

공 고

서울특별시 성동구 공고 제2018-940호

왕십리 재정비촉진지구 지정해제(안) 공람 공고

서울특별시 고시 제2015-158호(2015.6.11)로 지정된 왕십리 재정비촉진지구 내모든 재정비촉진구역(왕십리뉴타운제1~3구역)의 재정비촉진사업(주택재개발 정비사업)이 2017년 8월 31일로 완료됨에 따라, 재정비촉진지구의 지정목적 달성하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구 지정 해제를 위해 같은 법 제7조제3항에 따라 다음과 같이 주민공람을 실시하며, 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 제출하시기 바랍니다.

2018년 10월 25일

성 동 구 청 장

1. 왕십리 재정비촉진지구 지정해제 결정(안)

지 구 명	유 형	위 치	면 적(m ²)	촉진지구 지정일(고시번호)
왕십리 재정비촉진지구	주거지형	성동구 하왕십리동 440일대	337,200	2015.6.11. (서고시 제2015-158호)

2. 공람기간 및 장소

- 공람기간 : 2018.10.25. ~ 2018.11.08.
- 공람장소 : 서울특별시 성동구 고산자로 270 성동구청 주거정비과
- 관계도서 : 공람장소에 비치

3. 의견 제출

- 본 왕십리 재정비촉진지구 지정해제 결정(안)에 대하여 의견이 있는 경우, 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하시기 바랍니다.

4. 본 재정비촉진지구 지정해제(안)은 주민공람, 구의회의견청취, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정되므로 향후 변경될 수 있으며, 기타 자세한 내용은 성동구청 주거정비과 (☎ 2286-6566)로 문의하시기 바랍니다.

붙임: 왕십리 재정비촉진지구 지정해제(안)

왕십리 재정비촉진지구 지정해제(안)

1. 추진근거 (입안취지)

- 서울특별시 고시 제2015-158호('15.6.11)로 지정된 왕십리 재정비촉진지구 내 모든 재정비촉진구역(왕십리뉴타운제1~3구역)의 촉진사업(주택재개발정비사업)이 2017.08.31.로 완료됨에 따라, 재정비촉진지구의 지정목적 달성을 위하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제7조 제2항에 따라 재정비촉진지구 지정 해제하고,
- 이전고시가 완료된 촉진구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제84조 제1항에 따라 지구단위계획으로 관리하며, 존치관리구역은 종전 왕십리뉴타운지구단위계획으로 환원하고자 함

2. 왕십리 재정비촉진지구 지정해제 조서

가. 왕십리 재정비촉진지구 지정해제

구분	지 구 명	유 형	위 치	면 적(㎡)	촉진지구 지정일(고시번호)
기정	왕십리 재정비촉진지구	주거지형	성동구 하왕십리동 440일대	337,200	2015.6.11.(서고시 제2015-158호)
변경	해 제				

※ 해제사유: 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제7조 제2항에 따라 재정비촉진구역내 모든 촉진사업이 완료되어 재정비촉진지구 지정목적 달성

나. 재정비촉진구역 및 존치구역 지정해제

구 분		구역명	면적(㎡)	사업방식	비 고
기정	촉진구역	왕십리뉴타운제1구역	100,419.6	주택재개발사업	특별계획구역1 (2016.8.25. 이전고시)
		왕십리뉴타운제2구역	68,953.1	주택재개발사업	특별계획구역2 (2016.3.24. 이전고시)
		왕십리뉴타운제3구역	136,293.9	주택재개발사업	특별계획구역3 (2017.8.31. 이전고시)
변경	해제 후 지구단위계획으로 관리				
기정	존치관리구역	청계천로변구역	11,716.0	지구단위계획구역	지구단위계획 결정 (2004.5.31.)
		마장로 등	19,817.4	-	-
변경	종전 왕십리뉴타운지구단위계획으로 환원				

