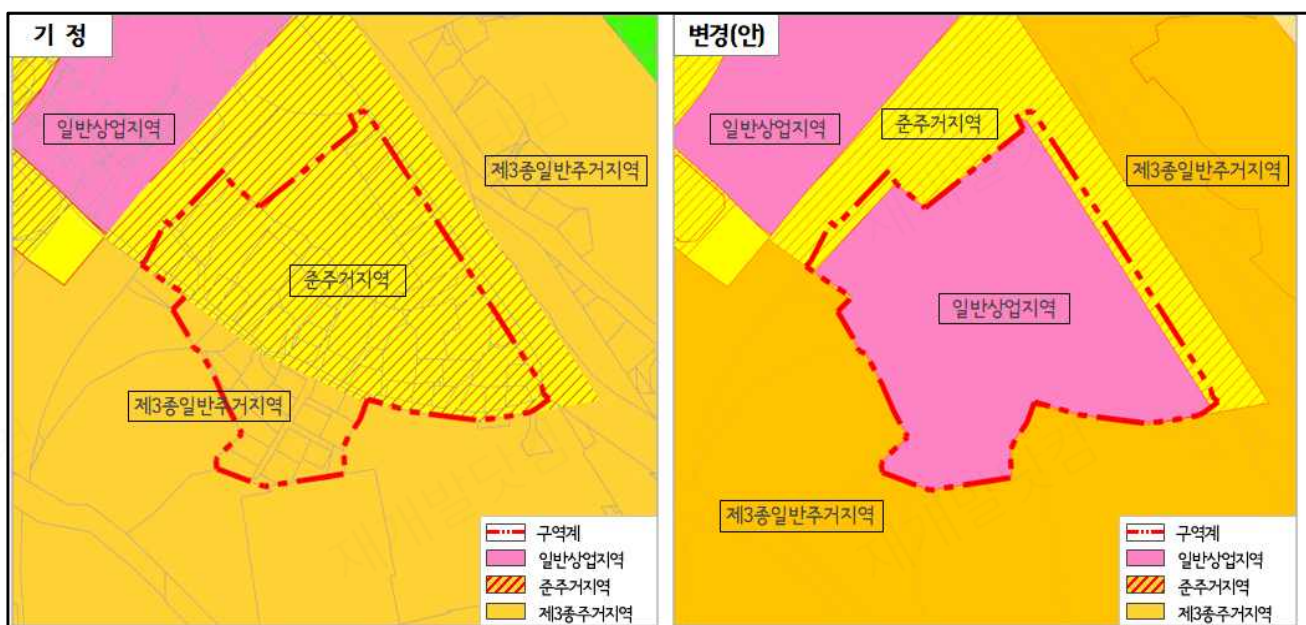
다. 용도지역에 관한 계획(변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		11,421.0	—	11,421.0	100.0	
주거지역	소 계	11,421.0	감) 10,691.4	729.6	6.4	
	제3종일반주거지역	2,354.0	감) 2,354.0	—	—	
	준주거지역	9,067.0	감) 8,337.4	729.6	6.4	
상업지역	소 계	—	증) 10,691.4	10,691.4	93.6	
	일반상업지역	—	증) 10,691.4	10,691.4	93.6	

■ 변경 사유서

구 분	정비사업 명칭	위 치	지정내용	지정사유
신설	행당동 248번지 일대 도시정비형 재개발사업	성동구 행당동 248번지 일대	구역 신설	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발 사업) 시행을 위한 정비구역 지정

[용도지역 결정(안)]



