

공 고

서울특별시 성동구 공고 제2023-850호

**행당동 248번지 일대(왕십리역세권4 특별계획구역)
도시정비형 재개발사업 정비계획의 수립 및 정비구역의
지정(안), 지구단위계획 결정(변경)(안)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 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 대하여 도시정비형 재개발사업의 일환인 역세권 활성화 사업 시행을 위해 성동구 공고 제2022-424호 (2022.03.04.)로 공람공고 하였으며, 공고 이후 변경사항에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의한 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람공고합니다.
3. 본 정비구역 지정 및 정비계획 지정(안)에 대하여 의견이 있는 주민, 토지등소유자, 이해관계인 등은 공람기간 내에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 6월 1일

성 동 구 청 장

1. 공람기간: 2023.06.01. ~ 2023.07.03.(30일 이상)
2. 공람장소: 성동구청 11층 주거정비과(☎ 02-2286-6571), 행당제1동주민센터
3. 의견제출: 성동구청 11층 주거정비과 방문, FAX(02-2286-6916) 또는 우편제출
4. 의견제출방법 : 첨부된 공람의견서로 작성 제출
5. 행당 248번지 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 수립(안)

가. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			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	-

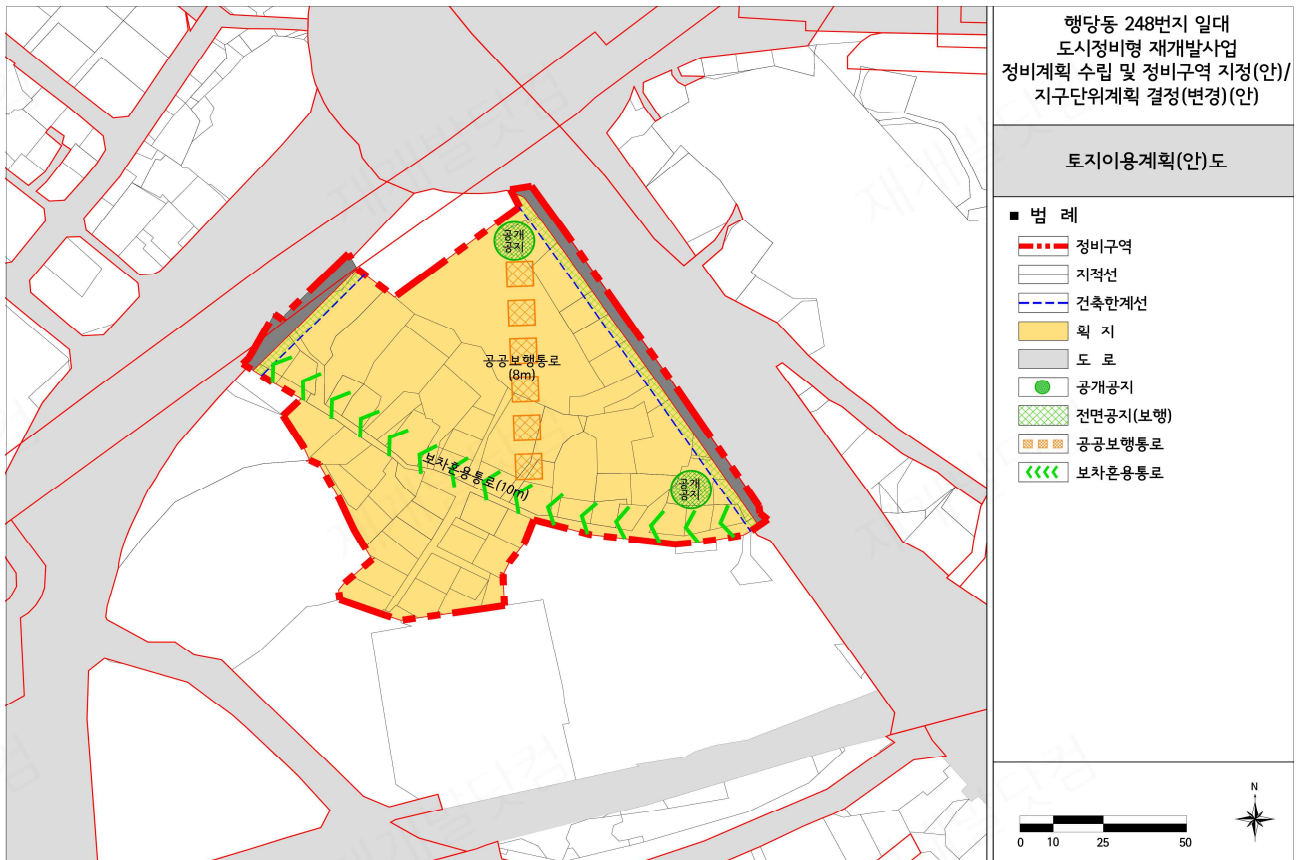
■ 변경 사유서

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(m ²)	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)]