※ 사업완료된 촉진구역은 지구단위계획으로 관리하고, 존치관리구역은 종전 지구단위계획으로 환원

3. 왕십리 재정비촉진계획 해제 내용

가. 왕십리뉴타운제1구역 (촉진구역)

1) 토지이용계획 - 폐지 후 지구단위계획으로 관리

결정구분	구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
기정	합 계		100,419.60	100.00	
	정비기반 시설 등	소 계	9,225.10	9.19	
		도 로	3,962.70	3.95	
		어린이공원	2,810.00	2.80	
		가로공원	2,452.40	2.44	
	택 지 (획 지)	소 계	91,194.50	90.81	
		택지1(조합/임대)	84,725.50	84.37	
		택지2(학교부지)	5,648.00	5.62	
		택지3(종교부지)	821.00	0.82	
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지 후 지구단위계획으로 관리				

2) 용도지역계획 - 폐지 후 지구단위계획으로 관리

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	100,419.60	-	100,419.60	100.00	
제3종일반주거지역	100,419.60	-	100,419.60	100.00	

3) 도시계획시설 설치계획 - 폐지 후 지구단위계획으로 관리

가) 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	3	1	12	집산 도로	333	하왕십리동 286-32	상왕십리동 8-5	일반 도로	-	'73.12.0 5	두점말길
기정	소로	3	1	7.5	국지 도로	296	상왕십리동 8-5	상왕십리동 210-1	일반 도로	-	'36.12.2 6	초식우물길
기정	중로	1	5	20	보조 간선	377	상왕십리동 210-1	홍익동 590	일반 도로	-	'36.12.2 6	마장로

나) 도시계획시설(공원) 결정조서

구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	공 원	가로공원	하왕십리동 454	2,452.40	-	2,452.40	'04.5.31	

다) 도시계획시설(공공시설:학교) 결정조서

구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	학 교	초등학교	하왕십리동 549	5,648.00	-	5,648.00	'04.5.31	

4) 공동이용시설 설치계획 - 폐지(사업완료)

구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)	비 고
기정	근린생활시설	하왕십리동 339-67번지 일대	현행 법령이 정하는 바에 의함	
	관리사무소			
	경로당			
	주민공동시설			
	작은도서관			
	보육시설			
	어린이놀이터			
	주민공동시설			
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지(사업완료)			

5) 건축물의 정비·개량 및 건축계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획 - 폐지(사업완료)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	왕십리 뉴타운 1구역 주택 재개발	100,419.60	왕십리 뉴타운 1구역 주택 재개발	86,207.98	하왕십리동 339-67번지	698	-	-	1,702	698	
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지(사업완료)										

나) 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	재 개 발	100,419.60	택지1	84,725.50	하왕십리동 339-67번지 일대	281,862.17	아파 트	지구단위계획에 의함		
			택지2	5,648.00	하왕십리동 549번지 일대	지구단위계획에 의함	학교	50% 이하	250% 이하	
			택지3	821.00	하왕십리동 376번지 일대	지구단위계획에 의함	종교 부지	지구단위계획에 의함		
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		○ 건설비용 - 주택재개발 사업 · 세대당 전용면적 : 85㎡이하 : 80% 이상 - (80.02% 적용)							
			TYPE		전용 면적	세 대 수	비 율(%)		19.98	
			148㎡B		148.94	100	5.88			
			148㎡A		148.80	36	2.11			
			129㎡		129.34	204	11.99		80.02	
			84㎡D		84.88	361	21.21			
			84㎡C		84.97	18	1.06			
			84㎡B		84.92	47	2.76			
			84㎡A		84.96	381	22.38			
			72㎡		72.52	50	2.94			
59㎡B			59.75	30	1.76					
59㎡A			59.88	142	8.34					
36㎡		36.46	333	19.57						
합 계				1,702	100%					
건축물의건축선에 관한 계획		지구단위계획 및 관련규정에 따름								
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지 후 지구단위계획으로 관리									