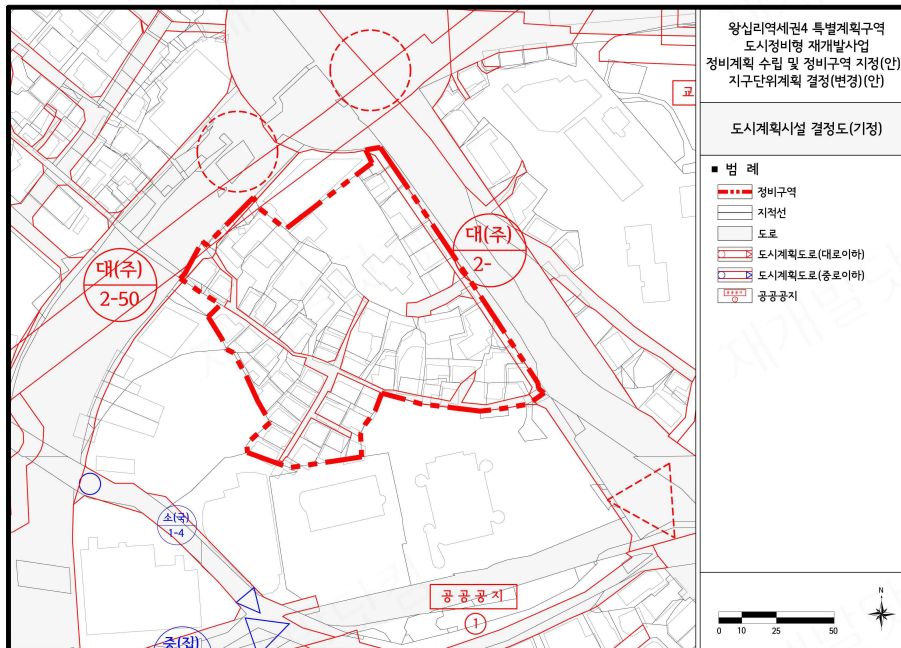
라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로계획(변경)

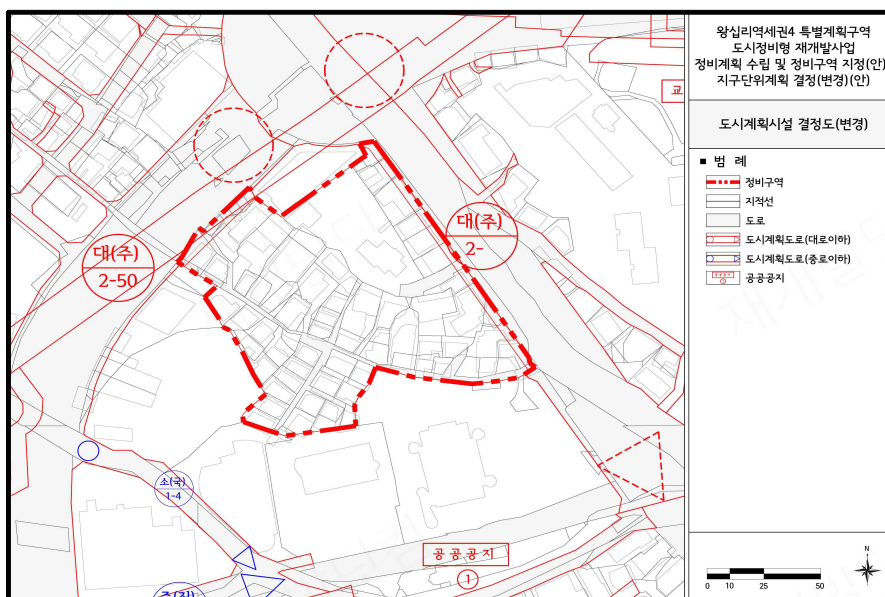
결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	50	30~40	주간선도로	3,120 (46)	왕십리광장	압구정동	일반도로	—	—	고산자로
변경	대로	2	50	30~42	주간선도로	3,120 (46)	왕십리광장	압구정동	일반도로	—	—	고산자로
기정	대로	2		30~40	주간선도로	3,305 (127)	서울운동장	행당광장	일반도로	—	—	왕십리로

※ ()는 대상지에 해당함

[도시계획시설결정도(기정)]



[도시계획시설결정도(변경)]



마. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위 치	법적기준	계획면적(㎡)	비고
관리사무소	획지	$10\text{㎡} + (614\text{세대} - 50) \times 0.05\text{㎡} = 38.2\text{㎡}$ 이상	120.0	
경비실/MDF실		—	30.0	
커뮤니티시설		—	200.0	
주민공동시설		$807\text{세대} \times 2.5\text{㎡} \times 1.25 = 1,918.75\text{㎡}$ 이상	2,550.0	
어린이놀이터		—	500.0	
경로당		500~1,000세대 미만 : 225㎡이상	350.0	
어린이집		500~1,000세대 미만 : 330㎡이상	600.0	
작은도서관		500~1,000세대 미만 : 158㎡이상	300.0	
주민운동시설		—	500.0	
기타공용시설		—	300.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	왕십리역세권4 특별계획구역 내 도시정비형 재개발 정비구역	11,421.0	획지1	9,590.3	성동구 행당동 248번지 일대	62	—	—	62	—	—
			획지2	1,101.1							

이 하 여 백

사. 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준 (허용)	상한		
신규	왕십리역세권4 특별계획구역 내 도시정비형 재개발 정비구역	11,421.0	획지1	9,590.3	행당동 248번지 일대	공동주택, 숙박시설, 근린생활시설 등	60 이하	337.33 이하	800 이하	170m이하 /55층 이하	-
			획지2	1,101.1	행당동 265-1번 지 일대	종교시설, 근린생활시설 등	60 이하	-	800 이하	-	-

주택의 규모 및
규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 614세대(임대주택 포함)
- 건립규모 및 비율(전용면적 기준)

구 분		세대수	비율(%)	비 고
합 계		614세대	100.0	-
85㎡ 이하	소 계	526세대	85.7	
	60㎡미만	306세대	49.8	임대주택 102세대 포함
	60~85㎡이하	220세대	35.9	-
85㎡초과		88세대	14.3	-

- 임대주택 건설계획(전용면적 기준) : 102세대

구 분		세대수	비율(%)	비 고
합 계		102세대	100.0	-
60㎡ 이하	소 계	102세대	85.7	
	40~50㎡미만	22세대	49.8	역세권 활성화사업
	50~60㎡이하	80세대	35.9	기부채납 임대주택 22세대 역세권 활성화사업 임대주택 58세대

- 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 85.7%

건축물의 건축선에
관한 계획

- 건축한계선 : 고산자로 및 왕십리로 변 3m 지정

기타사항에 관한
계획

- 공공보행통로 설치 : 폭 8m
- 보차혼용통로 설치 : 폭 10m
- 공개공지 2개소 지정
- 간선변 차량출입불허구간 지정

■ 용적률 계획

1) 역세권 활성화사업에서의 용적률 기준 및 그에 따른 증가 용적률 산정

구분	용도지역		면적(m²)	용적률(%)		증가용적률 (%)	
	종전	변경		용도지역별	가중평균		
기준 (허용) 용적률	제3종일반주거지역	일반상업지역	2,354.0	250	337.33	462.67	
	준주거지역	일반상업지역	9,067.0	360			
상한 용적률	제3종일반주거지역	일반상업지역	2,354.0	800	800		462.67
	준주거지역	일반상업지역	9,067.0				

※ 준주거지역 기준용적률은 왕십리광역중심 지구단위계획 내 왕십리역세권4특별계획구역 계획 지침내용 준용

2) 역세권 활성화사업의 공공기여율

구분	용도지역 상향 면적	증가용적률의 50%	공공기여 면적	공공기여율
획지 (1,2)	기준 10,691.4㎡ (제3종 2,354.0㎡ + 준주거 8,337.4㎡)	231.3% (462.67×50%)	3,091.6㎡ (231.3%/800%×10,691.4㎡)	28.9% (3,091.6/10,691.4㎡)
			3,112.0㎡	29.1% (3,112.0/10,691.4㎡)