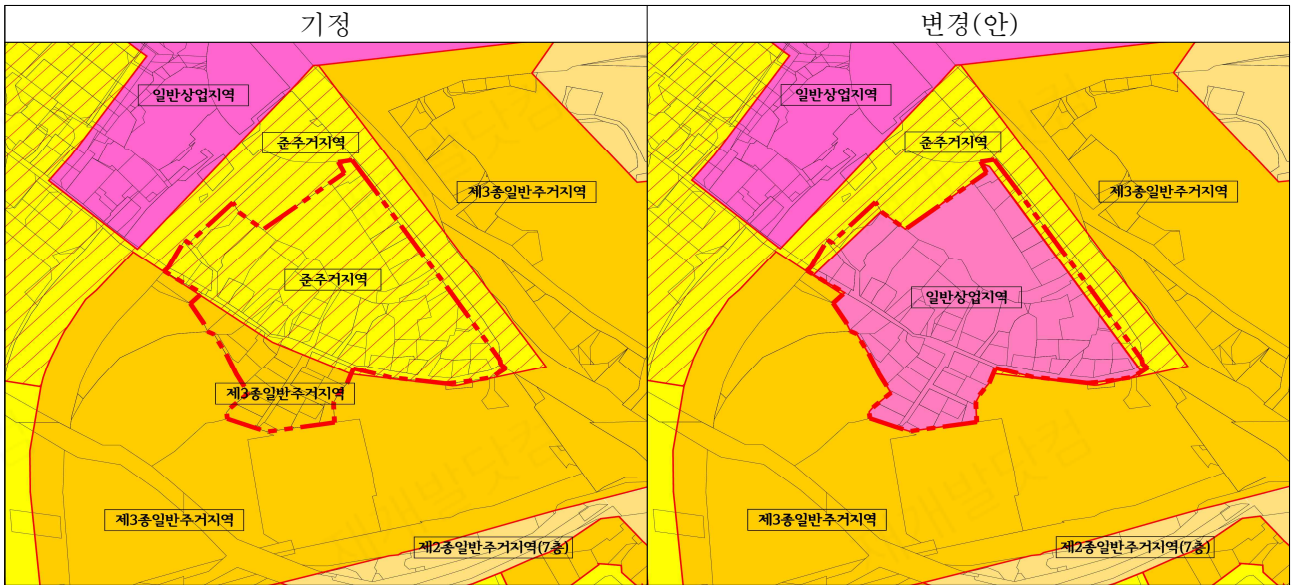
다. 용도지역에 관한 계획(변경)

구분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		11,421.0	-	11,421.0	100.0	
주거지역	소계	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	소계	-	증) 10,691.4	10,691.4	93.6	
	일반상업지역	-	증) 10,691.4	10,691.4	93.6	

■ 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

[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	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 왕십리역세권4특별계획구역 계획 지침(서고 제2016-220호)에 따른 도로 확폭 계획 반영

2) 지하도로 계획(신설)

결정 구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			폭원 (m)	연장 (m)	최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후				
신설	A	도로	지하도로	왕십리교차로	-	증)155.8	155.8	7.2	21.6	-	

