

◆ 서울특별시고시 제2023-442호

도시관리계획(동부화물터미널 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시공고 제2022-2822호(2022. 10. 20.)로 열람공고한 동대문구 장안동 283-1번지 일대 동부화물터미널 부지의 복합개발을 위한 도시관리계획(동부화물터미널 지구단위계획구역 및 계획)결정(안)에 대하여 2023년 13차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의결과(수정가결) 등을 반영하여 서울특별시공고 제2023-2701호(2023. 9. 21.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(동부화물터미널 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2023년 10월 19일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 동부화물터미널 부지의 효율적 활용을 도모하고 사업계획을 구체화하기 위해 지구단위계획을 수립하고 도시관리계획을 결정하는 사항임

II. 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

(1) 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	동부화물터미널 지구단위계획구역	장안동 283-1 일원	-	증) 49,987.9	49,987.9	-	-

■ 결정 사유서

구분	도면 표시번호	위치	면적(㎡)	변경사유
신설	-	장안동 283-1 일원	49,987.9	· 도시 내 유휴부지의 복합개발을 통한 역세권 활성화 및 물류 기능 고도화 등 지역 전략기능 육성을 위한 지구단위계획 수립

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

(가) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		49,987.9	-	49,987.9	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	2,265.1	-	2,265.1	4.5	-
	제2종일반주거지역	1,988.8	증) 1,215.6	3,204.4	6.4	-
	제3종일반주거지역	4,199.2	증) 883.6	5,082.8	10.2	-
	준주거지역	-	증) 6,301.3	6,301.3	12.6	-
상업 지역	일반상업지역	294.2	감) 254.2	40.0	0.1	-
	근린상업지역	-	증) 6,522.8	6,522.8	13.0	-
	유통상업지역	20,262.7	감) 14,669.1	5,593.6	11.2	-
녹지 지역	자연녹지지역	20,977.9	-	20,977.9	42.0	-

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	장안동 284-1	유통상업지역	준주거지역	6,301.3	· 도시 내 유희부지의 복합개발을 통한 역세권 활성화 및 물류기능 고도화 등 지역 전략기능 육성을 위해 용도지역 변경(조정) 필요
-	장안동 284-1 외 3필지	유통상업지역	근린상업지역	6,522.8	· 도시 내 유희부지의 복합개발을 통한 역세권 활성화 및 물류기능 고도화 등 지역 전략기능 육성을 위해 용도지역 변경(조정) 필요
-	장안동 284-1 외 4필지	유통상업지역	제2종일반 주거지역	1,436.0	· 도시계획시설(도로) 결정에 따른 주변 도로와 용도지역 정합성 유지를 위한 변경
-	장안동 283-4외 5필지	유통상업지역	제3종일반 주거지역	883.6	· 도시계획시설(도로) 결정에 따른 주변 도로와 용도지역 정합성 유지를 위한 변경
-	장안동 284-15	일반상업지역	제2종일반 주거지역	254.2	· 도시계획시설(도로) 결정에 따른 주변 도로와 용도지역 정합성 유지를 위한 변경
-	장안동 283-3 외 1필지	제2종일반 주거지역	유통상업지역	474.6	· 도시 내 유희부지의 복합개발을 통한 역세권 활성화 및 물류기능 고도화 등 지역 전략기능 육성을 위해 용도지역 변경(조정) 필요

(2) 용도지구 결정 조서 (해당없음)

나. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

(1) 교통시설

(가) 도로(변경)

■ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	5	25,440 (919)	137,068 (12,601)	2	3,875 (145)	91,193 (2,394)	2	21,305 (514)	43,529 (7,861)	1	260 (260)	2,346 (2,346)
대로	2	21,305 (514)	43,529 (7,861)	-	-	-	2	21,305 (514)	43,529 (7,861)	-	-	-
중로	1	3,825 (95)	90,723 (1,924)	1	3,825 (95)	90,723 (1,924)	-	-	-	-	-	-
소로	2	310 (310)	2,816 (2,816)	1	50 (50)	470 (470)	-	-	-	1	260 (260)	2,346 (2,346)

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장 및 면적임

※ 연장 면적은 CAD구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음

■ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	86	21~ 35m	주간선 도로	19,645 (103)	성수1가동 (용비교)	상계동 1200-4 (서울시계)	자동차 전용도로	중량 천변	서고 제235호 (89.05.18.)	-
기정	대로	2	100	30~ 38m	보조간선도 로	1,660 (411)	장안삼거리 (중1-148)	용마산길 (대3-47)	일반도로	-	-	-
변경	대로	2	100	30~ 38m	보조간선도 로	1,660 (411)	장안삼거리 (중1-148)	용마산길 (대3-47)	일반도로	-	-	-
기정	중로	1	52	15~ 20m	집산도로	3,825 (95)	성동구 용답동 240-2	휘경동 (대3-40)	일반도로	-	건고 제738호 (63.12.24)	-
변경	중로	1	52	15~ 20m	집산도로	3,825 (95)	성동구 용답동 240-2	휘경동 (대3-40)	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	8	6m	국지도로	50 (50)	장안동 284-1	장안동 284-1	일반도로	-	동고 107호 (1997.11.06.)	-