6) 정비사업 시행계획 - 폐지(사업완료)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
기정	주택재개발 정비사업	정비구역지정고시일 로부터 약 4년 이내	왕십리뉴타운 1구역 주택재개발정비사업조합	감) 73	-	-
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지(사업완료)					

7) 임대주택의 건설에 관한 계획 - 폐지(사업완료)

구분	건설위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)
기정	하왕십리동396-1 번지일대	-	3	29,366.470	333	36.46
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지(사업완료)					

나. 왕십리뉴타운제2구역 (촉진구역)

1) 토지이용계획 - 폐지 후 지구단위계획으로 관리

결정구분	구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
기정	합 계		68,953.10	100.00	
	정비기반 시설 등	소 계	6,518.30	9.45	
		도 로	2,296.30	3.33	
		공 원	2,517.00	3.65	가로공원
		공 원	1,705.00	2.47	어린이공원 (보호수보호)
	택 지	소 계	62,434.80	90.55	
		택지(1)	58,079.50	84.23	조합/임대
		택지(2)	1,927.30	2.80	공공청사
		택지(3)	1,568.00	2.27	종교부지1(교회)
		택지(4)	860.00	1.25	종교부지2(교회)
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지 후 지구단위계획으로 관리				

2) 용도지역계획 - 폐지 후 지구단위계획으로 관리

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	68,953.10	-	68,953.10	100.00	
일반상업지역	4,760	-	4,760	6.90	
제3종일반주거지역	64,193.10	-	64,193.10	93.10	

3) 도시계획시설 설치계획 - 폐지 후 지구단위계획으로 관리

가) 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	3	1	12	집산 도로	260	상왕십리동 8-5	상왕십리동 15-1	일반 도로	-	'73.12.05	-
기정	소로	3	1	7.5	국지 도로	296	상왕십리동 8-5	상왕십리동 210-1	일반 도로	-	'36.12.26	구역외
기정	중로	1	5	20	보조 간선	196	상왕십리동 210-1	상왕십리동 54-12	일반 도로	-	'36.12.26	마장로

나) 도시계획시설(공원) 결정조서

구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	공원	가로공원	상왕십리동 54-12번지 일대	2,517	-	2,517	'05.8.4	
기정	공원	어린이공원	상왕십리동 70-2번지 일대	1,705	-	1,705	'05.8.4	

다) 도시계획시설(공공시설:공공청사) 결정조서

구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	공공청사	-	하왕십리동 549	1,927.30	-	1,927.30	'05.8.4	

4) 공동이용시설 설치계획 (해당없음)

5) 건축물의 정비·개량 및 건축계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획 - 폐지(사업완료)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정 비 개 량 계획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	왕십리 뉴타운 2구역 주택 재개발	68,953.10	왕십리 뉴타운 2구역 주택 재개발	68,953.10	상왕십리동 12-37 번지 일대	410	-	-	410	-	
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지(사업완료)										

나) 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또 는 획 지 구 분		위 치	연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기 정	재 개 발	68,953.10	택지1	58,079.50	상왕십리동 12-37번지 일대	조합:195,447.9 8 임대: 18,667.56	아파트	지구단위계획에 의함.		
			택지2	1,927.30		지구단위계획에 의함.	공공청사	50이하	250이하	
			택지3	1,568.00			종교시설1 (교회)	지구단위계획에 의함.		
			택지4	860.00			종교시설2 (교회)	지구단위계획에 의함.		
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		○ 건설비용 - 주택재개발사업 · 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 - (80.32% 적용)							
			TYPE	전용 면적	세 대 수	비 율		19.68		
			157㎡ 형	157.29	44	3.83				
			127㎡ 형	127.44	168	14.63				
			125㎡ 형	125.60	14	1.22	80.32			
			84㎡D형	84.95	53	4.62				
84㎡C형			84.92	305	26.57					
84㎡B형			84.93	43	3.75					
84㎡A형			84.90	162	14.11					
59㎡B형			59.98	39	3.40					
59㎡A형			59.96	82	7.14					
55㎡ 형			55.20	27	2.35					
36㎡ 형	36.39	211	18.38							
합 계		1,148	100.00							
건축물의건축선에 관한 계획		건축법, 주택법 등 관련법규에 따름								
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지 후 지구단위계획으로 관리									

