

**◆ 서울특별시고시 제2025-656호**
**도시관리계획(동서울터미널 부지  
지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 광진구 구의동 546-1번지 일대의 동서울터미널 부지의 복합개발을 위하여 2025년 제15차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2025.09.10.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획(동서울터미널 부지 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 27일

서울특별시 시장

**I. 결정(변경) 취지**

서울 동부 광역교통거점인 동서울터미널의 효율적 활용을 도모하기 위한 현대화사업의 추진에 따라 사전협상을 완료하고, 그 결과를 반영하여 지구단위계획구역 지정 및 계획을 수립하였으며 이에 따른 도시관리계획(동서울터미널 부지 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하는 사항임

**II. 도시관리계획 결정(변경) 사항**
**① 지구단위계획구역에 관한 결정**
**1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 신설**

| 구 분 | 구 역 명                 | 위 치              | 면 적 (㎡) |             |          | 비 고 |
|-----|-----------------------|------------------|---------|-------------|----------|-----|
|     |                       |                  | 기 정     | 변 경         | 변 경 후    |     |
| 신설  | 동서울터미널 부지<br>지구단위계획구역 | 광진구 구의동 546-1 일대 | -       | 증) 96,754.2 | 96,754.2 | -   |

**■ 지구단위계획구역 결정 사유서**

| 구 분 | 구 역 명                 | 면 적(㎡)   | 결정(변경)사유                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-----------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설  | 동서울터미널 부지<br>지구단위계획구역 | 96,754.2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>버스터미널 시설을 개선하여 이용객의 편의를 증대하고 저이용된 토지의 복합개발을 통한 도시활력을 증진하고자 함</li> <li>서울특별시 사전협상 결과에 따라 기존 여객자동차터미널의 변경(공간적 범위결정) 및 비도시계획시설 설치, 공공기여계획 등을 반영한 지구단위계획구역을 신설하고자 함</li> </ul> |

② 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

| 구 분  |           | 면 적 (㎡)  |     |          | 구성비(%) | 비 고       |
|------|-----------|----------|-----|----------|--------|-----------|
|      |           | 기 정      | 변 경 | 변 경 후    |        |           |
| 계    |           | 96,754.2 | -   | 96,754.2 | 100.0  | -         |
| 주거지역 | 일반주거지역    | 411.8    | -   | 411.8    | 0.4    | 용도지역 미세분화 |
|      | 제1종일반주거지역 | 1,648.4  | -   | 1,648.4  | 1.7    | -         |
|      | 제3종일반주거지역 | 7,516.8  | -   | 7,516.8  | 7.8    | -         |
|      | 준주거지역     | 85,703.1 | -   | 85,703.1 | 88.6   | -         |
| 녹지지역 | 자연녹지지역    | 1,474.1  | -   | 1,474.1  | 1.5    | -         |

나. 용도지구 : 해당없음

2. 도시계획시설에 관한 결정조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정조서 : 변경

| 구분 | 규모 |    |     |           | 기능         | 연장<br>(m)       | 기점                    | 종점                     | 사용<br>형태    | 최초<br>결정일               | 비고                                                           |
|----|----|----|-----|-----------|------------|-----------------|-----------------------|------------------------|-------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |            |                 |                       |                        |             |                         |                                                              |
| 기정 | 대로 | 1  | 66  | 35~76     | 주간선<br>도로  | 27,850<br>(328) | 상암동<br>(구의동<br>571-3) | 천호대교<br>(구의동<br>570-2) | 자동차<br>전용도로 | 건교<br>제12호<br>(91.1.14) | -                                                            |
| 변경 | 대로 | 1  | 66  | 35~76     | 주간선<br>도로  | 27,850<br>(328) | 상암동<br>(구의동<br>571-3) | 천호대교<br>(구의동<br>570-2) | 자동차<br>전용도로 | 건교<br>제12호<br>(91.1.14) | 구의동 546-10 일부 선형조정<br>중복결정<br>- 도로 4,713.1㎡<br>- 도시철도 544.0㎡ |
| 기정 | 중로 | 1  | 217 | 20        | 보조간선<br>도로 | 1,177<br>(752)  | 구의동 594<br>앞 일대       | 강변역<br>광장              | 일반<br>도로    | 서교 제524호<br>(84.8.29)   | -                                                            |