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	1	8	9m	국지도로	50 (50)	장안동 284-1	장안동 284-1	일반도로	-		
신설	소로	3	-	9m	국지도로	260 (260)	장안동 474-2	장안동 474-1	일반도로	-	-	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장임

※ 연장은 CAD구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음

■ 결정(변경) 사유서

도로명	변경내용	변경사유
대로2-100	· 폭원 및 선형변경	· 사업지 전면 사가정로변 보도 확보를 위한 폭원 확장(2m) 및 선형 변경에 따른 변경 결정
중로1-52	· 폭원 및 선형변경	· 사업지 전면 장안벚꽃로변 추가 차도 확보를 위한 폭원 확장(2m) 및 선형 변경에 따른 변경 결정
소로1-8	· 폭원 및 선형변경	· 장기미집행시설로 2020.7.16. 실효된 미집행구간의 집행
소로3-	· 도로 신설 : 9m	· 기 활용 중인 이면부 현황도로(도시계획시설 미결정)에 대하여 도시계획시설 도로 결정 및 사업 이후 이면부 원활한 차량통행을 위한 도로 확폭(6m → 9m)

(나) 자동차정류장(변경)

■ 자동차정류장(물류터미널) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	자동차정류장 (물류터미널)	장안동 283-1 일원	18,619.0	감) 13,025.4	5,593.6	서고 제234호 (1979.5.26.)	-

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	결정(변경)내용	결정(변경)사유
①	자동차 정류장	물류 터미널	결정조서 면적 축소	· 당초 결정된 도시계획시설(자동차정류장)에 대하여 면적 축소 후 시설고도화를 통해 토지이용 효율성 증진을 도모하고자 함

■ 공간적 범위 결정 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)				최초 결정일	비고
			구분	기정	변경	변경후		
변경	자동차정류장 (물류터미널)	장안동 283-1 일원	면적(㎡)	18,619.0	감) 13,025.4	5,593.6	서고 제234호 (1979.5.26.)	-
			높이(층)	-	지하1층~ 지하4층	지하1층~ 지하4층		

■ 공간적 범위 결정 사유서

시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
자동차 정류장	· 공간적 범위 도시계획시설 결정(지하1층 ~ 지하4층)	· 당초 결정된 도시계획시설(자동차정류장)에 대하여 부지 지하공간을 활용하여 시설고도화를 통해 토지이용 효율성 증진을 도모하고자 함

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서

(1) 획지에 관한 결정 조서

구분	가구번호	계획내용	비고
획지	-	· 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정 (장안동 284-1 외 7필지, 18,417.7㎡)	-

■ 특별계획구역(신설)

구분	획지 번호	면적(㎡)	동	지번	면적(㎡)	비고
신설	1	12,824.1	장안동	284-1	12,550.9	특별계획구역 (18,417.7㎡)
				474-1	164.8	
				283-1	108.4	
	2	5,593.6		283-1	3,936.4	
				474-1	382.4	
				284-1	687.1	
				283-3	192.4	
				283-2	395.3	

■ 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
특별계획 구역	· 획지신설 면적 : 18,417.7㎡	· 기존 자동차정류장(물류터미널) 구역을 사업실현을 위한 특별계획구역으로 지정 · 동부화물터미널 사전협상 추진에 따른 협상 결과 반영 (공공개발기획단-24254호, '22.08.18.)

(2) 맞벽건축

■ 맞벽건축 결정 조서

구분	계획내용	비고
신설	· 획지1,2 지하층의 물류시설의 통합활용을 위한 맞벽건축 2개소	-

※ '맞벽건축' 이라 함은 「건축법」 제59조(맞벽 건축과 연결복도)에 따라 연결한 필지의 건축물과 동규정에 적합하게 외벽을 맞벽으로 하여 건축하는 것을 말한다.

