

서울특별시 성동구 공고 제2023-1672호

도시관리계획 [행당동 248번지 일대(왕십리역세권4 특별계획구역)
도시정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안),
왕십리 광역중심 지구단위계획 결정(변경)(안),
왕십리역세권4 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)]
결정(변경)을 위한 재공람 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, 성동구공고 제2020-1203호(2020.10.16.)로 역세권 활성화사업 추진 여부에 대한 조사 결과 토지등소유자 72.6%가 역세권 활성화 사업의 추진 및 서울주택도시공사(SH)가 사업에 참여하는 것에 찬성하였습니다.
2. 서울특별시 고시 제2020-537호(2020.12.10.)로 주택 등 건축물의 분양받을 권리의 산정기준일이 2020.12.11. 고시된 행당동 248번지 일대의 역세권 활성화사업 시행을 위한, 도시정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안), 왕십리 광역중심 지구단위계획 결정(변경)(안), 왕십리역세권4 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)에 대하여 2023.10.04. 제15차 도시계획위원회 심의결과를 반영하여 주민등 이해관리인에게 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2023년 11월 23일

성 동 구 청 장

1. 공람기간: 2023.11.23. ~ 2023.12.26.(30일 이상)
2. 공람장소: 성동구청 11층 주거정비과(☎ 02-2286-6571), 행당제1동주민센터
3. 공람사유: 행당동 248번지 일대(왕십리역세권4 특별계획구역) 도시정비형 재개발 사업을 위한 제15차 도시계획위원회 심의결과 반영사항 알림
4. 행당동 248번지 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 수립(안)
가. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	행당동 248번지 일대(왕십리역세권4 특별계획구역)도시정비형 재개발사업	성동구 행당동 248번지 일대	-	증)11,421.0	11,421.0	-

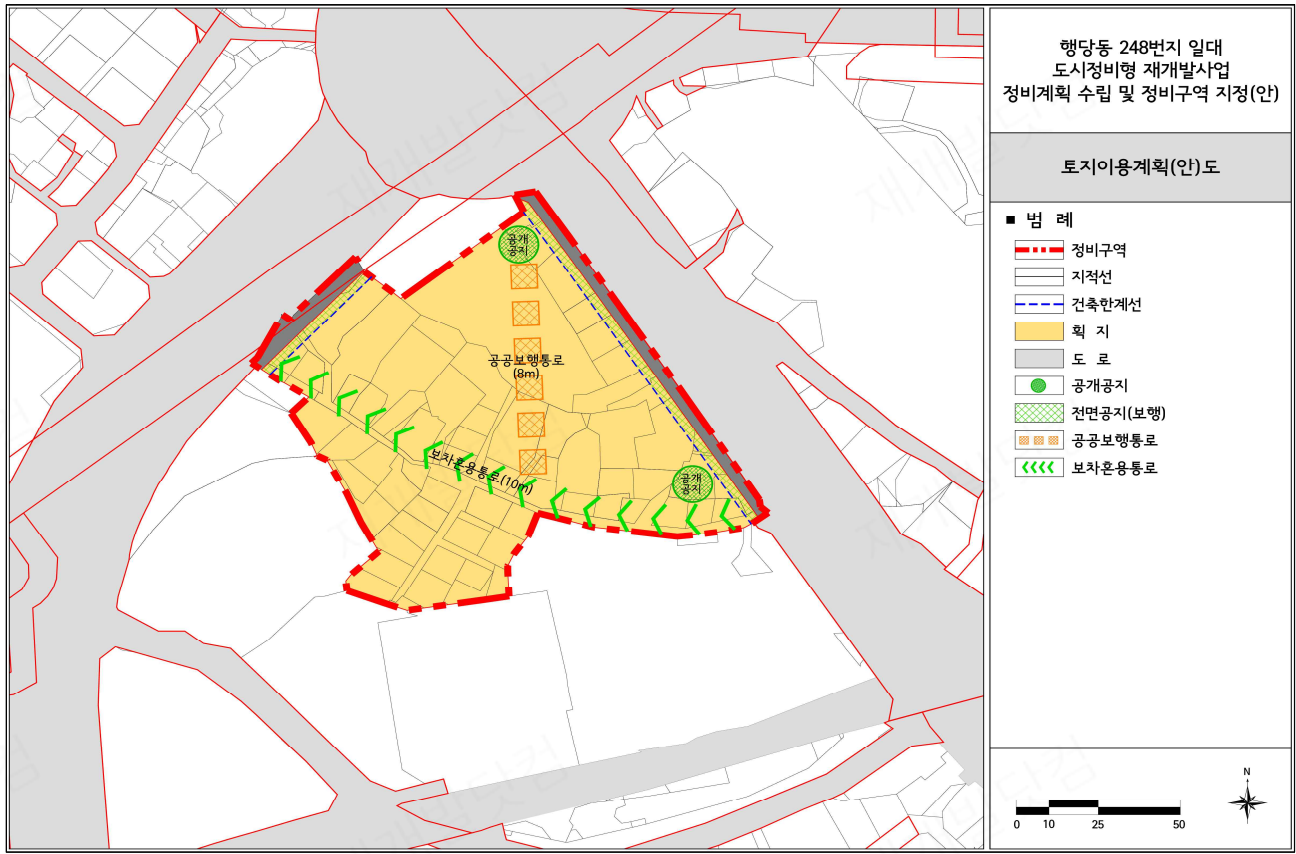
■ 변경 사유서

구 분	정비사업 명칭	위 치	지정내용	지정사유
신설	행당동 248번지 일대(왕십리역세권4 특별계획구역)도시정비형 재개발사업	성동구 행당동 248번지 일대	구역 신설	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발사업) 시행을 위한 정비구역 지정

나. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		11,421.0	100.0	
정비기반시설 등	소계	729.6	6.4	
	도로	729.6	6.4	기부채납
획지		10,691.4	93.6	공동주택, 숙박시설(관광숙박시설), 근린생활시설 등

[토지이용계획(안)]