| 구분 | 규모 |    |     |           | 기능         | 연장<br>(m)      | 기점              | 종점           | 사용<br>형태    | 최초<br>결정일             | 비고                                                             |
|----|----|----|-----|-----------|------------|----------------|-----------------|--------------|-------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |            |                |                 |              |             |                       |                                                                |
| 변경 | 중로 | 1  | 217 | 20        | 보조간선<br>도로 | 974<br>(550)   | 구의동 594<br>앞 일대 | 강변역<br>광장    | 일반<br>도로    | 서고 제524호<br>(84.8.29) | 진출입로 신설에 따른 시점 변경<br>중복결정<br>- 도로 1,018.3㎡<br>- 도시철도 65.5㎡     |
| 기정 | -  | -  | -   | 12        | -          | 26.8<br>(24.0) | 구의동<br>546-6    | 구의동<br>546-4 | 지하<br>도로    | -                     | 테크노마트 연결도로                                                     |
| 신설 | 소로 | 2  | 1   | 8         | 집산<br>도로   | 214            | 구의동<br>547-6    | 구의동<br>546-1 | 일반<br>도로    | -                     | 중복결정<br>- 도로 1,002.4㎡                                          |
| 신설 | 소로 | 2  | 2   | 8         | 집산<br>도로   | 305            | 구의동<br>546-1    | 구의동<br>570-2 | 일반<br>도로    | -                     | 중복결정<br>- 도로 2,039.3㎡                                          |
| 신설 | 소로 | 2  | 3   | 8         | 집산<br>도로   | 299            | 구의동<br>547-10   | 구의동<br>547-6 | 일반<br>도로    | -                     | 중복결정<br>- 도로 963.7㎡                                            |
| 신설 | 소로 | 2  | 4   | 10        | 집산<br>도로   | 179            | 구의동<br>547-6    | 구의동<br>627-1 | 일반<br>도로    | -                     | 중복결정<br>- 도로 186.0㎡                                            |
| 신설 | 소로 | 2  | 5   | 8         | 집산<br>도로   | 86             | 구의동<br>546-1    | 구의동<br>626-2 | 일반<br>도로    | -                     | 중복결정<br>- 도로 254.3㎡                                            |
| 신설 | 소로 | 2  | 6   | 6         | 집산<br>도로   | 113            | 구의동<br>547-6    | 구의동<br>547-6 | 일반<br>도로    | -                     | 중복결정<br>- 도로 39.1㎡                                             |
| 신설 | -  | -  | -   | -         | 특수<br>도로   | 58             | 구의동<br>546-3    | 구의동<br>547-6 | 보행자<br>전용도로 | -                     | 강변역 연결 보행데크 (1,459㎡)<br>중복결정<br>- 도로 1,397.9㎡<br>- 도시철도 127.0㎡ |
| 신설 | -  | -  | -   | -         | 특수<br>도로   | 79             | 구의동<br>547-6    | 구의동 572      | 보행자<br>전용도로 | -                     | 한강공원 연계 보행데크 (1,245㎡)<br>중복결정<br>- 도로 1,137.5㎡                 |

| 구분 | 규모 |    |    |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기점           | 종점            | 사용<br>형태 | 최초<br>결정일 | 비고                  |
|----|----|----|----|-----------|----------|-----------|--------------|---------------|----------|-----------|---------------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |           |              |               |          |           |                     |
| 신설 | -  | -  | -  | 8         | 특수<br>도로 | 45.5      | 구의동<br>546-2 | 구의동<br>546-16 | 지하<br>도로 | -         | 중복결정<br>- 도로 346.3m |

※ ( )는 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

※ 도로의 결정범위 및 면적은 추후 측량성과 및 설계과정에서 변경될 수 있음

### ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명     | 변경후 도로명     | 변경내용                            | 변경사유                                                                            |
|-------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 대로<br>1-66  | 대로<br>1-66  | 구의동 546-10 일부<br>선형조정           | • 대로1-66과 여객자동차정류장이 중복하여 결정되어 있는 현황에 대하여 현재<br>사용용도 및 각 시설의 결정시기를 고려하여 도로 선형 조정 |
| 중로<br>1-217 | 중로<br>1-217 | 일부 해제 및 시점 변경<br>(구의동 547-6 내)  | • 터미널진출입로 신설에 따른 도로 일부 해제 및 시점 변경                                               |
| -           | 소로2-1       | 신설에 따른 노선번호<br>부여 (B=8, L=208)  | • 동서울터미널 현대화사업에 따른 터미널 버스진입 입체도로의 신설                                            |
| -           | 소로2-2       | 신설에 따른 노선번호<br>부여 (B=8, L=306)  | • 동서울터미널 현대화사업에 따른 터미널 버스진출 입체도로의 신설(구리방<br>면)                                  |
| -           | 소로2-3       | 신설에 따른 노선번호<br>부여 (B=8, L=276)  | • 동서울터미널 현대화사업에 따른 터미널 일반차량 진입도로의 신설                                            |
| -           | 소로2-4       | 신설에 따른 노선번호<br>부여 (B=10, L=179) | • 동서울터미널 현대화사업에 따른 터미널 이용 차량의 진출도로의 신설(일산<br>방면)                                |
| -           | 소로2-5       | 신설에 따른 노선번호<br>부여 (B=8, L=60)   | • 동서울터미널 현대화사업에 따른 터미널 버스진출 입체도로의 신설(일산방<br>면)                                  |
| -           | 소로2-6       | 신설에 따른 노선번호<br>부여 (B=6, L=113)  | • 동서울터미널 현대화사업에 따른 터미널 남측 지상도로 신설                                               |
| -           | 특수도로1       | 신설에 따른 결정                       | • 동서울터미널 현대화사업의 공공기여 항목에 의한 입체 보행연결도로 신설<br>(강변역-터미널 연계)                        |