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태 및 경관계획에 관한 도시관리계획 결정 조서

(1) 건축물의 용도 결정 조서

(가) 불허용도

■ 불허용도 결정 조서

도면표시	불허용도		비고
불허1	전층	· 건축법 별표1 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) · 건축법 별표1 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 · 건축법 별표1 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 · 건축법 별표1 공장시설 · 건축법 별표1 위험물 저장 및 처리시설 · 건축법 별표1 동물 및 식물관련시설 · 건축법 별표1 자동차 관련 시설(단, 주차장 및 차고 제외) · 건축법 별표1 장례식장 · 건축법 별표1 야영장 시설	획지1
불허2	전층	· 건축법 별표1 단독주택 및 공동주택 · 건축법 별표1 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 · 건축법 별표1 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 · 건축법 별표1 공장시설 · 건축법 별표1 위험물 저장 및 처리시설 · 건축법 별표1 동물 및 식물관련시설 · 건축법 별표1 숙박시설 · 건축법 별표1 위락시설 · 건축법 별표1 장례식장 · 건축법 별표1 야영장 시설	획지2

(나) 권장용도

■ 권장용도 결정 조서

도면표시	권장용도		비고
권장1	고층부 (8층이상)	· 건축법 별표1 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 · 건축법 별표1 교육연구시설 중 연구소 · 건축법 별표1 일반업무시설	획지2

(다) 지정용도

도면표시	적용대상	구분	비고
지정1	사가정로변 저층부 (1~2층)	· 건축법 별표1 제1종근린생활시설 · 건축법 별표1 제2종근린생활시설 ※ 종교집회장, 총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 제외	획지1
	지하1층 ~ 지하3층	· 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설	
지정2	지상 1~7층	· 건축법 별표1 공공업무시설	획지2

※ 획지2 지하1층~지하4층 도시계획시설 자동차정류장(물류터미널) 공간적 범위 결정

(2) 건축물의 건폐율·용적률·높이 결정 조서

(가) 건폐율

■ 건폐율 결정 조서

구분	건폐율	비 고
획지 1, 2	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제 54조

(나) 용적률

■ 용적률 결정 조서

구분		용적률			비 고
기정	변경	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
유통상업지역	준주거 지역	250% 이하 (시설결정 이전 용도지역 용적률)	310% 이하	500% 이하	「사전협상형 지구단위계획 수립 기준」 및 공공임대주택 도입에 따른 밀도계획 (준주거지역 용적률 100% 및 높이 10m 완화) 수립
유통상업지역	근린상업지역	250% 이하 (시설결정 이전 용도지역 용적률)	390% 이하	600% 이하	
유통상업지역	유통상업지역	250% 이하 (시설결정 이전 용도지역 용적률)	390% 이하	600% 이하	

■ 용적률 인센티브

유형	세분		획지1		획지2	비 고
			준주거지역	근린상업지역	유통상업지역	
중점 인센티브	건축물 용도	지정용도	기준용적률 X (지정용도면적/연면적) X 0.8	기준용적률 X (지정용도면적/연면적) X 1.5	기준용적률 X (지정용도면적/연면적) X 1.5	· 획지1 : 지하1층~3층 전용면적 15,400㎡을 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성 시 · 획지2 : 전용면적 7,450㎡을 도시계획시설 자동차정류장(물류터미널)로 조성시
		저층부 가로활성화 용도	기준용적률 X 0.05	기준용적률 X 0.18	기준용적률 X 0.12	

유형	세분		획지1		획지2	비고
			준주거지역	근린상업지역	유통상업지역	
계획 유도 인센 티브	획지 계획	맞벽건축	-	-	기준용적률× 0.1	· 공동개발되는 필지 수, 소유자 수를 감안하여 차등적용
계획 유도 인센 티브	대지내 공지	개방형 공개공지, 섬지형 공지	기준용적률 X (설치면적- 의무면적)/ 대지면적 X 0.3 ※필로티 0.3, 개방형 0.5	기준용적률 X (설치면적- 의무면적)/ 대지면적 X 1.0 ※필로티 1.0, 개방형 1.5	기준용적률 X (설치면적- 의무면적)/ 대지면적 X 1.0 ※필로티 0.5, 개방형 1.0	· 조성형태(필로티, 개방형구조 등)에 따라 계수 조정 가능
		공공보행 통로	기준용적률 X (조성면적/ 대지면적) X 0.3 ※필로티 0.3, 개방형 0.5	기준용적률 X (조성면적/ 대지면적) X 1.0 ※필로티 1.0, 개방형 1.5	-	
		건축 한계선	기준용적률 X (조성면적/ 대지면적) X 0.2 ※필로티 0.3, 개방형 0.5	기준용적률 X (조성면적/ 대지면적) X 1.0 ※필로티 1.0, 개방형 1.5	기준용적률 X (조성면적/ 대지면적) X 0.3 ※필로티 0.3, 개방형 0.5	
	건축물 용도	권장용도	-	-	기준용적률× (권장용도면적/연면적) × 0.1	· 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우
	대기 환경 (친환경)	저공해 자동차	기준용적률×0.05	기준용적률× 0.1	기준용적률× 0.1	[주거 : 300세대 이상] · 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 2%이상 전기차 충전용 콘센트 설치시 [비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] · 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차 충전기 설치시