※ 공공기여 면적은 용도지역 상향 면적(획지1,2)에 대한 공공기여량을 말함

구 분	산정내용				
공공기여 시설(㎡) (건축물)	구분	합계	① 공공임대주택	② 공공임대상가	③ 지역필요시설
	연면적	11,077.4	6,308.6	1,500.0	평생학습관 공공체육시설
	환산면적	3,112.0	959.4	633.1	1,519.5
공공시설부지 제공면적(순부담) (①+②+③)	• 3,112.0㎡ = 959.4㎡ + 633.1㎡ + 1,519.5㎡ = 3,112.0㎡(용도지역 상향 면적 대비 29.1%)				
① 공공임대주택 (대지지분)	• 공공시설등부지(토지)면적 : 대지면적(획지1) × (임대주택 제공 공급연면적 ÷ 공동주택 전체 공급연면적) = 9,590.3㎡×(6,308.6㎡ ÷ 63,060.56㎡) = 959.4㎡				
② 공공임대상가 (대지지분+ 환산부지면적)	• 공공시설등부지(토지)면적 : 대지면적(획지1) × (제공연면적÷전체연면적) = 9,590.3㎡ × (1,500.0㎡ ÷ 117,098.77㎡) = 122.85㎡ • 건축물환산면적 = (설치비용 ^{주1)} × 건축연면적) ÷ 공시지가 ^{주2)} × 2 = (2,639,000원/㎡ × 1,500.0㎡) ÷ 7,758,000원/㎡ = 510.25㎡ ∴ 공공임대상가 : 122.85㎡ + 510.25㎡ = 633.1㎡				
③ 지역필요시설 (대지지분+ 환산부지면적)	• 공공시설등부지(토지)면적 : 대지면적(획지1) × (제공연면적÷전체연면적) = 9,590.3㎡ × (3,300.0㎡ ÷ 117,098.77㎡) = 270.27㎡ ※ 3,300㎡ = 평생학습관(1,500.0㎡) + 공공체육시설(1,800.0㎡) • 건축물환산면적 = (설치비용 ^{주1)} × 건축연면적) ÷ 공시지가 ^{주2)} × 2 - 평생학습관 = (2,765,000원/㎡×1,500.0㎡) ÷ 7,758,000원/㎡ = 534.61㎡ - 공공체육시설 = (3,080,000원/㎡×1,800.0㎡)÷7,758,000원/㎡ = 714.62㎡ ⇒ 534.61㎡+714.62㎡ = 1,249.23㎡ ∴ 지역필요시설 : 270.27㎡ + 1,249.23㎡ = 1,519.5㎡				

주1) 공공건축물 설치비용(공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련, 2020)

주2) 건축허가시점 직전 고시된 대상지 내 평균 공시지가(2021.08 기준)

이 하 여 백

※ 역세권활성화사업에 따른 의무 공공기여량 산정

구 분		주 요 내 용
신설	기준용적률	337.33% - 제3종일반주거지역과 준주거지역의 가중평균 용적률 $((2,354.0\text{m}^2 \times 250\%) + (9,067.0\text{m}^2 \times 360\%)) \div 11,421.0\text{m}^2 = 337.33\%$
	상한용적률	800%
	역세권 활성화사 업에 따른 공공기여	- 용적률 증가분 : $800\% - 337.33\% = 462.67\%$ - 증가된 용적률의 50% : $462.67\% \times 0.5 = 231.34\%$ - 의무공공기여량 (토지환산면적) : $3,091.63\text{m}^2 (28.92\%)$ $= (231.34\% \div 800\%) \times \text{용도지역상향되는 획지면적} (10,691.4\text{m}^2)$
	공공기여 시설 설치기준	- 공공임대주택 : 공공기여량 중 30% 이상 ~ 50% 미만 확보 $: 3,091.63\text{m}^2 \times 0.3 = 927.49\text{m}^2$ 이상 - 공공임대상가 및 지역필요시설 : 공공기여량 중 50% 미만 확보 $: 3,091.63\text{m}^2 - 927.49\text{m}^2 = 2,164.14\text{m}^2$ 이상
	공공기여시설 계획	- 총 공공기여량 : $3,112.0\text{m}^2 (100.0\%)$ - 공공임대주택 : $959.4\text{m}^2 (30.8\%)$ - 공공임대상가 : $633.1\text{m}^2 (20.3\%)$ - 지역필요시설 : $1,519.5\text{m}^2 (48.8\%)$
		⇒ 의무면적 $3,091.63\text{m}^2 < \text{확보면적 } 3,112.0\text{m}^2$