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용      | 변경사유                                                   |
|---------|---------|-----------|--------------------------------------------------------|
| -       | 특수도로2   | 신설에 따른 결정 | • 동서울터미널 현대화사업의 공공기여 항목에 의한 입체 보행연결도로 신설 (강변역-한강공원 연계) |
| -       | 특수도로3   | 신설에 따른 결정 | • 동서울터미널 현대화사업의 공공기여 항목에 의한 지하도로 신설 (구의공원-테크노마트 연계)    |

## 2) 주차장 결정조서 : 변경

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위치           | 면적(㎡)  |    |        | 최초<br>결정일                   | 비고                             |
|----|------------|-----|-----------|--------------|--------|----|--------|-----------------------------|--------------------------------|
|    |            |     |           |              | 기정     | 변경 | 변경후    |                             |                                |
| 폐지 | ①          | 주차장 | 노외<br>주차장 | 구의동<br>546-2 | 10,464 | -  | 10,464 | 서고<br>제1995-84호<br>(95.4.3) | 지하주차장,<br>지상공원중복결정.<br>장기미집행시설 |
| 신설 | ①          | 주차장 | 노외<br>주차장 | 구의동<br>546-2 | 10,464 | -  | 10,464 | 금회 신설                       | 지하주차장,<br>지상공원중복결정             |

※ 주차장의 신설 및 폐지는 규모 및 기능, 연장의 변경이 아닌 조서상의 변경임

※ 터미널 현대화사업에 따른 임시정류장 운영을 위한 도시계획시설(주차장) 결정 선행. 임시정류장 운영 종료 후 도시관리계획 변경을 통한 근린공원 또는 도시계획 시설(체육시설) 결정으로 공공기여계획 이행

## 3) 자동차정류장 결정조서 : 변경

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명        | 시설의<br>세분        | 위치           | 면적(㎡)    |          |           | 최초<br>결정일                | 비고                     |
|----|------------|------------|------------------|--------------|----------|----------|-----------|--------------------------|------------------------|
|    |            |            |                  |              | 기정       | 변경       | 변경후       |                          |                        |
| 변경 | ①          | 자동차<br>정류장 | 여객<br>자동차<br>터미널 | 구의동<br>546-1 | 36,704.3 | 감) 14.89 | 36,689.41 | 서고 제1981-25호<br>(81.2.3) | 공부상면적 정정 및<br>남측 도로 제척 |

## ■ 자동차정류장 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명                  | 변경내용                           | 변경사유                               |
|--------|----------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| ①      | 자동차정류장<br>(여객자동차터미널) | • 면적변경 (36,704.3 → 36,689.41㎡) | • 공부상면적 정정<br>• 남측 도로 조성에 따른 일부 제척 |

■ 공간적 범위 결정조서 : 신설

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명                           | 위치           | 구분        | 면적(㎡)     |                                                                                           |           | 최초<br>결정일                       | 비고                                                                                                                                              |
|----|------------|-------------------------------|--------------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |            |                               |              |           | 기정        | 변경                                                                                        | 변경후       |                                 |                                                                                                                                                 |
| 신설 | ①          | 자동차<br>정류장<br>(여객 자동차<br>터미널) | 구의동<br>546-1 | 면적<br>(㎡) | 36,689.41 | -                                                                                         | 36,689.41 | 서고<br>제1981<br>-25호<br>(81.2.3) | • 「서울시 도시계획변경 사전<br>협상 운영지침」 ( '22.10)<br>3.37에 따른 협상 완료 및<br>「여객자동차터미널 복합화를<br>위한 사전협상검토기준<br>( '14.11)」 3.311)에 따른<br>터미널시설의 기준규모2) 이<br>상 계획 |
|    |            |                               |              | 높이<br>(층) | -         | • 지상1~2층 일부 : 강변역<br>연결통로<br>• 지하1~지하3층 일부 : 상·<br>하·박차장 및 광역버스정류<br>장<br>• 지하4층 일부 : 주차장 |           |                                 |                                                                                                                                                 |

1) 터미널시설의 면적은 주시설, 편익시설, 기타시설로 사용중인 건축면적과 비건폐지 면적의 합 120% 이상 확보하여야 함

2) 종전 터미널시설 면적 75,417㎡의 120%인 90,500㎡ 이상 확보하여야 함 (※계획규모 : 94,044.88㎡)

■ 공간적 범위 결정 사유서

| 시설명                  | 변경내용                                                                                 | 변경사유                                                                                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 여객자동차터미널<br>(동서울터미널) | <ul style="list-style-type: none"> <li>공간적 범위 도시계획시설 결정(지<br/>상2층 ~ 지하4층)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>당초 결정된 도시계획시설(여객자동차터미널)에 대하여 지상(일부) 및 지하<br/>공간을 활용하여 시설 고도화를 통해 토지이용 효율성 증진을 도모하고자 함</li> </ul> |