※ 1) 지정용도의 면적은 동부화물터미널부지 사전협상 추진에 따른 협상 결과('22.08.18. 사전협상결과 통보, 공공개발기획단-24254호)를 반영하여 계획함

2) 허용용적률은 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음

3) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음

- 4) 중점 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 중점 인센티브의 대체 적용 미인정
- 5) 중점 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 중점 인센티브로 대체하여 적용 가능
- 6) 저층부 가로활성화 용도는 저층부 상업시설 및 전시시설 등 보행친화적 용도를 말하며, 벽면길이 및 바닥면적 산정시 공용면적 (출입구·계단실·엘리베이터 홀·화장실 등)은 제외
- 7) 인센티브 완화량 산정시 관계법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외, 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외
- 8) 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 “서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼” 준용
- 9) 상기내용은 구체적인 사업계획이 수립되는 건축허가시 변경될 수 있음

■ 기준용적률의 완화항목 및 완화내용

- 지구단위계획의 목표달성 및 공공에 대한 기여 여부에 따라 용적률 인센티브 제공
- 지구단위계획에서 유도하고자 하는 목적에 따라 인센티브량을 탄력적으로 운영
- 특별계획구역의 경우, 특별계획구역 지침에서 정하는 별도의 용적률 인센티브 계획에 따름

■ 상한용적률

구분	계획내용	비고
특별계획구역	· 사전협상에 의한 공공기여계획 이행시 일괄적으로 인센티브 부여 (서울시 사전협상형 지구단위계획 수립기준 준용) · 공공임대주택 도입 시 용적률 100% 추가 완화	-

※ 향후 관련지침 및 법령 개정시에는 변경된 지침 및 법령을 따름

(다) 높이

■ 높이 결정 조서

도면표시	최고높이	비고
1	· 99.0m 이하 (지하 6층/지상 28층) (임대주택 도입에 따른 최고높이 10m 완화 적용)	준주거지역
2	· 132.0m 이하 (지하 6층/지상 39층)	근린상업지역
3	· 99.0m 이하 (지하 6층/지상 20층)	유통상업지역

(3) 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 조서

(가) 건축물 배치

■ 건축물 배치 결정 조서

구분	적용 위치	계획내용	비고
건축한계선	획지1	· 보행공간, 휴식공간, 가로형공원 등 조성 · 위치 - 서측: 대지경계선에서 6m 이상 - 동측·북측·남측: 대지경계선에서 3m 이상	-
	획지2	· 보행공간, 휴식공간, 가로형공원 등 조성 · 위치 - 대지경계선에서 3m 이상	-

(나) 대지 내 공지 및 통로

■ 대지 내 공지 및 통로 결정 조서

구분	적용 위치	계획내용	비고
공개공지	대상지 남측 (사가정로변)	· 대상지 남측 주거지 인접부에 공개공지 조성으로 주거지와 완충공간 및 연계성 확보 및 보행자 휴식공간 조성	도면표기
개방형 공개공지	대상지 북측	· 대상지 북측 보행로와 도로에 인접하여 개방된 형태의 보행자 휴식공간 조성	도면표기
섬지형공지	대상지 북측	· 최소면적 25㎡이상, 최소폭 5m 이상 [파로티 구조(유효높이 6m이상)가능]	도면표기
공공보행통로	장안동 284-1, 474-1	· 공공보행통로 : 폭 6~14m	도면표기

(다) 형태 및 경관

■ 형태 및 경관계획 결정 조서

구분	적용 위치	계획 내용	비고
건축물 형태	전체	· 대지내공지, 보행통로의 적정배치를 통해 개방형건축물이 되도록 계획	-
	저층부 (2층이하)	· 대지 내 공공보행통로, 공개공지와 면한 건축물의 저층부분은 위압감이 느껴지지 않도록 형태, 외장 등을 분절하여 계획	-

구분	적용 위치	계획 내용	비고
	고층부 (3층이상)	· 고층부 건축물을 이격배치하여 시각통로 확보	-
	획지1 지층부 (지하1~ 지하3층)	· 전용면적 15,400㎡을 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성	전체 물류시설 전용면적 22,850㎡ 이상 조성
	획지2 지층부 (지하1~ 지하4층)	· 도시계획시설 자동차정류장(물류터미널)로 조성되는 전용면적 7,450㎡을 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차중심의 공동물류시설로 조성	
경관	전체	· 이면부 저층주거지를 고려한 조화로운 스카이라인 조성	-
	남동측 (중량천변)	· 사가정로와 중량천변이 접하는 남동측의 경우 입지적 특성을 고려하여 수변특화경관창출을 위한 창의적인 디자인의 건축물을 조성	-
	남측 (사가정로변)	· 간선가로변 상징성을 고려한 주동측벽 입면 특화	-