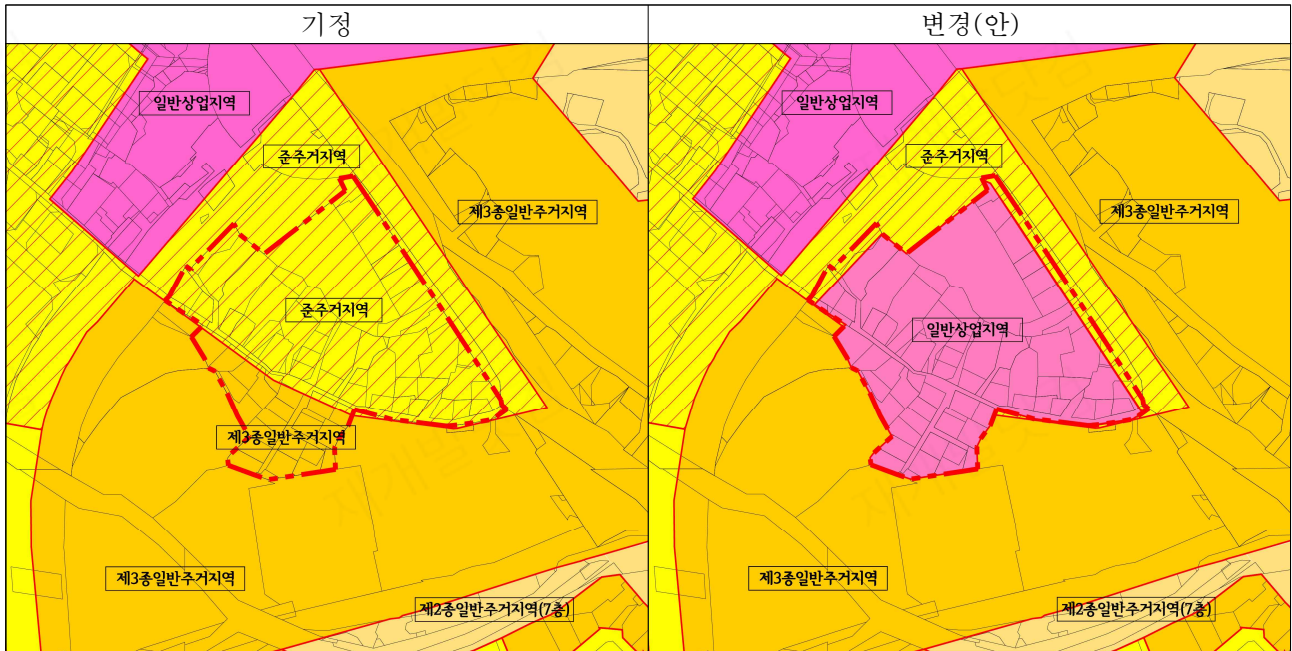
다. 용도지역에 관한 계획(변경)

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	(도로)
상업지역	소 계	-	증) 10,691.4	10,691.4	93.6	
	일반상업지역	-	증) 10,691.4	10,691.4	93.6	

■ 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	성동구 행당동 248번지 일대	제3종 일반주거지역	일반상업지역	2,354.0	왕십리역세권 특별계획구역4 역세권활성화사업 (도시정비형 재개발사업)에 따른 용도지역 변경
		준주거지역	일반상업지역	8,377.4	

[용도지역 결정(안)]



라. 도시계획시설 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	주간선 도로	3,120 (46)	왕십리광장	압구정동	일반 도로	-	-	고산자로
변경	대로	2	50	30~42	주간선 도로	3,120 (46)	왕십리광장	압구정동	일반 도로	-	-	
기정	대로	2	-	30~40	주간선 도로	3,305 (127)	서울운동장	행당광장	일반 도로	-	-	왕십리로

※ ()는 대상지에 해당함

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경)사유
대로 2-50	대로 2-50	- 변경 - 폭원 : 30~40m → 30~42m	왕십리광역중심 지구단위계획구역 내 왕십리역세권4 특별계획구역 계획 지침(서고 제2016-220호)에 따른 도로 확폭 계획 반영

2) 철도계획(신설)

결정 구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			폭원 (m)	연장 (m)	최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후				
신설	A	철도	도시철도	왕십리역(9호선) 9번출구 연결통로			7.2	21.6	-	-

※ 시설번호A는 임시번호임

※ 철도:연결통로의 폭원, 연장은 추후 측량 및 실시계획을 통하여 결정

■ 입체적 결정조서

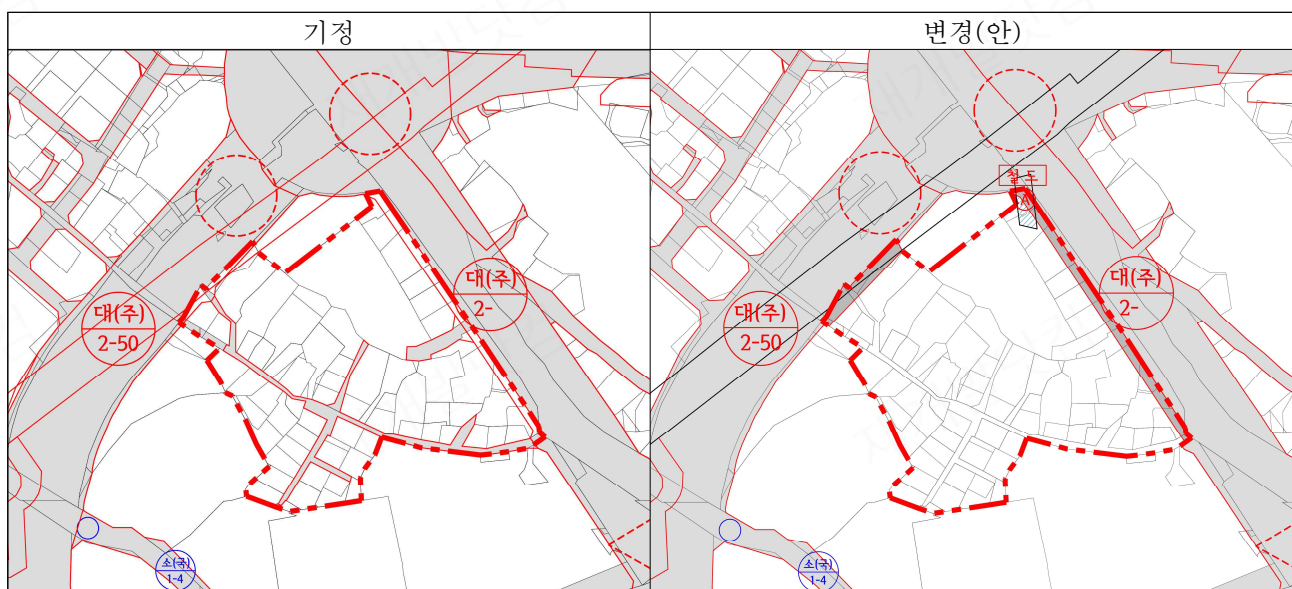
결정 구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정 규모			비고
					구분	높이(m)	면적(m ²)	
신설	A	철도	도시철도	왕십리역(2호선) 9번출구 연결통로	지하1층	+16.5~22.0 (해발고도)	155.8	-

※ 철도:연결통로의 폭원, 연장은 추후 측량 및 실시계획을 통하여 결정

■ 변경 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
A	철도 신설	왕십리 9번출구 지하부(비시설)와 행당동248번지 일대 도시정비형 재개발구역의 지하1층 지하 연결통로를 위한 철도(연결통로) 신설임(연결통로 폭원 7m이상 확보)

[도시계획시설 결정도(안)]



마. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위 치	법적기준	계획면적(㎡)	비고
관리사무소	획지	$10\text{m}^2 + (631\text{세대} - 50) \times 0.05\text{m}^2 = 39.0\text{m}^2$ 이상	280.0 (공동주택 120㎡, 공공시설등 160㎡)	-
경비실/MDF실		-	30.0	-
커뮤니티시설		-	200.0	-
주민공동시설		$631\text{세대} \times 2.5\text{m}^2 \times 1.25 = 1,971.8\text{m}^2$ 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 관련 법령 기준 적용

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	행당동 248번지 일대 도시정비형 재개발사업	11,421.0	획지	10,691.4	성동구 행당동 248번지 일대	55	-	-	55	-	-

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		
신설	행당동 248번지 일대 (왕십리역세권4 특별계획구역) 도시정비형 재개발 정비사업	11,421.0	획지	10,691.4	행당동 248번지 일대	공동주택, 숙박시설 (관광숙박시설), 근린생활시설 등	60 이하	335.8 이하	800 이하	170m이하 /55층 이하	-

주택의 규모 및
규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 631세대(공공주택 포함)
- 건립규모 및 비율(전용면적 기준)

구 분		세대수	비율(%)	비 고
합 계		631세대	100.0	공공주택 154세대 포함
85㎡ 이하	소 계	553세대	87.6	-
	60㎡ 미만	244세대	38.7	공공주택 103세대 포함
	60~85㎡ 이하	309세대	49.0	공공주택 51세대 포함
85㎡초과		78세대	12.4	-

- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 87.6%

- 공공주택 건설계획(전용면적 기준) : 154세대

구 분		세대수	비율(%)	비 고
합 계		154세대	100.0	-
85㎡ 이하	40㎡ 미만	35세대	22.7	재개발의무 32세대 역세권 활성화사업 3세대
	40~60㎡ 미만	68세대	44.2	기부채납 9세대 역세권 활성화사업 59세대
	60~85㎡ 이하	51세대	33.1	기부채납 18세대 역세권 활성화사업 33세대

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(㎡)	용적률(%)		증가용적률 (%)	
	종전	변경		용도지역별	가중평균		
기준 (허용) 용적률	제3종일반주거지역	일반상업지역	2,354.0	250	335.8	464.2	
	준주거지역	일반상업지역	8,337.4	360*			
상한 용적률	제3종일반주거지역	일반상업지역	10,691.4 (획지)	800			
	준주거지역						

※ 운영기준 1-3-5 준용하여, 준주거지역 기준(허용)용적률 360%은 왕십리 광역중심 지구단위계획, 왕십리역세권4 특별계획구역 계획지침 준용

2) 역세권 활성화사업의 공공기여율

용도지역 상향 면적	공공기여율		공공기여 면적		공공기여율
	비율	증가용적률의 50%			
10,691.4m ² (제3종 2,354.0m ² + 준주거 8,337.4m ²)	29% (제3종→일상:34%, 준주거→일상:25%)	232.1% (464.2%×1/2)	기준	3,101.9m ² (232.1%/800%×10,691.4m ²)	29.0% (3,101.9/10,691.4m ²)
			계획	3,102.7m ²	29.0% (3,102.7/10,691.4m ²)

※ 공공기여 면적은 용도지역 상향 면적(획지면적)에 대한 공공기여량을 말함

구 분	산정내용					
공공시설등 계획면적(m ²)	구분	합계	① 공공임대주택 (59형:9세대/ 84형:18세대)	② 공공임대상가	③ 지역필요시설	
					평생학습관	공공체육시설
	토지환산시	3,102.7	1,033.8	551.5	312.1	1,205.3
	공급연면적	12,470.1	8,570.1	1,500.0	600.0	1,800.0
공공시설부지 제공면적 (①+②+③)	• 3,102.7m ² (용도지역 상향 면적 대비 29.0%) = 1,033.8m ² + 551.5m ² + 1,517.4m ² (312.1m ² +1,205.3m ²) = 3,102.7m ²					
① 공공임대주택 (대지지분)	부속토지 면적: 대지면적×{(주거연면적÷전체연면적)×(제공(공급)연면적÷주거(공급)연면적)} = 10,691.4m ² ×{(96,425.18m ² ÷130,525.14m ²)×(8,570.15m ² ÷65,480.18m ²)}=1,033.8m ²					
② 공공임대상가 (대지지분+ 환산부지면적)	부속토지 면적: 대지면적×{(비주거연면적/전체연면적)×(제공(공급)연면적÷비주거(공급)연면적)} = 10,691.4m ² ×{(34,099.97m ² ÷130,525.14m ²)×(1,500.00m ² ÷24,300.00m ²)}=172.5m ² 건축물 환산면적: (설치비용×제공(계약)연면적)÷감정평가금액 = (2,051,818원/㎡×2,246.42㎡) ÷ 12,160,827원 = 379.0m ² ⇒ 공공기여 면적 : 172.5m ² + 379.0m ² = 551.5m ²					
③ 지역필요시설 (대지지분+ 환산부지면적)	[평생학습관] 부속토지 면적: 대지면적×{(비주거연면적/전체연면적)×(제공(공급)연면적÷비주거(공급)연면적)} = 10,691.4m ² ×{(34,099.97m ² ÷130,525.14m ²)×(600.0m ² ÷24,300.00m ²)}=69.0m ² 건축물 환산면적: (설치비용×제공(계약)연면적)÷감정평가금액 = (3,420,000원/㎡×864.11㎡)÷12,160,827원=243.1m ² ⇒ 공공기여 면적 : 69.0m ² + 243.1m ² = 312.1m ² [공공체육시설(수영장)] 부속토지 면적: 대지면적×{(비주거연면적/전체연면적)×(제공(공급)연면적÷비주거(공급)연면적)} = 10,691.4m ² ×{(34,099.97m ² ÷130,525.14m ²)×(1,800.00m ² ÷24,300.00m ²)}=207.0m ² 건축물 환산면적: (설치비용×제공(계약)연면적)÷감정평가금액 = (3,919,000원/㎡×3,097.50㎡)÷12,160,827원=998.3m ² ⇒ 공공기여 면적 : 207.3m ² + 998.3m ² = 1,205.3m ²					

※ 공공건축물등 설치비용 산정근거(10% 부가세 제외 후 산정)

: 공공시설=서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(2022)

: 공공임대상가=과밀부담금 부과를 위한 표준건축비 준용(국토교통부고시 제2022-808호, 2023.1.1.)