4) 철도 결정조서 : 변경

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명        | 시설의 세분 | 위치                       |     |        | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) | 최초결정일                          | 비고                                                                                                                           |
|----|----------------|------------|--------|--------------------------|-----|--------|-----------|-----------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                |            |        | 기점                       | 종점  | 주요 경과지 |           |           |                                |                                                                                                                              |
| 기정 | ①              | 지하철<br>2호선 | 도시철도   | 시청                       | 잠실역 | -      | 48.800    | -         | 건고<br>제1975-203호<br>(75.12.20) | 서울<br>지하철2호선                                                                                                                 |
| 기정 | ②              | 강변역<br>정차장 | 도시철도   | 구의매립지<br>(현 구의동 546-6일대) |     |        | 170       | 3,400     | 건고<br>제1978-214호<br>(78.8.2)   | 강변역                                                                                                                          |
| 변경 | ②              | 강변역<br>정차장 | 도시철도   | 구의매립지<br>(현 구의동 546-6일대) |     |        | 170       | 3,465     | 건고<br>제1978-214호<br>(78.8.2)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>강변역</li> <li>중복결정<br/>- 도로 670.4㎡</li> <li>도시철도 시설물<br/>공간 확보를 위한<br/>면적증가</li> </ul> |

■ 철도 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명               | 변경내용                    | 변경사유                                   |
|------------|-------------------|-------------------------|----------------------------------------|
| ②          | 강변역 정차장<br>(도시철도) | • 면적변경 (3,400 → 3,465㎡) | • 동서울터미널 보행자도로 연결에 따른 도시철도 시설물 설치공간 확보 |

나. 공간시설 : 변경

1) 광장 결정조서 : 변경없음

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명       | 시설의<br>세분 | 위치                 | 면적(㎡)  |    |        | 최초<br>결정일                     | 비고 |
|----|------------|-----------|-----------|--------------------|--------|----|--------|-------------------------------|----|
|    |            |           |           |                    | 기정     | 변경 | 변경후    |                               |    |
| 기정 | ①          | 강변역<br>광장 | 광장        | 구의동<br>546-6<br>일대 | 13,000 | -  | 13,000 | 서고<br>제1980-137호<br>(80.4.16) | -  |

2) 녹지 결정조서 : 변경

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위치            | 면적(㎡)              |                       |               | 최초<br>결정일                     | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|---------------|--------------------|-----------------------|---------------|-------------------------------|----|
|    |            |     |           |               | 기정                 | 변경                    | 변경후           |                               |    |
| 변경 | ①          | 녹지  | 원충<br>녹지  | 구의동<br>547-10 | 38,017<br>(500.62) | 감) 500.62<br>(500.62) | 37,516<br>(-) | 건고<br>제1984-325호<br>(84.8.25) | -  |

※ ( )는 지구단위계획구역 내 면적임

■ 녹지 결정(변경) 사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 변경내용                                     | 변경사유                                           | 비고 |
|----------------|-----|-----------|------------------------------------------|------------------------------------------------|----|
| ①              | 녹지  | 원충녹지      | • 지구단위계획구역 내 원충녹지 폐지<br>- A = 감) 500.62㎡ | • 터미널 진출입도로 신설을 위한 원충녹지 부지<br>활용으로 원충녹지의 기능 상실 | -  |

3) 공원 결정 조서 : 변경

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>세분 | 위치           | 면적(㎡)  |    |        | 최초<br>결정일                     | 비고         |
|----|------------|------|-----------|--------------|--------|----|--------|-------------------------------|------------|
|    |            |      |           |              | 기정     | 변경 | 변경후    |                               |            |
| 기정 | ①          | 구의공원 | 어린이<br>공원 | 구의동<br>546-2 | 10,464 | -  | 10,464 | 건고<br>제1984-325호<br>(84.8.25) | 지하주차장 증복결정 |

※ 임시 정류장 운영을 위한 주차장 결정 및 시설조성시 구의공원 재조성(단기) 및 향후 임시정류장 운영 종료시 도시관리계획 변경을 통한 지역필요시설 조성하며 구의공원 재조성(장기)하여 공공기여계획 이행

### ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

#### 1. 가구 및 획지에 관한 결정

##### 가. 획지에 관한 결정조서

| 구분 | 가구번호 | 위 치 |                    | 면적(㎡)     | 계획내용 | 비 고 |
|----|------|-----|--------------------|-----------|------|-----|
|    |      | 동   | 지번                 |           |      |     |
| 신설 | ①    | 구의동 | 546-1대,<br>546-10대 | 36,689.41 | 획지 ① | -   |

※ 획지①에 포함되지 않은 필지는 서울시 도시계획 조례에 따름

#### ■ 획지 결정 사유서

| 구 분 | 변경사유                                                                                       |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 획지  | 기 도시계획시설(여객자동차정류장·동서울터미널)로 결정된 블록으로서 서울특별시 사전협상 결과에 따른 계획내용을 반영한 개발을 위하여 넘측 도로 제척하고 획지로 계획 |

#### 2. 건축물 등에 관한 결정

##### 가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

##### 1) 허용·용도

| 도면표시  | 적용구역 | 허용·용도                                                                                                 | 비 고 |
|-------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 허용·용도 | 획지①  | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울특별시 도시계획조례 제33조에 따라 준주거지역 내 건축할 수 없는 건축물을 제외한 건축물</li> </ul> | -   |