※ 동부화물터미널부지 사전협상 추진에 따른 협상 결과(' 22.08.18. 사전협상 결과 통보, 공공개발기획단-24254호)를 반영하여 계획함(건축물 형태 및 경관계획사항은 건축위원회 등 관련 심의를 거쳐 최종 결정)

(라) 기타사항에 관한 결정조서

■ 교통처리에 관한 결정 조서

구분	적용 위치	계획내용	비고
차량출입불허구간	사가정로변, 장안벚꽃로변	· 간선도로(사가정로, 장안벚꽃로)변 차량출입불허 지정	-
주차주출입구	소(국) 3-	· 대상지 북동측 도로변 물류차량진출입을 위한 주차출입구 지정	물류차량 주출입구
	소(국) 3-	· 대상지 서측도로변 주거차량 진출입을 위한 주차출입구 지정	주거차량 진출입구
주차부출입구	소(국) 1-8	· 대상지 서측도로변 물류차량진입을 위한 주차출입구 지정	물류차량 부출입구

■ 공공기여에 관한 결정 조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발 계획	비고
공공 기여율	· 기준대지 면적의 29.47%	· 좌등	-

구분	특별계획구역 계획지침				세부개발 계획	비고	
	구분			공공기여 면적			
	구역 내	공공시설	① 구역 내 도로		• 220㎡ 소(국)1-8 : 6m → 9m 확폭		
			② 중랑천 수변	친수공간 조성	• 13,500㎡		
				수변데크 설치	• 2,500㎡		
				입체보행교 설치	• 350㎡		
		공공시설 등	③ 복합공공청사		• 10,087㎡		
	④ 공공임대주택		• 24호				
구역 외	공공시설 등 설치비용		-				
공공 기여 계획	· 총 금액 : 약 832.8억원				· 좌동	-	
	공공시설	① 구역 내 도로 : 약 5.5억원 ② 중랑천 수변공간 조성 : 약 192.7억원 - 친수공간 조성 : 약 47.0억원 - 수변데크 설치 : 약 101.2억원 - 입체보행교 : 약 44.5억원			· 좌동	-	
	공공시설등	③ 복합공공청사 : 약 541.8억원					
	공공임대주택	④ 공공임대주택 : 약 92.8억원			· 좌동	-	

※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 공공기여계획 기준 및 '23.07.31 서울시에서 실시한 감정평가 금액인 감정가액 기준 적용

※ 중랑천 수변공간 관련 사항은 공공과 민간측 협약서 내용을 따라 결정 및 설치

※ 공공기여시설은 관련 부서(서울시, 동대문구)와 협의하여 준공 전까지 설치 제공

4. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역 결정 조서

■ 특별계획구역에 관한 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	특별계획구역	장안동 284-1 일대	18,417.7㎡	-

■ 결정 사유서

구역명	변경내용	변경사유
특별계획구역	· 특별계획구역 신설 - 18,417.7㎡	[사전협상 대상지 선정 및 협상 완료] · 본 대상지는 국토계획법 제51조 제1항 8호의2, 8호의3, 같은 법 시행령 제43조 제1항, 제2항, 제3항에 해당하는 부지로 · 서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 제22조에 따른 「도시계획변경 사전협상 운영지침」을 준용하여 협상을 진행 · 사전협상 결과(공공개발기획단-24254호, '22.08.18.)에 따라 지구단위계획(특별계획구역)을 결정하고자 함.

■ 특별계획구역 계획지침(안)

구분	특별계획구역 계획지침	비고
구역명	· 특별계획구역	-
구역면적	· 18,417.7㎡	-
용도지역	· 준주거지역, 근린상업지역, 유통상업지역	-
기반시설	· 특별계획구역 내 획지2를 도시계획시설(물류터미널)로 공간적 범위 결정 (지하1층 ~ 지하4층)	-
건폐율	· 60% 이하	-
용적률	· 준주거지역 250%/310%/500% · 근린상업지역, 유통상업지역 250%/390%/600%	-
높이	· 준주거지역 : 99.0m 이하 (지하 6층/지상 28층) (임대주택 도입에 따른 최고높이 10m 완화 적용) · 근린상업지역 : 132.0m (지하 6층/지상 39층) · 유통상업지역 : 99.0m 이하 (지하 6층/지상 20층)	-