3) 일반주거지역 중세분에 따른 공공기여율

구 분		산정내용						
토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	공공시설등 면적(A+B)				새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지
			소계	A.정비기반시 설	B.공공시설(임대주택)			
				①도로	②토지지분	③환산부지		
	11,421.0	9,590.3	1,252.4	729.6	278.2	244.6	39.0	682.0
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설등 면적(A+B) - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = (729.6㎡+278.2㎡+244.6㎡) - 39.0㎡ - 682.0㎡ = 531.44㎡(용도지역 상향 면적 대비 5.0%)							
공공시설등 부지(토지)면적 (A=①+②)	• 1,007.8㎡ - 도로 729.6㎡ - 건축물 기부채납(임대주택) 대지지분 : 287.2㎡							
공공시설 설치에 대한 환산부지면적 (B=③)	• 건축물 기부채납(임대주택) 환산부지 면적 : 244.6㎡ (※공급면적 1,829.3㎡) = ㉔공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉕용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ = 공급면적 × 설치비용 기준 ^{주1)} = (전용59㎡) 1,829.3㎡ × 1,037,500원 = 1,897,898,750(원) : ㉕ = 공시지가 ^{주2)} × 2 = 3,879,000 × 2 = 7,758,000(원/㎡) 주1) 공공건설임대주택 표준건축비(국토부고시 제2016-339호) : (전용59㎡)1,037,500원/㎡ 주2) 건축허가시점 직전 고시된 대상지 내 평균 공시지가(2021.08 기준)							

4) 공공기여량 종합

구분			면적(㎡)		순부담율 (%)	비 고
			기준	계획(안)		
1. 일반 주거 지역 중세분	① 토 지	A 정비기반시설(도로)	543.5 이상 (순부담율 5.0%)	729.6	—	—
		B 무상양도 국공유지		721.0	—	—
		C건축물(임대주택) 대지지분		278.2	—	—
		토지순부담(A-B+C)		286.8	2.7	—
	② 건축물(임대주택 토지환산)			244.6	2.3	공급연면적 임대주택 : 1,829.3㎡
	㉠ 소 계 (①+②)			531.4	5.0	—
2. 역세권 활성화 사업	③ 공공임대주택		3,091.6 이상 (순부담율 29.0%)	959.4	9.0	공급연면적 임대주택 : 6,308.58㎡
	④ 공공임대상가			633.1	5.9	
	⑤ 지역필요시설			1,519.5	14.2	—
	㉡ 소 계 (③+④+⑤)			3,112.0	29.1	—
순부담(㉠+㉡)			3,635.1 (순부담율 34.0%) ^{주1)}	3,643.4	34.1	—

주1) 해당 순부담율은 역세권 활성화사업에 따른 순부담율임(증가용적물의50%에 대한 환산비율)

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 현제 지형을 최대한 고려하여 실시계획 수립시 절성토가 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 - 주차장의 자하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 - 간선도로변에 양호한 녹지 수립대를 설치함으로써 green ville 이미지 창출 - 생태순환시스템 고려 - 자원절약형 배치기법(풍향·경관 고려)	
재난 방지	화재 - 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해 - 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대에 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 - 수해방지를 위한 건축계획 수립 및 저류조 설치 등 안전대책 수립	
	교통 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m 이내 대상지 서남측 무학중학교, 무학여자고등학교	「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. - 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	

차. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
1	-	9,590.3	행당동 248번지 일대	9,590.3	공동주택, 숙박시설, 근린생활시설 등
2		1,101.1	행당동 265-1번지 일대	1,101.1	종교시설, 근생활시설 등

카. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 공공임대주택(기부채납 임대주택)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (제공연면적)
					전용	공급	
신규	획지1	9,590.3	-	22세대	59.95㎡	83.15㎡	1,829.30㎡

2) 공공임대주택(역세권활성화사업에 따른 공공임대주택)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (제공연면적)
					전용	공급	
신규	획지1	9,590.3	-	80세대	소 계		6,308.6㎡
				22세대	49.99㎡	67.54㎡	1,485.9㎡
				58세대	59.95㎡	83.15㎡	4,822.7㎡

■ 임대주택 의무면적

구 분	주 요 내 용
의무공공기여량 (토지환산면적)	3,091.63㎡(28.92%) = (231.34% ÷ 800%) × 용도지역상향되는 획지면적(10,691.4㎡)
임대주택 의무 확보 면적 (토지환산면적)	- 공공기여량 중 30% 이상 ~ 50% 미만 확보 : 3,091.63㎡ × 0.3 = 927.49㎡ 이상
공공임대주택 확보계획	80세대 (토지환산면적 959.41㎡, 계획연면적 6,308.6㎡) ⇒ 의무면적 927.49㎡ < 확보면적 959.41㎡

3) 공공임대주택(재개발사업에 따른 의무임대주택)

구 분	주 요 내 용
세대수 범위 설정	◦ (전체세대수 - 기부채납 임대주택 - 역세권활성화사업 임대주택)×5% = (614세대 - 22세대 - 80세대) × 5% = 25.6세대(26 세대)이상 확보 필요
공공임대주택 확보계획	◦ 의무 임대주택 세대수 26세대 < 역세권활성화사업에 따른 임대주택 80세대

※ 해당 의무 세대수는 역세권활성화사업에 따른 임대주택 80세대에 포함된 것으로 봄

타. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1 비오톱	비오톱보전등급 향상	○	• 비오톱유형평가도 4등급, 개별비오톱평가도 평가제외등급	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2 생태 네트워크	녹지네트워크 연결성 확보	○	• 계획구역내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보	-
3 동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4 자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택용지, 기반시설을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6 토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 15~30m, 평균 경사도 8.5°의 평탄한 지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생 • 지형에 순응한 계획수립	-
8 물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	• 대지, 주차장, 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적률 30% 목표, 획지 내 조경녹지 확보 계획	-
9 수질(지표·지하)	수질오염 방지	-	• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	-
10 바람	바람길 확보	○	• 주변지역에 대한 바람 흐름의 차단	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치	-
11 열	열환경 영향 최소화	-	• 해당 사항 없음	-	-
12 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 비산먼지 발생에 의한 영향 및 배기가스 배출 영향	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 대상지 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	-
13 악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14 온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15 친환경적 자원순환	-	○	• 운영시 생활·분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
16	에너지	에너지 절약계획 수립	○	- 향후 에너지사용량 추정 - 에너지원 변경가능여부조사	에너지절약형 설비기기 도입	-
17	소음·진동	-	-	- 공사 시 투입장비에 의한 소음발생 - 운영 시 교통소음발생	- 가설방음판넬 설치 - 녹지공간조성	-
18	경관	Skyline보전		주변시설물과의 조화	건물배치, 높이설정에 반영	-
		가로녹시율 30%		계획구역 내 도로 및 보행자도로의 최대 20%로 조사	조경공간의 확보	-
19	휴가 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	- 주변에 휴식·여가공간 부족 - 당해 대상지에 조성필요	조경공간의 확보	-
20	일조	연속 2시간 확보	○	대상지는 간선변 교차로에 위치하며, 상업지역과 인접	일조 영향 최소화 되도록 건물 배치 및 층수고려	-
21	보행친화 공간	보행자 전용도로 계획수립	○	보행자의 안전과 보행동선을 고려한 보행로 및 보행공간 설치	단지 내 중앙 공공보행통로 및 보도형전면공지 조성	-
		자전거전용도로 계획수립	×	대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	-
22	전과장해	-	-	해당 사항 없음	-	-
23	인구	-	-	해당 사항 없음	-	-
24	주거	-	-	해당 사항 없음	-	-
25	산업	-	-	해당 사항 없음	-	-