##### 2) 불허·용도

| 도면표시         | 적용구역 | 불허·용도                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 비 고 |
|--------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 불허·용도<br>(A) | 획지①  | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택</li> <li>건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(30㎡ 이하의 임대주택 제외)</li> <li>건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 안마시설</li> <li>건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 요양병원</li> <li>건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 오피스텔</li> <li>건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(단, 여객자동차터미널에 부속되는 시설 제외)</li> </ul> | -   |



## 3) 지정용도

| 도면표시        | 적용구역 | 지정용도                                                                                                 |                                                                                     | 비 고 |
|-------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 지정용도<br>(a) | 획지①  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 지상 1~2층 일부</li><li>• 지하 1~3층 일부</li><li>• 지하 4층 일부</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 도시계획시설 자동차정류장(여객자동차터미널) 공간적 범위 결정</li></ul> | -   |
|             |      | <ul style="list-style-type: none"><li>• 지하 1층 일부</li></ul>                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• 광역버스환승정류장</li></ul>                         | -   |

## 4) 용도완화

| 도면표시        | 적용구역 | 용도완화                                                                               | 비 고           |
|-------------|------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 용도완화<br>(1) | 획지①  | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 중 여객자동차터미널</li> </ul> | 도시계획시설 결정에 따름 |

※ 「여객자동차 운수사업법」 제2조제5호에 따라 여객자동차터미널은 「건축법 시행령」 별표1 제8호에 따른 운수시설에 해당함. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표7 라목 및 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 따라 준주거지역 안에서 운수시설이 불허용도로 지정되어 있으나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제83조 1항 용도지역·지구 안에서의 도시·군계획시설 건축제한 예외 규정 적용에 따라 용도 완화를 적용함

## 나. 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서

## 1) 건폐율에 관한 결정조서

| 구 분   | 건폐율    | 비 고                  |
|-------|--------|----------------------|
| 준주거지역 | 60% 이하 | 서울특별시<br>도시계획조례 제44조 |

## 2) 용적률에 관한 결정조서

| 구 분   | 기준용적률   | 허용용적률   | 상한용적률   | 비 고                                   |
|-------|---------|---------|---------|---------------------------------------|
| 준주거지역 | 250% 이하 | 310% 이하 | 400% 이하 | 「사전협상형 지구단위계획 수립 기준」에<br>따른 용적률 체계 적용 |

※ 기준용적률 : 도시계획시설 결정 당시 용도지역 용적률(일반주거지역→준주거지역)

※ 허용용적률 : 중점·계획유도 인센티브와 기준용적률을 합산한 용적률

※ 상한용적률 : 공공기여 인센티브와 허용용적률을 합산한 용적률

※ 공공기여 인센티브 : 민간과 공공간의 협상결과에 따른 공공기여 제공시 일괄적으로 주어지는 용적률 인센티브

■ 허용용적률 인센티브 계획

| 유 형          | 항 목               | 세 분                 |            | 산정식                                 | 비 고                                                                                    |
|--------------|-------------------|---------------------|------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 중점<br>인센티브   | 건축물<br>용도         | 지정용도                |            | 기준용적률 ×<br>(지정용도면적/연면적) × 0.15      | • 「여객자동차터미널 복합화를 위한 사전협상 검토<br>기준」에 따른 터미널시설 기준규모 이상 계획시                               |
|              |                   |                     |            | 기준용적률 ×<br>(지정용도면적/연면적) × 2.0       | • 서울시 사전협상 결과에 따른 광역버스환승시설 조<br>성시                                                     |
|              |                   | 특정층<br>(꼭대기층)<br>개방 |            | 기준용적률 × (설치면적/연면적) × 1.5            | • 서울시 사전협상결과에 따른 한강 조망명소를 위한<br>실내외 공간 조성시<br>• 일반인에게 개방가능한 구조에 한함<br>• 설치면적은 전용면적으로 함 |
|              |                   | 저층부<br>가로활성화<br>용도  |            | 기준용적률 × 0.01                        | • 저층부 상업시설 등 보행친화적인 용도 설치시<br>• 해당 벽면길이 ½ 이상 및 바닥면적의 10% 이상<br>설치시                     |
|              |                   | 터미널<br>연계성 강화       |            | 기준용적률 ×<br>(설치면적/해당층바닥면적) × 0.1     | • 서울시 사전협상결과에 따른 터미널시설과 지상층<br>을 연계하는 실내형 개방공간 조성시                                     |
| 계획유도<br>인센티브 | 대지내<br>공지         | 공개공지등               |            | 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적}<br>× 1.0 | • 법적 의무면적 초과 설치시                                                                       |
|              |                   | 터미널연결통로             |            | 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적}<br>× 1.0 | • 서울시 사전협상결과에 따른 터미널시설과 외부공<br>간을 연계하는 개방공간 조성시                                        |
|              |                   | 공공보행통로              |            | 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 1.0           | • 필로티 구조는 ½ 적용                                                                         |
|              | 건축물<br>형태 및<br>색채 | 건축물 형태              |            | 기준용적률 × 0.08                        | • 지구단위계획에서 정한 건축물 형태, 재료 및 색채<br>사용시                                                   |
|              |                   | 건축물 재료 및 색채         |            | 기준용적률 × 0.08                        |                                                                                        |
|              | 친환경               | 물환경                 | 빗물이용<br>시설 | 기준용적률 × 0.04                        | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침<br>투량(ton/hr)의 합÷건축면적×0.05 또는 대지면적<br>×0.02이상이 되도록 설치   |