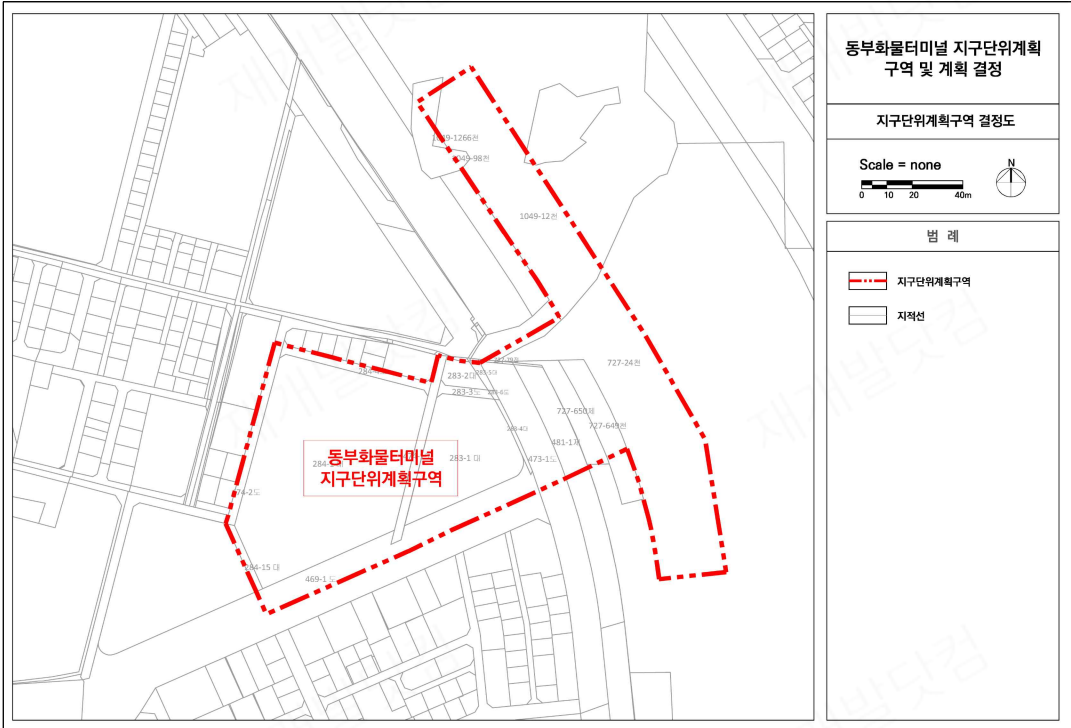
구분			특별계획구역 계획지침	비고	
건축물 용도	불허	1	· 건축법 별표1 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) · 건축법 별표1 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 · 건축법 별표1 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 · 건축법 별표1 공장시설 · 건축법 별표1 위험물 저장 및 처리시설 · 건축법 별표1 동물 및 식물관련시설 · 건축법 별표1 자동차 관련 시설(단, 주차장 및 차고 제외) · 건축법 별표1 장례식장 · 건축법 별표1 야영장 시설	획지1	
		2	· 건축법 별표1 단독주택 및 공동주택 · 건축법 별표1 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 · 건축법 별표1 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 · 건축법 별표1 공장시설 · 건축법 별표1 위험물 저장 및 처리시설 · 건축법 별표1 동물 및 식물관련시설 · 건축법 별표1 숙박시설 · 건축법 별표1 위락시설 · 건축법 별표1 장례식장 · 건축법 별표1 야영장 시설	획지2	
	권장		· 건축법 별표1 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 · 건축법 별표1 교육연구시설 중 연구소 · 건축법 별표1 일반업무시설	획지2 (고층부)	
	지정	1	사가정로변 저층부 (1~2층)	· 건축법 별표1 제1종근린생활시설 · 건축법 별표1 제2종근린생활시설 ※ 종교집회장, 총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 제외	획지1
			지하1층 ~ 지하3층	· 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설	
		2	지상 1~7층	· 건축법 별표1 공공업무시설	획지2
건축선			· 건축한계선 - 서측 : 대지경계선에서 6m 이상 · 건축한계선 - 동측, 북측, 남측 : 대지경계선에서 3m 이상	획지1	
			· 건축한계선 - 대지경계선에서 3m 이상	획지2	
맞벽건축			· 획지1,2 지하층의 물류시설의 통합활용을 위한 맞벽건축 2개소 ※ 맞벽건축" 이라 함은 「건축법」 제59조(맞벽건축과 연결복도)에 따라 연결한 필지의 건축물과 동규정에 적합하게 외벽을 맞벽으로 하여 건축하는 것을 말한다.	-	