5. 왕십리 광역중심 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	왕십리 광역중심 지구단위계획구역	성동구 행당동, 도선동, 홍익동, 하왕십리동 일대 (왕십리역주변)	218,000	-	218,000	서고 32호 (99.2.12)

나. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		218,000.0	—	218,000.0	100.0	
주거지역	소 계	110,270.0	—	110,270.0	45.7	
	제2종일반주거지역	7,865.0	—	7,865.0	3.6	
	제3종일반주거지역	46,067.0	감) 2,354.0	43,713.0	20.1	
	준주거지역	56,338.0	감) 8,337.4	48,000.6	22.0	
상업지역	소 계	107,730.0	증) 10,691.4	118,421.4	54.3	
	일반상업지역	107,730.0	증) 10,691.4	118,421.4	54.3	

■ 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적 (㎡)	용적률 (%)	비고
		기정	변경			
—	행당동 248번지 일대	제3종일반주거지 역	일반상업지역	2,354.0	—	왕십리역세권 특별계획구역4 도시정비형 재개발사업에 따른 용도지역 변경
		준주거지역	일반상업지역	8,337.4	—	

다. 기반시설에 관한 결정조서

1) 도로(변경)

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	50	30~40	주간선도로	3,120 (46)	왕십리광장	압구정동	일반도로	—	—	고산자로
변경	대로	2	50	30~42	주간선도로	3,120 (46)	왕십리광장	압구정동	일반도로	—	—	고산자로
기정	대로	2		30~40	주간선도로	3,305 (127)	서울운동장	행당광장	일반도로	—	—	왕십리로

※ ()는 대상지에 해당함

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

2) 건축물에 관한 결정조서(변경없음)

3) 기타사항에 관한 결정조서(변경)

가) 대지 내 공지

(1) 전면공지(변경없음)

(2) 공개공지(변경없음)

(3) 대지내 통로(변경)

구분		위치	계획내용	비고
기정	공공보행통로	35가구 내 (1개소)	- 공공보행통로는 개방된 형태로 조성하되, 피로티구조로 설치할 경우 유효높이 6m이상 확보 - 폭원 및 조성방법은 주변여건을 고려하여 보행에 지장이 없도록 조성	
	변경	35가구 내 (1개소)	공공보행통로는 개방된 형태로 조성하되, 피로티구조로 설치할 경우 유효높이 6m이상 확보	
기정	보차혼용통로	33가구 내 (1개소)	폭원 및 조성방법은 주변여건을 고려하여 보행에 지장이 없도록 조성	
		1가구 내 (1개소)	- 차량 및 보행출입이 불가능한 지역 또는 우회되는 지역에 설치 조성 - 폭원 및 조성방법은 주변도로 및 건축한계선, 전면공지, 건축계획 등을 고려하여 일반의 통행에 지장이 없도록 조성	
		8가구 내 (1개소)		
		18가구 내 (1개소)		
		28가구 내 (1개소)		
		33가구 내 (1개소)		

나) 차량동선(변경없음)

이 하 여 백

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안)

1) 특별계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	왕십리 종합시장	성동구 도선동 69 일대	9,125.3	-	9,125.3	
기정	대영학원 (특별계획가능구역)	성동구 도선동 39-1 일대	1,471.4	-	1,471.4	
기정	제일은행	성동구 도선동 39-2 일대	1,652.9	-	1,652.9	
기정	성동경찰서	성동구 행당동 192-8 일대	5,867.1	-	5,867.1	
기정	왕십리역세권1 (특별계획가능구역)	성동구 행당동 284 일대	3,477.2	-	3,477.2	
기정	왕십리역세권2	성동구 행당동 293-11 일대	4,166.0	-	4,166.0	
기정	왕십리역세권3 (특별계획가능구역)	성동구 행당동 295 일대	4,632.0	-	4,632.0	
변경	왕십리역세권4	성동구 행당동 267-9 일대	11,436.0	감) 15	11,421.0	도시정비형 재개발사업 추진에 따라 공부면적으로 면적 조정