| 유 형 | 항 목            | 세 분             |              | 산정식                       | 비 고                                                                                                                     |
|-----|----------------|-----------------|--------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                |                 | 중수도          | 기준용적률 × 0.04              | • 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시                                                                                                |
|     |                |                 | 자연지반         | 기준용적률 × (보전면적/대지면적) × 0.5 | • 자연토양 및 투수성 포장<br>• 지하구조물 미설치시                                                                                         |
|     |                | 대기<br>환경        | 환경친화적<br>자동차 | 기준용적률 × 0.05              | • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및<br>전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치시<br>※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에<br>관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외 |
|     |                |                 | 미세먼지<br>저감장치 | 기준용적률 × 0.05              | • 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설<br>치하여, 지역기여시설로 공공에 제공하는 경우<br>• 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤<br>치, 기후텐트, 공기정화장치 등           |
|     | 건축물개<br>방      | 건축물내<br>공익시설 설치 |              | 기준용적률 × (제공면적/연면적) × 2.0  | • 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 국군장병라운지<br>등 계획수립시 결정 또는 해당 도시건축공동위원회<br>에서 인정하는 경우                                               |
|     | 지역<br>자산<br>보전 | 흔적 남기기          |              | 기준용적률 × 0.05              | • 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유<br>래 등 스토리텔링을 위한 사업부지 내 전시공간 유<br>치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경<br>우                        |

- ※ 지정용도의 규모는 「여객자동차터미널 복합화를 위한 사전협상 검토기준」 및 동서울터미널부지 사전협상 추진에 따른 협상결과를 반영하여 계획함
- ※ 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브의 합은 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브의 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- ※ 중점 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 중점 인센티브의 대체 적용 미인정
- ※ 중점 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 중점인센티브로 대체하여 적용 가능
- ※ 상기 지침에서 명시하지 않은 사항은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 및 「여객자동차터미널 복합화를 위한 사전협상 검토기준」 준용
- ※ 상기내용은 구체적인 사업계획이 수립되는 건축허가시 변경될 수 있음

### 3) 건축물 높이에 관한 결정조서

| 구 분 |      | 계획내용    | 비 고 |
|-----|------|---------|-----|
| 획지① | 최고높이 | 200m 이하 | -   |

## 다. 건축물 배치 및 형태 등에 관한 결정조서

## 1) 건축물의 배치에 관한 결정조서

| 구 분   | 위 치             | 계획내용  | 비 고                                            |
|-------|-----------------|-------|------------------------------------------------|
| 건축한계선 | • 강변역로변         | • 10m | 「여객자동차터미널 복합화를 위한 사전협상 검토기준」<br>적용<br>※ 결정도 참고 |
|       | • 강변역로4길(20m) 변 | • 5m  |                                                |

## 2) 건축물의 형태 및 경관계획에 관한 결정조서

| 구 분       |                   | 계획지침                                                                                                          | 비 고 |
|-----------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 건축물<br>형태 | 전체                | • 한강변에서의 상징성 및 한강과의 연계성이 높은 건축물이 되도록 계획                                                                       | -   |
|           | 저층부               | • 북측 주거지역을 고려하여 건축물의 저층부분은 형태 및 외장 등을 적절하게 분절하는 디자인 요소를 반영하여 계획<br>• 조망 특화공간 마련을 위하여 상업시설 옥상부 전망공간 마련         | -   |
|           | 고층부               | • 연접지 조망과 일조를 고려한 타워의 이격 배치계획 수립<br>• 한강 조망을 위한 타워 최상층부 일부 공간 실내형 전망공간 조성<br>• 조망 특화공간 마련을 위하여 타워 옥상부 전망공간 마련 | -   |
|           | 내부                | • 터미널의 연계성 확보를 위해서 터미널과 1층간 실내형 광장기능의 특화보이드 공간 조성<br>• 2층부 강변역 연결통로와 포디움옥상 전망공간의 보행흐름이 연계될 수 있는 동선 조성         | -   |
| 경관        | 전체                | • 주변 건축물의 높이를 고려하여 조화로운 스카이라인 조성                                                                              | -   |
|           | 대지 북측<br>(우성아파트변) | • 건축물의 저층부분은 북측 주거지역의 조망과 일조를 고려하여 계단식 메스로 구성하고 녹화공간 조성                                                       | -   |
|           | 대지 남측<br>(강변북로변)  | • 한강변 및 간선가로변 상징성을 고려한 입면 특화                                                                                  | -   |