구분		특별계획구역 계획지침	비고
건축물 형태	전체	· 대지내공지, 보행통로의 적정배치를 통해 개방형 건축물이 되도록 계획	-
	저층부 (2층이하)	· 대지 내 공공보행통로, 공개공지와 면한 건축물의 저층부분은 위압감이 느껴지지 않도록 형태, 외장 등을 분절하여 계획	-
	고층부 (3층이상)	· 고층부 건축물을 이격 배치하여 시각통로 확보	-
	획지1 지층부 (지하1~지하3층)	· 전용면적 15,400㎡을 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성	-
	획지2 지층부 (지하1~지하4층)	· 도시계획시설 자동차정류장(물류터미널)로 조성되는 전용면적 7,450㎡을 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차중심의 공동물류시설로 조성	-
경관	전체	· 이면부 저층주거지를 고려한 조화로운 스카이라인 조성	-
	남동측 (중앙천변)	· 사가정로와 중앙천변이 접하는 남동측의 경우 입지적 특성을 고려하여 수변특화경관창출을 위한 창의적인 디자인의 건축물을 조성	-
	남측 (사가정로변)	· 간선가로변 상징성을 고려한 주동측벽 입면 특화	-
대지 내 공지	공개 공지	· 주거지 인접부에 공개공지 조성으로 주거지와 완충공간 및 연계성 확보 및 보행자 휴식공간 조성	-
	개방형공지	· 대상지 북측 보행로와 도로에 인접하여 개방된 형태의 보행자 휴식공간 조성	-
	섬지형공지	· 최소면적 25㎡이상, 최소폭 5m 이상 [피로티 구조(유도높이 6m이상)가능]	-
통로	공공 보행 통로	· 공공보행통로 : 폭 6~14m	장안동 284-1, 474-1
차량출입불허구간		· 차량출입불허 지정구간:사가정로변, 장안벚꽃로변	
주차주출입구		· 주차출입구 지정구간 : 소(국)3-	물류차량 주출입구, 주거차량 진출입구
주차부출입구		· 주차출입구 지정구간 : 소(국)1-8	물류차량 부출입구

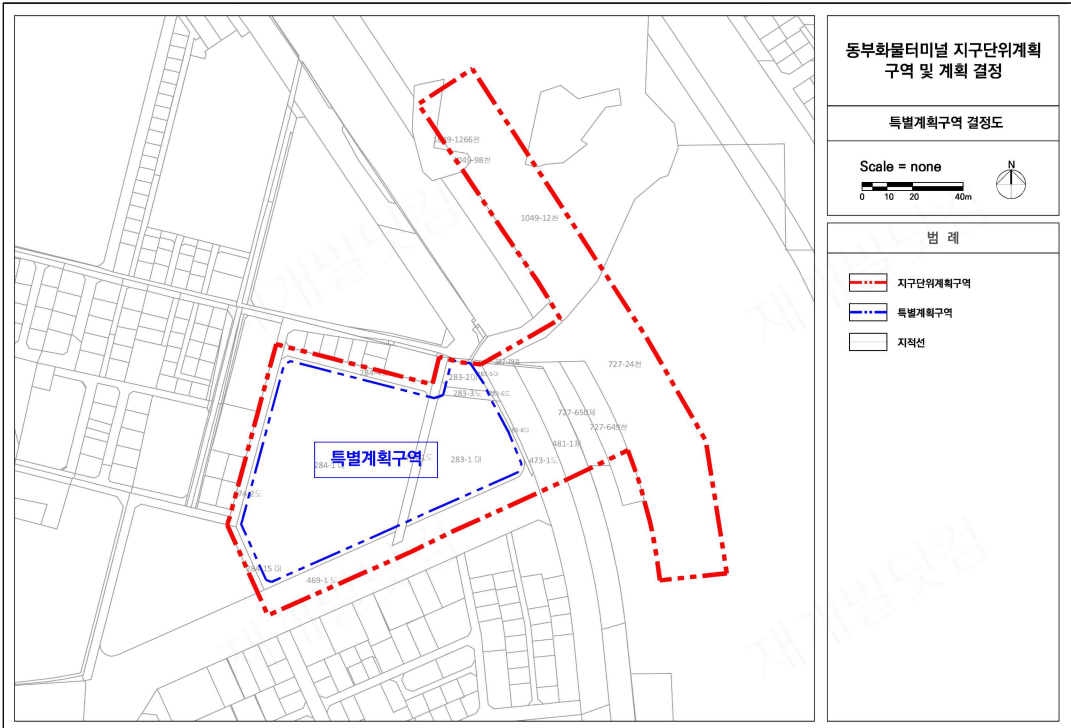
※ 해당 특별계획구역 계획지침은 동부화물터미널부지 사전협상 추진에 따른 협상 결과(' 22.08.18. 사전협상 결과 통보, 공공개발기획단-24254호)를 반영하여 계획
단, 건축물 형태 및 경관계획사항은 건축위원회 등 관련 심의를 거쳐 최종 결정