※ 감정평가금액: '22.02.25, 기준 탁상감정가격으로 향후 건축인허가 시점에 관한 관리청과 사업자가 각각 선정한 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정

※ 역세권 활성화사업에 따른 의무 공공기여량 산정

구 분		주 요 내 용
신 설	기준용적률	◦ 335.8% - 구역 내 제3종일반주지역과 준주거지역의 가중평균 용적률 : $((2,354.0\text{m}^2 \times 250\%) + (8,337.4\text{m}^2 \times 360\%)) \div 10,691.0\text{m}^2 = 335.8\%$
	상한용적률	◦ 800%
	역세권 활성화사업에 따른 공공기여	용적률 증가분
		◦ $800\% - 335.8\% = 464.2\%$
		증가된 용적률의 50%
		◦ $464.2\% \times 0.5 = 232.1\%$
		의무공공기여량 (토지환산면적)
공공기여 시설 설치기준	공공임대주택	◦ 공공기여량 중 30% 이상 ~ 50% 미만 확보 : $3,101.9\text{m}^2 \times 0.3 = 930.5\text{m}^2$ 이상
		◦ 공공기여량 중 50% 미만 확보 : $3,101.9\text{m}^2 - 930.5\text{m}^2 = 2,171.4\text{m}^2$ 이하
	공공임대상가 및 지역필요시설	
공공기여시설 계획		◦ 총 공공기여량 : $3,102.7\text{m}^2$ (100.0%) - 공공임대주택 : $1,033.8\text{m}^2$ (33.3%) - 공공임대상가 : 551.5m^2 (17.8%) - 지역필요시설 : $1,517.4\text{m}^2$ (48.9%) ⇒ 의무면적 $3,101.9\text{m}^2 <$ 확보면적 $3,102.7\text{m}^2$

3) 최초 용도지역 상향(사업미시행)에 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.정비기반 시설	B.공공시설(임대주택) (59형:9세대/84형:18세대)			
				①도로	②토지지분	③환산부지		
	11,421.0	10,691.4	1,252.4	729.6	334.9	347.7	39.0	834.0
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설등 면적(A+B) - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = 1,412.2㎡ - 39.0㎡ - 834.0㎡ = 539.2㎡(용도지역 상향 면적 대비 5.0%)							
공공임대주택 (대지지분+ 환산부지면적)	• 부속토지 면적: 대지면적×{(주거연면적÷전체연면적)×(제공(공급)연면적÷주거(공급)연면적)} = 10,691.4㎡×{(96,452.18㎡÷130,525.14㎡)×(2,776.77㎡÷65,480.18㎡)}=334.9㎡ • 건축물 환산면적:(설치비용×제공(계약)연면적)÷감정평가금액 = 347.7㎡ = [59형](1,035,636원/㎡×1,089.47㎡) ÷ 12,160,827원 = 92.8㎡ = [84형](1,034,909원/㎡×2,995.62㎡) ÷ 12,160,827원 = 254.9㎡ ⇒ 기부채납 면적 : 334.9㎡ + (92.8㎡ + 254.9㎡) = 682.6㎡							

※ 공공건축물등 설치비용 산정근거 (10%부가세 제외 후 산정)

: 공공임대주택=공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호, 2023.2.1.)

구 분	40㎡ 초과 50㎡ 이하	50㎡ 초과 60㎡ 이하	60㎡ 초과
21층 이상	1,173,800	1,139,200	1,138,400

※ 감정평가금액: '22.02.25. 기준 타상감정가격으로 향후 건축인허가 시점에 관한 관리청과 사업자가 각각 선정한 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정

4) 공공기여량 종합

구분		면적(㎡)		순부담율 (%)	비 고
		기준	계획(안)		
1. 역세권 활성화 사업	① 공공임대주택	3,101.9㎡ 이상 (순부담율 29.0%) ^{주1)}	1,033.8	9.7	공급연면적:8,570.15㎡
	② 공공임대상가		551.5	5.1	공급연면적:1,500.00㎡
	③ 지역필요시설		1,517.4	14.2	공급연면적 평생학습관:600.00㎡ 공공체육시설:1,800.00 ㎡
	㉠ 소 계 (①+②+③)		3,102.7	29.0	-
2. 최초 용도지 역 상향	④ 토지	5%이상	A 정비기반시설(도로)	-	-
			B 무상양도 국공유지	-	-
			C건축물(임대주택) 대지지분	-	-
			토지순부담(A-B+C)	1.8	-
	⑤ 건축물(임대주택 토지환산)		347.7	3.2	공급연면적:2,776.77㎡
	㉡ 소 계 (④+⑤)		539.2	5.0	-
순부담(㉠+㉡)		3,635.1㎡ (순부담율 34.0%)	3,641.9	34.0	-

주1) 해당 순부담율은 역세권 활성화사업에 따른 순부담율임(증가용적률의 50%에 대한 환산비율)
(역세권활성화사업 운영기준 4-1-1 기준 : 공공기여율은 증가용적률의 50% 토지환산시 29.0% 이상 충족)

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	-
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 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남서측 무학중학교, 무학여자고등학교 상대보호구역에 일부(2.7%) 해당	「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 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

차. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

■ CPTED(Crime prevention Through Environmental Design) 설계 적용

- 적절한 건축설계나 도시계획 등을 통해 대상지역의 방어적 공간특성을 높여 범죄가 발생할 기회를 줄이고 지역주민들이 안전감을 느끼도록 하여 궁극적으로는 삶의 질을 향상시키는 종합적인 범죄예방 전략

카. 세입자 주거 대책

- 조합설립 시 이해관계인들의 의견을 취합하여, 사업시행계획 인가 시 이주대책을 마련 하도록 하겠음

타. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름(재개발)	구역지정고시가 있는 날부터 3년 이내	서울주택도시공사· 가칭)왕십리역세권 4구역 도시정비형 재개발 정비사업 조합	현황) 84세대 증) 547세대 계획) 631세대	-

파. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
-	-	10,691.4	행당동 248번지 일대	10,691.4	공동주택, 숙박시설(관광숙박시설), 근린생활시설 등

하. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 공공임대주택(기부채납 임대주택)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (제공연면적)
					전용	공급	
신규	획지	10,691.4	-	27세대	소 계		2,776.77㎡
				9세대	59.95㎡	83.15㎡	748.35㎡
				18세대	84.99㎡	112.69㎡	2,028.42㎡

2) 공공임대주택(역세권활성화사업에 따른 공공임대주택)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (제공연면적)
					전용	공급	
신규	획지	10,691.4	-	95세대	소 계		8,570.15㎡
				3세대	39.99㎡	54.69㎡	164.07㎡
				14세대	49.99㎡	64.54㎡	945.56㎡
				45세대	59.95㎡	83.15㎡	3,741.75㎡
				33세대	84.99㎡	112.69㎡	3,718.77㎡

■ 임대주택 의무 면적

구 분		주 요 내 용
의무 공공기여량	총 의무 공공기여량	3,101.9㎡(29.0%) = (증가용적률232.1% ÷ 상한용적률800%) × 종상향 획지면적(10,691.4㎡)
	임대주택 비율	- 공공기여량 중 30% 이상 ~ 50% 미만 확보 : 3,101.9㎡ × 0.3 = 930.5㎡ 이상
공공임대주택 확보계획		95세대 (토지환산면적 1,033.8㎡, 계획(공급)연면적 8,570.15㎡) ⇒ 의무면적 930.5㎡ < 확보면적 1,033.8㎡