3. 기타 사항에 관한 결정조서  
가. 대지내 공지에 관한 결정조서

| 구 분       |              | 적용위치                  | 내 용                                                                                 |
|-----------|--------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 대지내<br>공지 | 전면공지         | • 강변역로변(보도형)          | • 보행공간 조성                                                                           |
|           |              | • 대상지 남측(차도형)         | • 보행공간 및 완화차로 조성                                                                    |
|           |              | • 대상지 서측(보도형)         | • 보행공간 조성                                                                           |
|           | 공개공지         | • 대상지 북측 위치지정         | • 터미널 및 강변역 접근 편의성을 위한 보행환경 개선 및 오픈스페이스 확보                                          |
| 대지내<br>통로 | 선큰조성         | • 대상지 북측 지하층 진입부      | • 터미널과 옥외공간 직접 연결위한 선큰 조성                                                           |
|           | 입체<br>공공보행통로 | • 대상지 남동측<br>※ 결정도 참고 | • 대상지 동측의 강변역과 대상지 내부 및 서측 주거지를 연계하는 입체 보행로로 폭 6m 이상 배치하여 주변지역과 입체적인 동선체계 수립        |
|           | 보행축          | • 대상지 북측              | • 폭 6m 이상을 평지형으로 조성하며, 시종점을 유지하되 보행의 연속성을 고려하여 보행교차지점 및 지상·지하 연결지점 개방공간 확보하고 보행축 구성 |

나. 교통처리에 관한 결정조서

| 구 분      | 계획지침                                                         | 비 고      |
|----------|--------------------------------------------------------------|----------|
| 차량출입불허구간 | • 보행이동과 차량통행이 많은 획지의 북측과 동측인 강변역로 및 강변역로4길(일부) 차량진출입 불허구간 지정 | ※ 결정도 참고 |

다. 공공기여에 관한 결정조서

1) 공공기여계획

| 구 분       | 계획내용                                                                                                                                          | 비 고 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 공공<br>기여율 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준대지면적(27,196.08㎡)의 26.25%</li> <li>• 공공기여비용(토지가치상승분 범위 내) : 약 1,381.4억원(' 23.11월 감정평가기준)</li> </ul> | -   |

※ 공공기여는 「도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따라 증가된 용적률 6/10에 해당하는 토지가치 적용

※ 총 공공기여액은 도시계획 변경에 따른 토지가치상승분 범위 내로 함

2) 공공기여 세부내역

| 구 분                | 조성규모<br>(㎡) | 설치가액<br>(억원) | 인정가액<br>(억원) | 비 율<br>(%) | 공공기여항목<br>(조성비) | 비고<br>(귀속주체) |
|--------------------|-------------|--------------|--------------|------------|-----------------|--------------|
| ① 버스터미널 진입도로       | 4,294       | 396.9        | 297.7        | 75         | 설치제공            | 서울시          |
| ② 버스터미널 진출도로       |             |              |              |            |                 |              |
| ③ 일반차량 진출도로        | 2,700       | 77.7         | 77.7         | 100        | 설치제공            | 서울시          |
| ④ 일반차량 진입도로        | 2,762       | 96.4         | 48.2         | 50         | 설치제공            | 서울시          |
| ⑤-1 강변역 연계데크       | 1,459       | 198.4        | 99.2         | 50         | 설치제공            | 광진구          |
| ⑤-2 한강변 전망데크       | 1,245       | 187.8        | 187.8        | 100        | 설치제공            | 서울시          |
| ⑥-1 구의공원 재조성       | 10,464      | 17.0         | 17.0         | 100        | 설치제공            | 광진구          |
| ⑥-2 구의공원 체육시설 설치   | 16,121      | 625.0        | 468.8        | 75         | 설치제공            | 광진구          |
| ⑥-3 구의공원 지하연결통로 설치 | 427         | 50.2         | 37.6         | 75         | 설치제공            | 광진구          |
| ⑦ 강변역-구의공원 연계성 강화  | 2,118       | 17.9         | 17.9         | 100        | 설치제공            | 서울시          |
| ⑧ 강변역 환경개선         | 2,173       | 61.3         | 61.3         | 100        | 설치제공            | 서울교통<br>공사   |
| ⑨ 구의유수지 재난위험 대응강화  | -           | 68.2         | 68.2         | 100        | 설치비용            | 서울시,<br>광진구  |
| 합 계                |             | 1,796.8      | 1,381.4      |            |                 |              |

- ※ 공공기여시설은 관련부서(서울시, 광진구)와 협의하여 사업 준공전까지 설치제공하는 것을 원칙으로 함
- ※ 구의유수지 재난위험 대응강화는 자치구 분담비용을 포함한 금액이며, 관련규정(서울특별시 공공시설등 설치비용 관리·운영기준)에 따라 기금 운영
- ※ 인허가시 구체적인 내역을 작성하여 공공시설 설치비용 검증
- ※ 사전협상 결과에 따른 입차상인 상생방안 이행
- ※ 사전협상 감정평가 결과 반영(2023. 11월 기준)
- ※ 상기내용은 구체적인 사업계획이 수립되는 건축허가시 변경될 수 있음