6) 정비사업 시행계획 - 폐지(사업완료)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기정	주택재개발 정비사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	왕십리뉴타운 2구역 주택재개발정비사업조 합	328	-	-
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지(사업완료)					

7) 임대주택의 건설에 관한 계획 (해당없음)

다. 왕십리뉴타운제3구역 (촉진구역)

1) 토지이용계획 - 폐지 후 지구단위계획으로 관리

결정구분	구 분	명 칭		면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
기정	합 계			136,293.9	100.0	
	정비기반 시설 등	계		28,188.2	20.6	
		도 로		9,685.7	7.1	
		공 원		6,842.5	5.0	
		학 교		11,080.0	8.1	
		공공 공지		580.0	0.4	
	택 지 (획 지)	계		108,105.7	79.4	
		주거용지	소 계	75,449.4	55.3	
			획지1	30,152.0	22.1	
			획지2	45,297.4	33.2	
		상업용지	소 계	24,463.3	18.0	
			획지3	7,694.0	5.7	
			획지4	1,515.6	1.1	
			획지5	1,496.2	1.1	
			획지6	11,125.5	8.2	
			획지7	2,632.0	1.9	존치
			종교용지	소 계	8,193.0	6.1
		획지8		4,201.0	3.1	종교
		획지9		3,474.0	2.6	종교
		획지10		518.0	0.4	종교
변경		재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지 후 지구단위계획으로 관리				

2) 용도지역계획 - 폐지 후 지구단위계획으로 관리

구 분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	136,293.9	—	136,293.9	100.0	
일반상업지역	29,832.4	—	29,832.4	21.9	
제3종일반주거지역	106,461.5	—	106,461.5	78.1	

3) 도시계획시설 설치계획 - 폐지 후 지구단위계획으로 관리

가) 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등 급	류 별	번 호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	2	-	30~40	주간선 도로	3,305 (550)	서울 운동장	행당광장	일반 도로	-	-	왕십리길 (일부필지 편입)
기정	중로	3	1	12	집산 도로	568	홍익동 492	상왕십리동 344	일반 도로	-	서고시 제2007-79호 (‘07.03.29)	-
기정	중로	3	2	12	집산 도로	45	하왕십리동 855-1	하왕십리동 855-3	일반 도로	-	서고시 제2007-79호 (‘07.03.29)	-
기정	소로	3	1	7.5~ 12 (7.5)	국지 도로	1,160 (240)	신설동 (하왕십리동 513-2)	하왕십리동 (하왕십리동 759)	일반 도로	-	총고722호 (‘36.12.26)	중앙보행몰

※ ()안의 사항은 구역내 사항임.

나) 도시계획시설(철도) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 종류	위 치	연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기 정	①	철도	도시철도 (상왕십리 정차장)	하왕십리동 890번지앞	205	5,435.1	건교부고시 232호 (‘77.12.6)	· 1번 출입구 : 입체결정 · 공공공지 부분 : 중복결정 - 편의시설(엘리베이터, 출입구 [E/S])

다) 도시계획시설(철도:정거장) 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
기정	①	철 도	하왕십리동 890번지 앞	면적(㎡)	303.1	—	303.1	건교부고시 232호 (‘77.12.6)	—
				길이(m)	16.0	—	16.0		
				폭(m)	8.2	—	8.2		
				높이(m, 지하)	24.8~ 37.4	—	24.8~ 37.4		
세부 사항	- 입체결정 범위 - 지상부 : A=182.2㎡ H=34.2m~37.4m - 지하부 : A=212.4㎡ (지상중복 91.5㎡), H=24.8m~34.2m								