※ 시설번호A는 임시번호임

※ 지하도로 규모(면적, 폭원,연장)은 추후 측량 및 실시계획을 통하여 결정

■ 입체적 결정조서

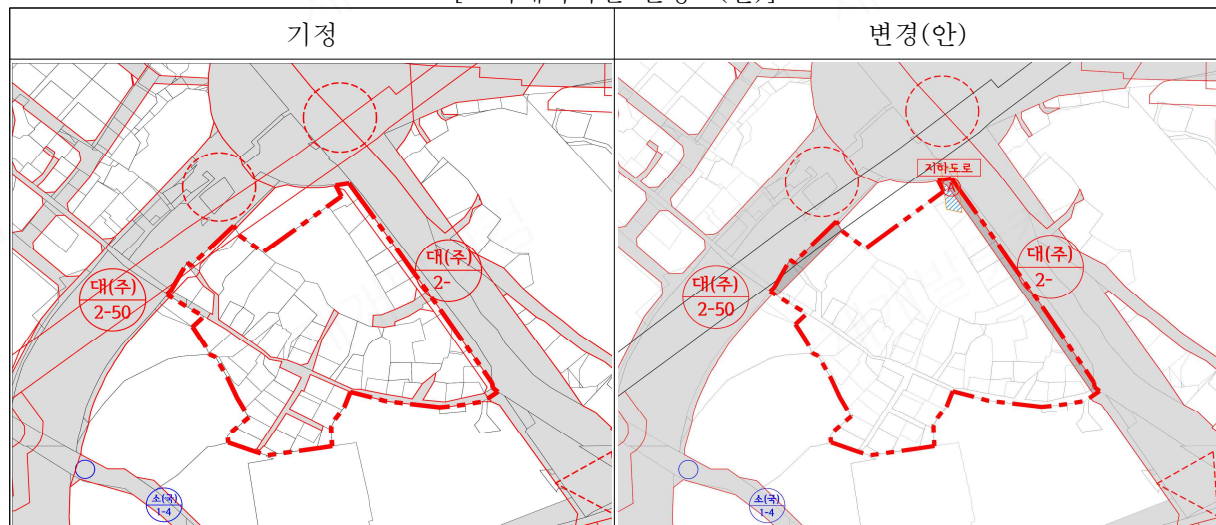
결정구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정 규모			비고
				구분	높이(m)	면적(m²)	
신설	도로	지하도로	왕십리교차로	지하1층	+16.5~16.72 (해발고도)	155.8	왕십리역 9번출구 연결통로

※ 지하도로 규모(면적, 폭원,연장)은 추후 측량 및 실시계획을 통하여 결정

■ 변경 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
지하도로A	지하도로 신설	왕십리 9번출구 지하부(비시설)와 행당동248번지 일대 도시정비형재개발구역의 지하1층 지하 연결통로를 위한 지하도로 신설임(연결통로 폭원 7m이상 확보)

[도시계획시설 결정도(안)]



마. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위 치	법적기준	계획면적(m²)	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 120m², 공공시설등 160m²)	-
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 : 225m² 이상	350.0	-
어린이집		500~1,000세대 미만 : 330m² 이상	600.0	-
작은도서관		500~1,000세대 미만 : 158m² 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		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	62	-	-	62	-	-

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 건설비용

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

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

※ 준주거지역 기준용적률은 왕십리광역중심 지구단위계획 내 왕십리역세권4특별계획구역 계획 지침내용 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)	27.0% (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(확지면적)에 대한 공공기여량을 말함

구분	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
	공급연면적	12,470.1	8,570.1	1,500.0	600.0
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)×(600.0㎡÷24,300.00㎡)}=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)×(1,800.00㎡÷24,300.00㎡)}=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)

: 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

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

※ 감정평가금액: 평가기준일 '22.02.25,

※ 역세권활성화사업에 따른 의무 공공기여량 산정

구 분		주 요 내 용
신설	기준용적률	◦ 335.8% - 구역 내 제3종일반주지역과 준주거지역의 가중평균 용적률 : $((2,354.0\text{㎡} \times 250\%) + (8,337.4\text{㎡} \times 360\%)) \div 10,691.0\text{㎡} = 335.8\%$
	상한용적률	◦ 800%
	역세권 활성화사업 에 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 : $3,101.9\text{㎡} \times 0.3 = 930.5\text{㎡}$ 이상
	공공임대상가 및 지역필요시설	◦ 공공기여량 중 50% 미만 확보 : $3,101.9\text{㎡} - 930.5\text{㎡} = 2,171.4\text{㎡}$ 이하
	공공기여시설 계획	◦ 총 공공기여량 : $3,102.7\text{㎡}$ (100.0%) - 공공임대주택 : $1,033.8\text{㎡}$ (33.3%) - 공공임대상가 : 551.5㎡ (17.8%) - 지역필요시설 : $1,517.4\text{㎡}$ (48.9%) ⇒ 의무면적 $3,101.9\text{㎡}$ < 확보면적 $3,102.7\text{㎡}$