3) 공공임대주택(재개발사업에 따른 의무임대주택)

구 분		주 요 내 용
세대수 기준		- 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 임대주택 건설 631세대 × 5% = 32세대(기준) ≤ 32세대(확보)
규모 기준	1	- 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따른 임대주택 제외)의 30% 이상 주거전용 면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설 32세대 × 30% = 9.6세대(기준) ≤ 32세대(확보)
	2	- 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설 631세대 × 5% = 32세대(기준) ≤ 32세대(확보)

거. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	○	• 비오톱유형평가도 4등급, 개별 비오톱평가도 평가제외등급	• 대상지 내 오픈스페이스 (조경녹지) 확보	-
2	생태 네트워크	녹지네트워크 연결성 확보	○	• 계획구역내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 조경녹지 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	• 주변 토지이용현황 및 상위계획을 고려하여 일반상업지역에 적합한 복합화 계획	-
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 일부 경사구간 지형에 순응한 유연한 대지레벨 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	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 향후 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 확보	○	• 주변지역에 대한 바람 흐름의 차단	• 향후 세부 계획 시 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 조경녹지등 조성으로 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, 녹지계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	-	○	• 운영시 생활·분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
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	-
18	경관	Skyline보전 가로녹시율 30%	-	• 주변시설물과의 조화 • 계획구역 내 도로 및 보행자도로의 최대 20%로 조사	• 건물배치, 높이설정에 반영 • 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	보행자전용도로 계획수립	○	• 보행자의 안전과 보행동선을 고려한 보행로 및 보행공간 설치 필요	• 단지 내 중앙 공공보행통로 및 간선변 보도형 전면공지 조성	-
		자전거전용도로 계획수립	○	• 왕십리로 및 고산자라변 보행공간 협소함에 자전거 전용도로가 없음	• 도로 확폭계획을 통해 보행공간 외 자전거 전용도로를 확보하겠음	-

5. 왕십리 광역중심 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	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	감) 10,691.4	99,578.6	45.7	-
	제2종일반주거지역	7,865.0	-	7,865.0	3.6	-
	제3종일반주거지역	47,151.0	감) 2,354.0	44,797.0	20.6	-
	준주거지역	55,254.0	감) 8,337.4	46,916.6	21.5	-
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 (㎡)	비고
		기정	변경		
-	성동구 행당동 248번지 일대	제3종일반주거지역	일반상업지역	2,354.0	왕십리역세권 특별계획구역4 역세권 활성화 사업 (도시정비형 재개발사업)에 따른 용도지역 변경
		준주거지역	일반상업지역	8,337.4	

2) 용도지구 결정(변경)조서

■ 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

다. 기반시설에 관한 결정조서

1) 교통시설(변경)

(가) 도로(변경)

■ 도로 총괄표(기정)

유별	합 계			1류			2류			3류		
	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

■ 도로 총괄표(변경)

유별	합 계			1류			2류			3류		
	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	46,403.3	-	-	-	4	1,543	46,403.3	-	-	-
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

※대로(2-50호선) 추가확폭에 대한 면적 변경임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				도로 기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	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	마장 로		고산자로
기정	대로	2	50	30~40	주간선 도로	3,120 (337)	왕십리 광장	압구정동	일반 도로	-	-	응봉로
변경	대로	2	50	30~42 (42)	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	-	총 고22호 (39.1.19)	
기정	중로	3	2	12	집산도로	90	마장로	소로3-2	일반 도로	-	총 고22호 (39.1.19)	
기정	중로	3	3	12	집산도로	151	대로2-58	소로2-4	일반 도로	-	총 고22호 (39.1.19)	
기정	소로	2	15	8~10	집산도로	127	왕십리로	대로2-58	일반 도로	-	총 고22호 (39.1.19)	-

구분	규 모				도로 기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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	-	충고22호 (39.1.19)	
기정	소로	1	2	10	국지도로	45	대로2-58	소로1-1	일반 도로	-	충고22호 (39.1.19)	
기정	소로	1	3	10	국지도로	214	소로2-5	중로3-4	일반 도로	-	충고22호 (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	-	충고22호 (39.1.19)	
기정	소로	2	2	8	국지도로	173	중로3-4	소로1-2	일반 도로	-	충고22호 (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	-	충고22호 (39.1.19)	
기정	소로	2	7	8	국지도로	58	왕십리로	소로2-8	일반 도로	-		
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	-	충고22호 (39.1.19)	
기정	소로	2	14	8	국지도로	50	대로2-58	행당동 192-56	일반 도로	-	충고22호 (39.1.19)	
기정	소로	3	1	6	국지도로	73	마장로	소로2-1	일 반 도로	-	충고22호 (39.1.19)	
기정	소로	3	2	6	국지도로	17	중로3-2	소로2-1	일반 도로	-	충고22호 (39.1.19)	
기정	소로	3	3	3	국지도로	69	소로2-4	소로3-7	일반 도로	-	충고22호 (39.1.19)	
기정	소로	3	4	4	국지도로	76	소로3-5	소로3-3	일반 도로	-	충고22호 (39.1.19)	
기정	소로	3	5	4	국지도로	65	소로2-4	소로3-7	일반 도로	-	충고22호 (39.1.19)	
기정	소로	3	6	3	국지도로	32	소로2-2	소로3-7	보행자 전용도로	-	충고22호 (39.1.19)	

구분	규 모				도로 기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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 전용도로	-		
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	-	충고22호 (39.1.19)	

주) ()는 구역내 면적 및 연장임

도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 2-50	대로 2-50	◦ 폭원 변경 - 폭원 = 30~40m → 30~42m	왕십리광역중심 지구단위계획구역 내 왕십리 역세권4 특별계획구역 계획 지침(서울시 고시 제2016-220호)에 따른 도로 확폭 계획 반영

(나) 철도(신설)

철도 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	면적(m ²)			폭원 (m)	연장 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
신설	A	철도	도시철도	왕십리역(2호선) 9번출구 연결통로			7.2	21.6	-	

※ 시설번호A는 임시번호임

※ 철도:연결통로의 폭원, 연장은 추후 측량 및 실시계획을 통하여 결정

입체적 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	입체적 결정 규모			비고
					구분	높이(m)	면적(m ²)	
신설	도로	철도	도시철도	왕십리역(2호선) 9번출구 연결통로	지하1층	+16.5~22.0 (해발고도)	155.8	

※ 철도:연결통로의 폭원, 연장은 추후 측량 및 실시계획을 통하여 결정

■ 철도 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
A	철도 신설	왕십리 9번출구 지하부(비시설)와 행당동 248번지 일대 도시정비형 재개발구역의 지하1층 지하 연결통로를 위한 철도(연결통로) 신설임 (연결통로 폭원 7m이상 확보)

2) 공간시설(변경없음)

3) 공공문화체육시설(변경없음)

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

2) 건축물에 관한 결정조서(변경)