라) 도시계획시설(공원) 결정조서

구분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
		시설명	시설의 세분		기정	변경	변경후		
기정	①	공원	가로공원	상왕십리동 217-3일대	1,812.3	-	1,812.3	서고 제2007-79호 (‘07.03.29)	
기정	②	공원	가로공원	하왕십리동 513-1일대	1,700.9	-	1,700.9		
기정	③	공원	가로공원	하왕십리동 760-3일대	178.2	-	178.2		
기정	④	공원	가로공원	하왕십리동 758일대	151.1	-	151.1		
기정	①	공원	어린이공원	상왕십리동 315일대	1,500.0	-	1,500.0		
기정	②	공원	어린이공원	하왕십리동 710일대	1,500.0	-	1,500.0		

마) 도시계획시설(공공공지) 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	홍익동 578일대	580	-	580	서고시 제2007-79호 (‘07.03.29)	

바) 도시계획시설(공공시설:학교) 결정조서

구분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)	최초결정일	비 고
		시설명	시설의세 분				
기정	①	학교	고등학교	하왕십리동 533일대	11,080	서고시 제2007-79호 (‘07.03.29)	-

4) 공동이용시설 설치계획 - 폐지(사업완료)

구분	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)	비고
기정	관리사무소	하왕십리동 700, 상왕십리동 780-2, 홍익동 570번지 일대	307.41	획지1,2,3,6
	주민공동시설	하왕십리동 700, 상왕십리동 780-2, 홍익동 570번지 일대	3,434.53	획지1,2,3,6
	경로당	하왕십리동 700, 상왕십리동 780-2, 홍익동 570번지 일대	479.35	획지1,2,3,6
	보육시설	하왕십리동 700, 상왕십리동 780-2, 홍익동 570번지 일대	1,024.26	획지1,2,3,6
	작은도서관	하왕십리동 700, 상왕십리동 780-2, 홍익동 570번지 일대	632.76	획지1,2,3,6
	어린이놀이터	하왕십리동 700, 상왕십리동 780-2, 홍익동 570번지 일대	3,160.11	획지1,2,3,6
	주민운동시설	하왕십리동 700번지 일대	1,438.75	획지1,2
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지(사업완료)			

5) 건축물의 정비·개량 및 건축계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획 - 폐지(사업완료)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	왕십리 뉴타운 제3구 역	136,293.9	왕십리 뉴타운 제3구 역	136,293.9	하왕십리동 700번지 일대	896	2	-	-	894	
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지(사업완료)										

나) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	상한 용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	왕십리 뉴타운 제3구 역	136,293. 9	획지1	30,152.0	상왕십리동 202일대	공동주택 (임대포함)	●총 연면적 288,075 - 지상층 연면적 : 187,199 - 지하층 연면적 : 100,876	50이하	255이하	25층이하
			획지2	45,297.4	하왕십리동 765일대					
			획지3	7,694.0	상왕십리동 780-2일대	공동주택	●총 연면적 193,152 - 지상층 연면적 : 121,308 - 공동주택 72,788 : (60%) - 판매시설 18,875 : (16%) (문화시설 1,162㎡ 포함)	60이하	800이하	90m이하 25층이하
			획지4	1,515.6	상왕십리동 754일대	업무시설	- 업무시설 22,216 : (18%) - 의료시설 7,429 : (6%) - 지하층 연면적 : 71,844	60이하	800이하	55m이하 15층이하
			획지5	1,496.2	하왕십리동 866-2일대	의료시설		60이하	800이하	55m이하 15층이하
			획지6	11,125.5	홍익동 570일대	공동주택	60이하	800이하	100m이하 30층이하	
			획지7	2,632.0	하왕십리동 870일대	준치	-	60이하	800이하	55m이하 15층이하
			획지8	4,201.0	상왕십리동 304-3일대	종교	-	50이하	250이하	관계법규 에 의함
			획지9	3,474.0	하왕십리동 611일대	종교	-	50이하	250이하	관계법규 에 의함
			획지10	518.0	하왕십리동 836일대	종교	-	50이하	250이하	관계법규 에 의함
	주택의 규모별 건설비용		○ 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡ 이하 80%이상 - 임대주택 : 주택 전체 세대수의 17퍼센트 이상, 40제곱미터 이하 - 임대주택의 30퍼센트 이상 또는 전체 세대수의 5퍼센트 이상							