## ④ 경미한 사항에 관한 결정

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의함

## IV. 관계도면 : 붙임 참조

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

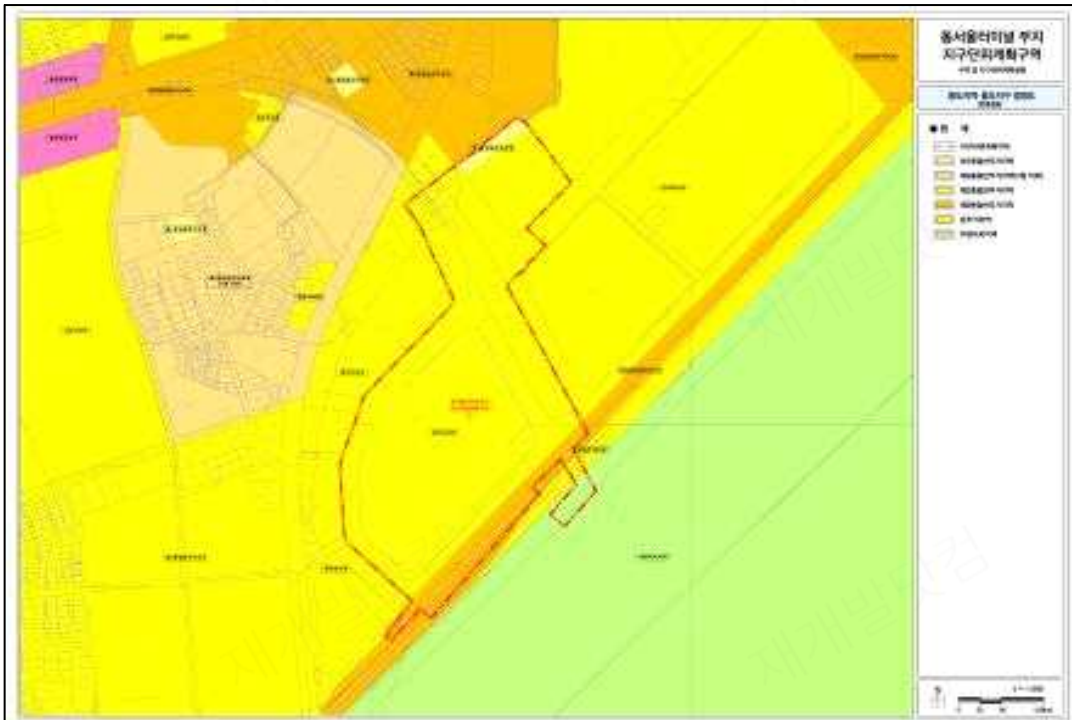
## V. 열람장소 : 서울특별시 공공개발담당관(☎ 2133-8357) 및 광진구 도시계획과(☎ 450-7201)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

### ■ 지구단위계획구역 결정도

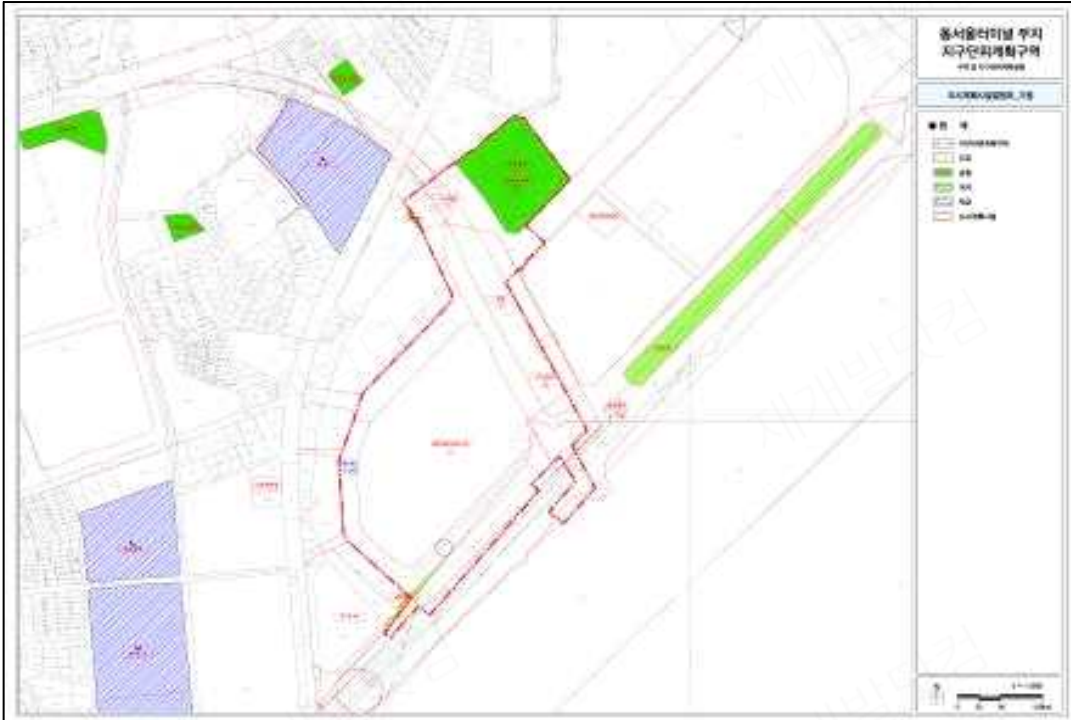


■ 용도지역 · 지구 결정도(변경없음)





■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