가) 건축물 용도에 관한 결정조서(변경없음)

나) 건축물 밀도에 관한 결정조서(변경없음)

다) 건축물 높이에 관한 결정조서(변경)

도면번호	위치	최고높이		비고
		기정	변경	
-	33	100	170	왕십리역세권4

※ 해당 결정조서는 변경되는 왕십리역세권4 특별계획구역에 대한 조서임

■ 변경 사유서

가구번호	변경내용	변경사유	비고
33	최고높이 변경 (100m→170m)	◦ 광역중심 역세권 입지특성을 고려하고, 역세권 활성화사업 운영기준을 준용하여 최고높이를 완화받고자 함	

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	
		33가구 내 (1개소)	왕십리역세권4 특별계획구역 내 주요 결절부를 연결하는 공공보행통로 신설(폭원 8m) - 공공보행통로는 개방된 형태로 조성하되, 피로티구조로 설치할 경우 유효높이 6m이상 확보 - 폭원 및 조성방법은 주변여건을 고려하여 보행에 지장이 없도록 조성	
기정	보차혼용통로	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)		
변경		33가구 내 (1개소)	왕십리역세권4 특별계획구역 내 보차혼용통로 계획 - 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	

■ 변경 사유서

가구번호	변경내용	변경사유	비고
33	공공보행통로 신설	간선변 주요 결절부의 원활한 보행공간 확보를 위하여 공공보행통로 신설	
33	보차혼용통로 변경	왕십리역세권4 특별계획구역 및 왕십리역세권3 특별계획가능구역과 공동으로 조성하는 보차혼용통로를, 금회 왕십리역세권4 특별계획구역 내에서 진출입 가능한 것으로 위치 변경	

나) 차량동선(변경)

구분		위치	계획내용	비고
변경	차량출입 불허구간	고산자로, 응봉로, 왕십리로	- 간선가로변 필지중 이면도로로 진출입 가능한 필지에 대하여 지정 - 공동개발을 통해 이면도로로의 진입이 가능할 경우 간선도로변 진입 불허	
	차량출입 허용구간	고산자로, 응봉로, 왕십리로	- 대지로의 차량진출입 허용 - 간선가로변 차량출입 불허구간 중 불가피하게 대지로의 진출입이 필요한 경우에 한하여 제한적으로 지정	

■ 변경 사유서

가구번호	변경내용	변경사유	비고
33	차량출입불허구간	◦ 왕십리역세권4 특별계획구역의 보차혼용통로 위치 변경에 따라 차량출입불허구간 및 차량출입허용구간의 위치 변경 (※도면 참조)	
33	차량출입허용구간		

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안)

1) 특별계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			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 288-11 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(변경)
(가) 지정

구 분		계획지침		비 고
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	
건 폐 율		◦ 50%이하	◦ 60%이하	
용적률	기준	◦ 200%이하	◦ 300%이하	
	허용	◦ 250%이하	◦ 360%이하	
	상한	◦ 서울시 도시계획조례 시행규칙 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 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 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	◦ 335.8%이하		
	상한	◦ 800%이하		
주거복합건축물 용도비율 및 용적률		◦ 임대주택, 전락 및 육성용도(평생학습관, 공공임대상가)제공을 통해 주거용적률 추가 완화		
높이제한		◦ 170m이하 (55층이하)		
공공시설 제공비율		◦ 서울시 역세권활성화사업 운영기준에 따라 구역면적의 34% - 도 로 : 간선도로 확폭 - 건축물 기부채납(공공임대주택, 공공임대상가, 지역필요시설)등		
건축물의 배치	건축한계선	◦ 북 측 : 도로경계선으로부터 3m ◦ 동 측 : 도로경계선으로부터 3m		
공개공지		◦ 2개소 위치권장		
차량 및 보행 동선 계획	동선계획	◦ 차량출입불허구간 : 왕십리로, 응봉로변		
	공공보행통로	◦ 폭원 : 8m이상	신설	
	보차혼용통로	◦ 효율적인 차량통행체계 구축을 위해 확보 : 1개소 ◦ 폭원 : 10m이상 (연접지역과 공동 진출입 → 구역 내에서 진출입 가능하도록 위치 이동)	도면참조	
건축물 용도	불허용도		◦ 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 ◦ 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 ◦ 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(임대주택 또는 주거복합일 경우 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시설소 ◦ 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장	
	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	
		전층	◦ 「건축법」 시행령 별표1 제7호의 판매시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제14호의 업무시설 ◦ 임대주택	
기 타		◦ 지하철 연결통로 설치 권장 (※지하철 연결통로의 경우 향후 구체적인 계획(안)을 수립하여 서울교통공사 등 필히 협의할 것) ◦ 도로변 지하철출입구는 건축물대로 이전 설치 권장 ◦ 주민제안에 의해 왕십리역세권3과 통합개발 가능 ◦ 임대주택 설치 시 ‘역세권 2030 청년주택’ 등 관련기준에 따름		

주1) 역세권활성화사업(도시정비형 재개발) 추진 시에 한함

용도지역 상향 및 밀도계획 등에 대한 사항은 서울특별시 역세권 활성화 사업 운영기준에 따름

6. 왕십리역세권4 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)

1) 왕십리역세권4 특별계획구역에 관한 결정조서

구 분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
변경	-	왕십리역세권4 특별계획구역	성동구 행당동 248번지 일대	11,436.0	감) 15.0	11,421.0	-

■ 변경 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
변경	왕십리역세권4 특별계획구역	특별계획구역 면적 변경 : 11,436.0㎡ → 11,421.0㎡ (감) 15.0㎡	도시정비형 재개발사업(역세권 활성화사업)에 따른 공부면적 반영으로 구역면적 변경

2) 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

(가) 용도지역 결정(변경) 조서

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	(도로)
상업지역	소 계	-	증) 10,691.4	10,691.4	93.6	
	일반상업지역	-	증) 10,691.4	10,691.4	93.6	

■ 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	성동구 행당동 248번지 일대	제3종 일반주거지역	일반상업지역	2,354.0	왕십리역세권 특별계획구역4 역세권활성화사업 (도시정비형 재개발사업)에 따른 용도지역 변경
		준주거지역	일반상업지역	8,377.4	

(나) 용도지구 결정 조서: 해당없음

3) 기반시설에 관한 결정조서(변경)

(가) 도로 결정 조서

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	주간선 도로	3,120 (46)	왕십리광장	압구정동	일반 도로	-	-	고산자로
변경	대로	2	50	30~42	주간선 도로	3,120 (46)	왕십리광장	압구정동	일반 도로	-	-	
기정	대로	2	-	30~40	주간선 도로	3,305 (127)	서울운동장	행당광장	일반 도로	-	-	왕십리로

※ ()는 대상지에 해당함

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경)사유
대로 2-50	대로 2-50	◦ 변경 - 폭원 : 30~40m → 30~42m	왕십리광역중심 지구단위계획구역 내 왕십리역세권4 특별계획구역 계획 지침(서고 제2016-220호)에 따른 도로 확폭 계획 반영