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	상한 용적률 (%)	높이(m) 층수(층)																																																																																	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																																																							
기 정			<table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="2" rowspan="2">전용면적(㎡)</th><th colspan="3">세 대 수</th><th colspan="3" rowspan="2">비 율(%)</th></tr><tr><th>주거지역</th><th>상업지역</th><th>소계</th></tr><tr><td rowspan="2">합계</td><td colspan="2">-</td><td colspan="3">2,529</td><td colspan="3">100.0</td></tr><tr><td colspan="2">소계</td><td>1,733</td><td>796</td><td>2,529</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td rowspan="6">60㎡이하</td><td rowspan="4">임대</td><td>30</td><td>202</td><td>-</td><td rowspan="4">432</td><td>7.99</td><td rowspan="4">17.08</td><td rowspan="6">93.24</td></tr><tr><td>40</td><td>172</td><td>-</td><td>6.80</td></tr><tr><td>50</td><td>42</td><td>-</td><td>1.66</td></tr><tr><td>59</td><td>16</td><td>-</td><td>0.63</td></tr><tr><td colspan="2">40</td><td>-</td><td>144</td><td>144</td><td colspan="2">5.69</td></tr><tr><td colspan="2">59</td><td>174</td><td>460</td><td>634</td><td colspan="2">25.07</td></tr><tr><td colspan="2">60~85㎡이하</td><td>84</td><td>956</td><td>192</td><td>1,148</td><td colspan="2">45.40</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>115</td><td>171</td><td>-</td><td>171</td><td colspan="3">6.76</td></tr></table>								구 분	전용면적(㎡)		세 대 수			비 율(%)			주거지역	상업지역	소계	합계	-		2,529			100.0			소계		1,733	796	2,529				60㎡이하	임대	30	202	-	432	7.99	17.08	93.24	40	172	-	6.80	50	42	-	1.66	59	16	-	0.63	40		-	144	144	5.69		59		174	460	634	25.07		60~85㎡이하		84	956	192	1,148	45.40		85㎡초과		115	171	-	171	6.76		
	구 분	전용면적(㎡)		세 대 수			비 율(%)																																																																																				
				주거지역	상업지역	소계																																																																																					
	합계	-		2,529			100.0																																																																																				
		소계		1,733	796	2,529																																																																																					
	60㎡이하	임대	30	202	-	432	7.99	17.08	93.24																																																																																		
			40	172	-		6.80																																																																																				
			50	42	-		1.66																																																																																				
			59	16	-		0.63																																																																																				
		40		-	144	144	5.69																																																																																				
59		174	460	634	25.07																																																																																						
60~85㎡이하		84	956	192	1,148	45.40																																																																																					
85㎡초과		115	171	-	171	6.76																																																																																					
* 획지10은 건축법 제61조제3항제6호에 의거 정남향 일조권을 적용함																																																																																											