2) 왕십리역세권4 특별계획구역 계획 지침

(가) 기정

구분		계획지침		비고
용도지역		◦ 제3종일반주거지역, 준주거지역		· 세부개발계획 수립 시 제3종일반주거지역은 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	
건폐율		◦ 50%이하	◦ 60%이하	
용적률	기준	◦ 200%이하	◦ 300%이하	
	허용	◦ 250%이하	◦ 360%이하	
	상한	◦ 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조 적용	◦ 400%이하	
높이제한		◦ 100m이하		
공공시설 제공비율		◦ 구역면적의 20%이상(조성 후 기부채납) - 도로 : 간선도로 확폭 - 건축물 기부채납		
건축물의 배치	건축한계선	◦ 북측 : 도로경계선으로부터 3m ◦ 동측 : 도로경계선으로부터 3m		
공개공지		◦ 2개소 위치권장		

구 분		계획지침	비 고
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	
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	

(나) 변경

구분		계획지침	비고
용도지역		◦ 제3종일반주거지역, 준주거지역 → 일반상업지역 변경 ^{주1)}	
구역면적		◦ 11,421.0㎡	
건 폐 율		◦ 60%이하	
용적률	기준	◦ 337.33%이하	
	상한	◦ 800%이하	
높이제한		◦ 170m이하(55층이하)	
공공시설 제공비율		◦ 서울시 역세권활성화사업 운영기준(2021.06.28.)에 따름 － 도 로 : 간선도로 확폭 － 건축물 기부채납(공공임대주택, 지역필요시설)	
건축물의 배치	건축한계선	◦ 북 측 : 도로경계선으로부터 3m	
		◦ 동 측 : 도로경계선으로부터 3m	
공개공지		◦ 2개소 위치권장	

구분		계획지침	비고
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	◦ 차량출입불허구간 : 왕십리로, 응봉로변	
	공공보행통로	◦ 폭원 : 8m이상	
	보차혼용통로	◦ 효율적인 차량통행체계 구축을 위해 확보 : 1개소 ◦ 폭원 : 10m이상 (적정 통로 공간 확보)	
건축물 용도	불허용도		A
	권장 용도	1,2층 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 판매시설 중 상점	B
		전층 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)	
	지정 용도	획지 1 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제3호의 공동주택 중 아파트(주거복합) ◦ 「주택법」 제2조 제9호, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 공공업무시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제13호의 운동시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제15호의 숙박시설	1
		획지 2 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제6호의 종교시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장	2
	기 타		
		◦ 지하철 연결통로 설치 권장 ◦ 도로변 지하철출입구는 건축물내로 이전 설치 권장 ◦ 용도지역 상향 및 밀도 계획 등에 대한 사항은 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준에 따름	

6. 관련도서: 게재 생략(공람 장소에 비치)

7. 기타사항

가. 기타 관련 사항은 「왕십리 광역중심 지구단위계획결정(변경) 및 지형도면 결정도서」에 따름

나. 본 행당동 248번지 일대 도시정비형 재개발사업 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정(안), 지구단위계획 결정(변경)(안)은 향후 구(시)의회 의견청취, 관련부서 협의, 서울특별시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 결정되므로 변경될 수 있습니다.

공 란 의 건 서

사 업 명	행당동 248번지 일대 도시정비형 재개발 정비사업			
공람기간	2022. 3. 4. ~ 4. 3.			
의 제 출 견 인	성 명		전 화 번 호	
	소유지 주소 (도 로 명)			
	거주지 주소			
	생 년 월 일			
	주 민 유 형	토지등소유자(), 이해관계인(), 주민()		
제 목				
제출의견				

2022 . . .

의견 제출인 :

(인) 또는 서명

서울특별시 성동구청장 귀하