(나) 철도 결정 조서

결정 구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			폭원 (m)	연장 (m)	최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후				
신설	A	철도	도시철도	왕십리역(9호선) 9번출구 연결통로			7.2	21.6	-	-

※ 시설번호A는 임시번호임

※ 철도:연결통로의 폭원, 연장은 추후 측량 및 실시계획을 통하여 결정

■ 입체적 결정조서

결정 구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정 규모			비고
					구분	높이(m)	면적(㎡)	
신설	A	철도	도시철도	왕십리역(2호선) 9번출구 연결통로	지하1층	+16.5~22.0 (해발고도)	155.8	-

※ 철도:연결통로의 폭원, 연장은 추후 측량 및 실시계획을 통하여 결정

■ 변경 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
A	철도 신설	왕십리 9번출구 지하부(비시설)와 행당동248번지 일대 도시정비형 재개발구역의 지하1층 지하 연결통로를 위한 철도(연결통로) 신설임(연결통로 폭원 7m이상 확보)

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)

(가) 가구 및 획지에 관한 결정조서

(1) 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	33	10,691.4	행당동 248번지 일대	10,691.4	공동주택, 숙박시설(관광숙박시설), 근린생활시설 등

(나) 건축물에 관한 결정조서

(1) 건축물 용도에 관한 결정조서

■ 불허용도

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
전층	해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 건축법시행령 별표 1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표 1 제2호의 공동주택(임대주택 또는 주거복합일 경우 제외) - 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 건축법시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표 1 제28호의 장례식장	좌동	-

■ 권장용도

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
1,2층	- 「건축법」 시행령 별표1 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 「건축법」 시행령 별표1 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 「건축법」 시행령 별표1 판매시설 중 상점	좌동	-
전층	- 「건축법」 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 - 「건축법」 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)	좌동	-

(2) 건축물 밀도에 관한 결정조서

■ 건폐율

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
건폐율	60% 이하	좌동	건축계획 건폐율 : 48.17%

■ 용적률

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
용적률	- 기준(허용)용적률 : 335.8% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하	- 기준(허용)용적률 : 좌동 - 상한용적률 : 좌동	건축계획 용적률 : 799.99% 이하

※ 역세권활성화사업으로 제3종일반주거지역 및 준주거지역에서 일반상업지역으로 변경에 따른 용적률 계획임

■ 주거복합건축물 용도비율 및 용적률

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
주거복합건축물 용도비율 및 용적률	- 임대주택, 전락 및 육성용도(평생학습관, 공공임대상가)제공을 통해 주거용적률 추가 완화	- 임대주택 제공을 통한 주거용적률 100% 완화 - 전락 및 육성용도(평생학습관 5.6%, 공공임대상가 14%)제공을 통해 주거용적률 18.5% 완화	주거용적률 : 618.5%

(3) 건축물 높이에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
최고높이	170m 이하 (55층 이하)	좌동	-

(4) 건축물 배치·형태·건축선에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
건축물 배치	건축 한계선 - 북 측 : 도로경계선으로부터 3m - 동 측 : 도로경계선으로부터 3m	좌동	-

(다) 기타사항에 관한 결정조서

(1) 대지내 공지

■ 공개공지

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
공개공지	- 2개소 위치 권장	- 왕십리로변 공개공지 2개소 위치 지정	-

■ 대지내 통로

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
공공보행통로	- 폭원 : 8m 이상(1개소)	좌동	-
보차혼용통로	· 효율적인 차량통행체계 구축을 위해 확보 : 1개소 - 폭원 : 10m 이상 (연접지역과 공동 진출입 → 구역 내에서 진출입 가능하도록 위치 이동	좌동	-

(2) 차량동선

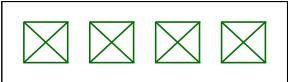
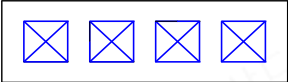
구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
차량출입 불허구간	- 왕십리로, 응봉로변	좌동	-

(3) 공공기여

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
공공시설 제공비용	- 구역면적의 34% 이상(조성 후 기부채납) - 도로 : 간선도로 확폭 - 건축물 기부채납 (공공임대주택, 공공임대상가, 지역필요시설)	- 구역면적의 34% 이상(조성 후 기부채납) - 도로 및 공공임대주택, 공공임대상가, 지역필요시설(평생학습관, 공공체육시설) - 제공면적 : 3,641.9㎡(34.0%) ※항목별 세부 내역은 공공기여 확보계획	-

(라) 민간부문 지구단위계획 시행지침

제29조(보차혼용통로 및 공공보행통로)

기 정	변 경(안)	비고
①보차혼용통로 및 공공보행통로(이하 대지내 통로라 한다)가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. 다만, 보안상의 이유 등으로 인하여 불가피한 경우에는 당해 허가권자가 속한 도시건축공동위원회 자문을 통하여 일정 시간 개방하지 않을 수 있다. ② 보차혼용통로 및 공공보행통로의 폭원은 주변여건을 고려하여 통행에 지장이 없도록 조성하여야 한다. 특히 보차혼용통로는 주변도로 및 건축한계선, 전면공지, 건축계획 등을 고려하여 주변과 일체화되도록 조성하여야 한다. ③대지내 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연결대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. ④대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다. ⑤ 대지내 통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다. ⑥대지내 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만, 공공보행통로는 부득이한 경우 필로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이를 6m 이상 확보하여야 한다. ⑦도면표시 보차혼용통로  공공보행통로 	①보차혼용통로 및 공공보행통로(이하 대지내 통로라 한다)가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. 다만, 보안상의 이유 등으로 인하여 불가피한 경우에는 당해 허가권자가 속한 도시건축공동위원회 자문을 통하여 일정 시간 개방하지 않을 수 있다. ②보차혼용통로 및 공공보행통로의 폭원은 주변여건을 고려하여 통행에 지장이 없도록 조성하여야 한다. 특히 보차혼용통로는 주변도로 및 건축한계선, 전면공지, 건축계획 등을 고려하여 주변과 일체화되도록 조성하여야 하며, 보행안전성 확보를 위하여 통로 패턴·포장등을 차별화 하여야 한다. 예시사진)  ③ 대지내 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연결대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. ④대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다. ⑤대지내 통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다. ⑥대지내 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만, 공공보행통로는 부득이한 경우 필로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이를 6m 이상 (보차혼용통로의 경우 8m 이상) 확보하여야 한다. ⑦ 도면표시 보차혼용통로  공공보행통로 	-