변 경			<table><tr><th>구 분</th><th>위 치</th><th>계 획 내 용</th></tr><tr><td rowspan="6">건축한계선 (규제)</td><td>왕십리길, 무학로</td><td>- 5m 이격</td></tr><tr><td>마장로</td><td>- 5m 이격</td></tr><tr><td>난계로변</td><td>- 3m 이격</td></tr><tr><td>이면도로</td><td>- 2m 이격</td></tr><tr><td>내부순환 가로공원</td><td>- 6m~12m (선형 및 위치 변경가능)</td></tr><tr><td>가로공원 (보행물변)</td><td>- 3m 이격</td></tr><tr><td>1층벽면한계 선 (규제)</td><td>보행통로 (보행녹도)</td><td>- 6m (선형 및 위치 변경가능)</td></tr><tr><td>건축지정선 (규제)</td><td>가로공원 (보행물변)</td><td>- 가로공원 경계선에서 3m이격 - 적용높이 2층 이하 - 3층이상은 건축한계선</td></tr><tr><td>1층벽면지정 선 (규제)</td><td>가로공원 (보행물변)</td><td>- 건축지정선에서 2m 이격 - 적용높이 1층 이하</td></tr><tr><td>직각배치 (규제)</td><td>가로공원 (보행물변 고층부)</td><td>- 가로공원과 접하는 대지경계선의 직각배치 (60°~120°범위내) - 측벽이 중앙보행물을 향하도록</td></tr><tr><td>고층부차폐율 (규제)</td><td>왕십리길변</td><td>- 고층부 차폐율 50% 이하 - 세장형필지의 경우 60%이하에서 차등완화</td></tr><tr><td>고층부 벽면한계선 (권장)</td><td>왕십리길변 고층부</td><td>- 전면도로의 수직축으로 분절(폭 10m이상) - 저층부 옥상에 옥상정원 설치 - 분리된 건축물간 오버브릿지 설치가능</td></tr></table>								구 분	위 치	계 획 내 용	건축한계선 (규제)	왕십리길, 무학로	- 5m 이격	마장로	- 5m 이격	난계로변	- 3m 이격	이면도로	- 2m 이격	내부순환 가로공원	- 6m~12m (선형 및 위치 변경가능)	가로공원 (보행물변)	- 3m 이격	1층벽면한계 선 (규제)	보행통로 (보행녹도)	- 6m (선형 및 위치 변경가능)	건축지정선 (규제)	가로공원 (보행물변)	- 가로공원 경계선에서 3m이격 - 적용높이 2층 이하 - 3층이상은 건축한계선	1층벽면지정 선 (규제)	가로공원 (보행물변)	- 건축지정선에서 2m 이격 - 적용높이 1층 이하	직각배치 (규제)	가로공원 (보행물변 고층부)	- 가로공원과 접하는 대지경계선의 직각배치 (60°~120°범위내) - 측벽이 중앙보행물을 향하도록	고층부차폐율 (규제)	왕십리길변	- 고층부 차폐율 50% 이하 - 세장형필지의 경우 60%이하에서 차등완화	고층부 벽면한계선 (권장)	왕십리길변 고층부	- 전면도로의 수직축으로 분절(폭 10m이상) - 저층부 옥상에 옥상정원 설치 - 분리된 건축물간 오버브릿지 설치가능																																															
	구 분	위 치	계 획 내 용																																																																																								
	건축한계선 (규제)	왕십리길, 무학로	- 5m 이격																																																																																								
		마장로	- 5m 이격																																																																																								
		난계로변	- 3m 이격																																																																																								
		이면도로	- 2m 이격																																																																																								
		내부순환 가로공원	- 6m~12m (선형 및 위치 변경가능)																																																																																								
		가로공원 (보행물변)	- 3m 이격																																																																																								
	1층벽면한계 선 (규제)	보행통로 (보행녹도)	- 6m (선형 및 위치 변경가능)																																																																																								
	건축지정선 (규제)	가로공원 (보행물변)	- 가로공원 경계선에서 3m이격 - 적용높이 2층 이하 - 3층이상은 건축한계선																																																																																								
1층벽면지정 선 (규제)	가로공원 (보행물변)	- 건축지정선에서 2m 이격 - 적용높이 1층 이하																																																																																									
직각배치 (규제)	가로공원 (보행물변 고층부)	- 가로공원과 접하는 대지경계선의 직각배치 (60°~120°범위내) - 측벽이 중앙보행물을 향하도록																																																																																									
고층부차폐율 (규제)	왕십리길변	- 고층부 차폐율 50% 이하 - 세장형필지의 경우 60%이하에서 차등완화																																																																																									
고층부 벽면한계선 (권장)	왕십리길변 고층부	- 전면도로의 수직축으로 분절(폭 10m이상) - 저층부 옥상에 옥상정원 설치 - 분리된 건축물간 오버브릿지 설치가능																																																																																									
재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지 후 지구단위계획으로 관리																																																																																											