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.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
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설등 면적(①+②) - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = 1,412.2㎡ - 39.0㎡ - 834.0㎡ = 539.2㎡(용도지역 상향 면적 대비 5.04%)							
② 공공임대주택 (대지지분+ 환산부지면적)	• 부속토지 면적: 대지면적×{(주거면적÷전체면적)×(제공(공급)면적÷주거(공급)면적)} = 10,691.4㎡×{(96,452.18㎡÷130,525.14㎡)×(2,776.77㎡÷65,480.18㎡)}= 334.9㎡ • 건축물 환산면적:(설치비용÷제공(계약)면적)×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 : 평가기준일 '22.02.25

4) 공공기여량 종합

구분			면적(㎡)		순부담율 (%)	비 고
			기준	계획(안)		
1. 일반주거 지역 중세분	① 토 지	A 정비기반시설(도로)	-	729.6	-	-
		B 무상양도 국공유지		873.0	-	-
		C건축물(임대주택) 대지지분		334.9	-	-
		토지순부담(A-B+C)		191.5	1.8	-
	② 건축물(임대주택 토지환산)			347.7	3.2	공급연면적:2,776.77㎡
	㉓ 소 계 (①+②)			539.2	5.0	-
	2. 역세권 활성화 사업	③ 공공임대주택		3,101.9㎡ 이상 (순부담율 29.0%) ^{주1)}	1,033.8	9.7
④ 공공임대상가		551.5	5.1		공급연면적:1,500.00㎡	
⑤ 지역필요시설		1,517.4	14.2		공급연면적 평생학습관:600.00㎡ 공공체육시설:1,800.00㎡	
㉔ 소 계 (③+④+⑤)		3,102.7	29.0		-	
순부담(㉓+㉔)		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 3-3-1 기준 : 공공기여율 27.0% / 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 지하화를 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. 가구 및 획지에 관한 계획

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

카. 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 임대 주택 제외)의 30% 이상 주거전용 면적 40㎡ 이 하 규모의 임대주택 건설 ◦ 32세대 × 30% = 9.6세대(기준) ≤ 32세대(확보)
	2	◦ 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거전용 면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설 ◦ 631세대 × 5% = 32세대(기준) ≤ 32세대(확보)

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

타. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	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		• 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 건물배치 및 층수고려	-
21	보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	• 보행자의 안전과 보행동선을 고려한 보행로 및 보행공간 설치	• 단지 내 중앙 공공보행통로 및 보도형전면공지 조성	-
		자전거전용도로 계획수립	×	• 대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	-

5. 왕십리 광역중심 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			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		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	면적(㎡)		면적 (㎡)	용적률 (%)	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	-	

다. 기반시설에 관한 결정조서

1) 도로계획(변경)

결정구분	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

2) 지하도로 계획(변경)

결정구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			폭원 (m)	연장 (m)	최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후				
신설	A	도로	지하도로	왕십리교차로	-	증)155.8	155.8	7.2	21.6	-	

※ 시설번호A는 임시번호임

※ 지하도로 규모(면적, 폭원,연장)은 추후 측량 및 실시계획을 통하여 결정

■ 입체적 결정조서

결정구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정 규모			비고
				구분	높이(m)	면적(㎡)	
신설	도로	지하도로	왕십리교차로	지하1층	+16.5~16.72 (해발고도)	155.8	왕십리역 9번출구 연결통로

※ 지하도로 규모(면적, 폭원,연장)은 추후 측량 및 실시계획을 통하여 결정

■ 변경 사유서

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

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	35가구 내 (1개소)	◦ 공공보행통로는 개방된 형태로 조성하되, 피로티구조로 설치할 경우 유효높이 6m이상 확보 ◦ 폭원 및 조성방법은 주변여건을 고려하여 보행에 지장이 없도록 조성	
신설	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	1가구 내 (1개소) 8가구 내 (1개소) 18가구 내 (1개소) 28가구 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	
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(m ²)			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 233-11 일대	4,166.0	-	4,166.0	
기정	왕십리역세권3 (특별계획가능구역)	성동구 행당동 235 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) 기정

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 도시계획조례시행규칙 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		

(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		
높이제한		◦ 170m이하 (55층이하)		
공공시설 제공비율		◦ 서울시 역세권활성화사업 운영기준(2021.06.28.)에 따름 - 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		
	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 안마시술소 ◦ 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 ◦ 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 서울특별시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 결정되므로 변경될 수 있습니다.