7. 2023년 제15차 도시계획위원회 심의 결과 : 수정가결

심의결과	심의의견	반영계획																																																																										
수정가결	[수정사항] ◦ 지하철 연결통로 시설 항목 변경 - 교통시설 : 지하도로(신설) 결정 조서 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">시설명</th><th rowspan="2">시설의 세분</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">폭원 (m)</th><th rowspan="2">연장 (m)</th></tr><tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr><tr><td>신설</td><td>도로</td><td>지하 도로</td><td>-</td><td>증)155.8</td><td>155.8</td><td>7.2</td><td>21.6</td></tr></table> - 입체적 결정 조서 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">시설명</th><th rowspan="2">시설의 세분</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">입체적 결정규모</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>구분</th><th>높이(m)</th><th>면적(㎡)</th></tr><tr><td>신설</td><td>도로</td><td>지하 도로</td><td>왕십리 교차로</td><td>지하 1층</td><td>+16.5~16.72 (해발고도)</td><td>155.8</td><td>9번 출구</td></tr></table> 도시계획시설 결정도(변경안)	구분	시설명	시설의 세분	면적(㎡)			폭원 (m)	연장 (m)	기정	변경	변경후	신설	도로	지하 도로	-	증)155.8	155.8	7.2	21.6	구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모			비고	구분	높이(m)	면적(㎡)	신설	도로	지하 도로	왕십리 교차로	지하 1층	+16.5~16.72 (해발고도)	155.8	9번 출구	[수정사항 반영] ◦ 도로(지하도로) → 철도(도시철도) 시설 항목 변경함 - 교통시설 : 철도(신설) 결정 조서 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">시설명</th><th rowspan="2">시설의 세분</th><th colspan="3">위치</th><th rowspan="2">폭원 (m)</th><th rowspan="2">연장 (m)</th></tr><tr><th>기점</th><th>종점</th><th>주요경과 지</th></tr><tr><td>신설</td><td>철도</td><td>도시 철도</td><td>왕십리역(2호선)</td><td>9번출구</td><td>연결통로</td><td>7.2</td><td>21.6</td></tr></table> - 입체적 결정 조서 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">시설명</th><th rowspan="2">시설의 세분</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">입체적 결정규모</th></tr><tr><th>구분</th><th>높이(m)</th><th>면적(㎡)</th></tr><tr><td>신설</td><td>철도</td><td>도시 철도</td><td>왕십리역(2호선) 9번출구 연결통로</td><td>지하 1층</td><td>+16.5~22.0 (해발고도)</td><td>155.8</td></tr></table> 도시계획시설 결정도(변경안)	구분	시설명	시설의 세분	위치			폭원 (m)	연장 (m)	기점	종점	주요경과 지	신설	철도	도시 철도	왕십리역(2호선)	9번출구	연결통로	7.2	21.6	구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모			구분	높이(m)	면적(㎡)	신설	철도	도시 철도	왕십리역(2호선) 9번출구 연결통로	지하 1층	+16.5~22.0 (해발고도)	155.8
	구분				시설명	시설의 세분	면적(㎡)			폭원 (m)	연장 (m)																																																																	
		기정	변경	변경후																																																																								
신설	도로	지하 도로	-	증)155.8	155.8	7.2	21.6																																																																					
구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모			비고																																																																					
				구분	높이(m)	면적(㎡)																																																																						
신설	도로	지하 도로	왕십리 교차로	지하 1층	+16.5~16.72 (해발고도)	155.8	9번 출구																																																																					
구분	시설명	시설의 세분	위치			폭원 (m)	연장 (m)																																																																					
			기점	종점	주요경과 지																																																																							
신설	철도	도시 철도	왕십리역(2호선)	9번출구	연결통로	7.2	21.6																																																																					
구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모																																																																								
				구분	높이(m)	면적(㎡)																																																																						
신설	철도	도시 철도	왕십리역(2호선) 9번출구 연결통로	지하 1층	+16.5~22.0 (해발고도)	155.8																																																																						
	◦ 민간부문 지구단위계획 시행지침 제29조 (보차혼용통로 및 공공보행통로) 제2항 및 제6항 추가 - 민간부문 지구단위계획 시행지침 제29조 ② 보차혼용통로 및 공공보행통로의 폭원은 주변여건을 고려하여 통행에 지장이 없도록 조성하여야 한다. 특히 보차혼용통로는 주변도로 및 건축한계선, 전면공지, 건축계획 등을 고려하여 주변과 일체화 되도록 조성하여야 한다. ⑥ 대지내 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만, 공공보행통로는 부득이한 경우 피로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이를 6m 이상 확보하여야 한다.	- 민간부문 지구단위계획 시행지침 제29조 ② 보차혼용통로 및 공공보행통로의 폭원은 주변여건을 고려하여 통행에 지장이 없도록 조성하여야 한다. 특히 보차혼용통로는 주변도로 및 건축한계선, 전면공지, 건축계획 등을 고려하여 주변과 일체화 되도록 조성하여야 하며, 보행안전성 확보를 위하여 통로·패턴·포장등을 차별화 하여야 한다. ⑥ 대지내 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만, 공공보행통로는 부득이한 경우 피로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이를 6m 이상 (보차혼용통로의 경우 8m 이상) 확보하여야 한다.																																																																										

심의결과	심의의견	반영계획
수정가결	[조건사항] 향후 정비계획 변경 시 다음사항을 반영할 것 ◦ 북동측 지하철 연결통로 및 공개공지 계획의 연계성을 강화할 것 ◦ 대상지는 왕십리역 주변 주요 간선도로(고산자로 등)에 연결한 지역인 바, 남북측 공공보행통로계획은 폭원을 확대(8m → 최소 10m)하고, 소월아트홀 등과의 연계성이 명확히 확보될 수 있도록 할 것 ◦ 주차계획은 세부 용도별(주거, 호텔 등) 법정주차대수 및 계획주차대수 등을 명확히 제시할 것 ◦ 대상지 서측 고산자로의 횡단구성계획은 현황 보도를 축소하고, 1개 차로를 추가하여 우회전 전용차로를 계획하였으나, 대상지 일대 차량 및 보행통행 측면에서 교통성 검토 등을 통해 적정성을 검토하고, 관련 자료를 명확히 제시할 것 ◦ 보차혼용통로계획은 대상지로의 차량진출입을 위한 것으로 보이는 바, 보차혼용통로계획의 필요성 및 단지내 도로로의 조정 등을 검토할 것 ◦ 주거용적률의 추가 완화 등은 산출기준을 명확히 제시할 것	◦ 향후에 해당 내용을 반영하여 계획하겠음

8. 관련도서: 성동구청 홈페이지 게재 및 공람 장소에 비치

9. 기타사항

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

공 랐 의 견 서

사 업 명	행당동 248번지 일대 도시정비형 재개발 정비사업			
공람기간	2023.11.23. ~ 12.26.			
의 제 출 인	성 명		전화번호	
	소유지 주소 (도 로 명)			
	거주지 주소			
	생 년 월 일			
	주 민 유 형	토지등소유자(), 이해관계인(), 주민()		
제 목				
제출의견				

2023 . . .

의견 제출인 :

(인) 또는 서명

서울특별시 성동구청장 귀하