다) 가구 및 획지에 관한 계획

결정 구분	구 분		획 지		세분시설	비 고
			위 치	면 적(m ²)		
기정	계			136,293.9		
	주거 용지	소 계		75,449.4		
		획지 1	상왕십리동 202일대	30,152.0	공동주택 (임대주택포함)	
		획지 2	하왕십리동 765일대	45,297.4	공동주택 (임대주택포함)	
	상업 용지	소 계		24,463.3		
		획지 3	상왕십리동 780-2일대	7,694.0	판매시설, 업무시설, 공동주택	
		획지 4	상왕십리동 754일대	1,515.6	업무시설	
		획지 5	하왕십리동 866-2일대	1,496.2	의료시설	
		획지 6	홍익동 570일대	11,125.5	판매시설, 공동주택	
		획지 7	하왕십리동 870일대	2,632.0	존치	
	종교 용지	소 계		8,193.0		
		획지 8	상왕십리동 304-3일대	4,201.0	종교	
		획지 9	하왕십리동 611일대	3,474.0	종교	
		획지10	하왕십리동 836일대	518.0	종교	
	도시 계획시설 용지	소 계		28,188.2		
		도로	왕십리뉴타운 3구역 내	9,685.7		
		공원1	하왕십리동 315일대	1,500.0	어린이 공원	
		공원2	하왕십리동 710일대	1,500.0	어린이 공원	
		공원3	상왕십리동 217-3일대	1,812.3	가로공원	
		공원4	하왕십리동 513-1일대	1,700.9	가로공원	
		공원5	하왕십리동 760-3일대	178.2	가로공원	
		공원6	하왕십리동 758일대	151.1	가로공원	
		학교	하왕십리동 533일대	11,080.0	고등학교	
		공공공지	홍익동 578	580.0		
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지 후 지구단위계획으로 관리					

6) 정비사업 시행계획 - 폐지(사업완료)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	비고
기정	주택재개발 (관리처분방식)	정비구역 지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행	왕십리 뉴타운 제3구역 주택재개발 조합	
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지(사업완료)			

7) 임대주택의 건설에 관한 계획 - 폐지(사업완료)

구분	건립위치	세 대 수			세대규모(㎡) (전용)	비고 (비율)
기정	하왕십리동 700번지 일대	40㎡ 이하	374	432	30, 40	17.08%
		40㎡~50㎡ 이하	42		50	
		50㎡~60㎡ 이하	16		59	
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 폐지(사업완료)					

라. 청계천로변구역 (존치관리구역)

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	고시번호 (결정일)
기정	청계천로변구역		11,716.0	서울특별시고시 제2004-156호 (2004.5.31.)
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 존치관리구역 폐지 후 종전 왕십리뉴타운지구단위계획으로 환원			

마. 마장로 등 (존치관리구역)

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	고시번호 (결정일)
기정	마장로 등 구역		19,817.4	서울특별시고시 제2015-158호 (2015.6.11.)
변경	재정비촉진지구 지정해제에 따른 존치관리구역 폐지후 종전 왕십리뉴타운지구단위계획으로 환원			