※ 물류시설 조성 시 차량 통행시간, 운영계획 등 세부사항은 민간/공공의 별도 협약에 따른다

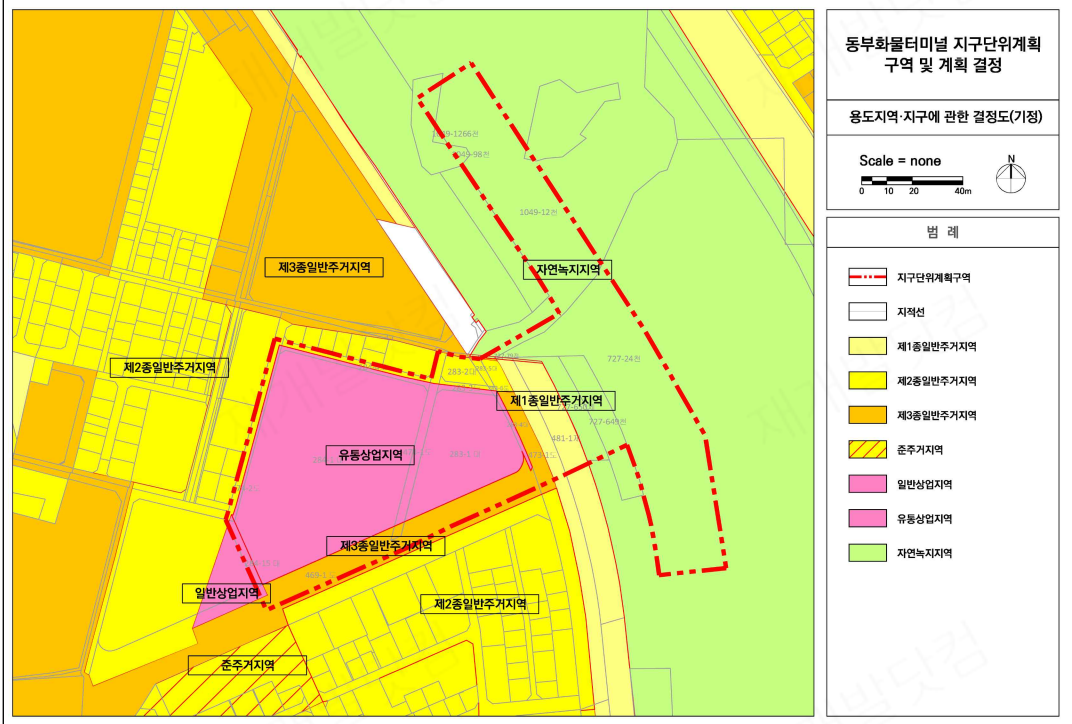
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



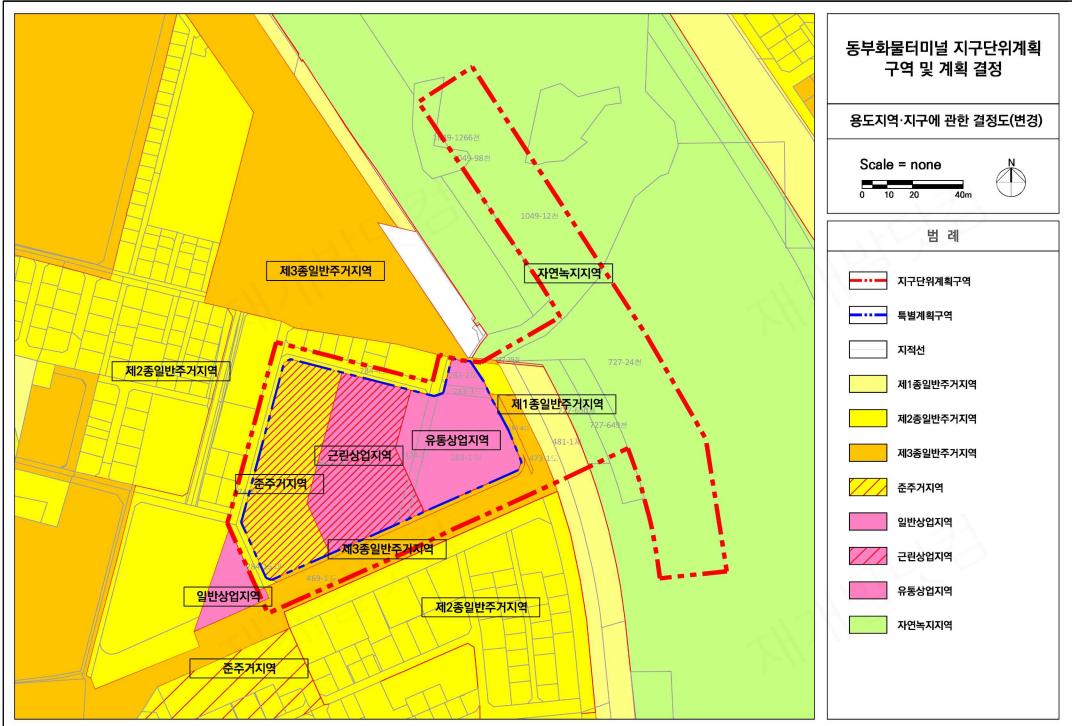
■ 특별계획구역 결정도



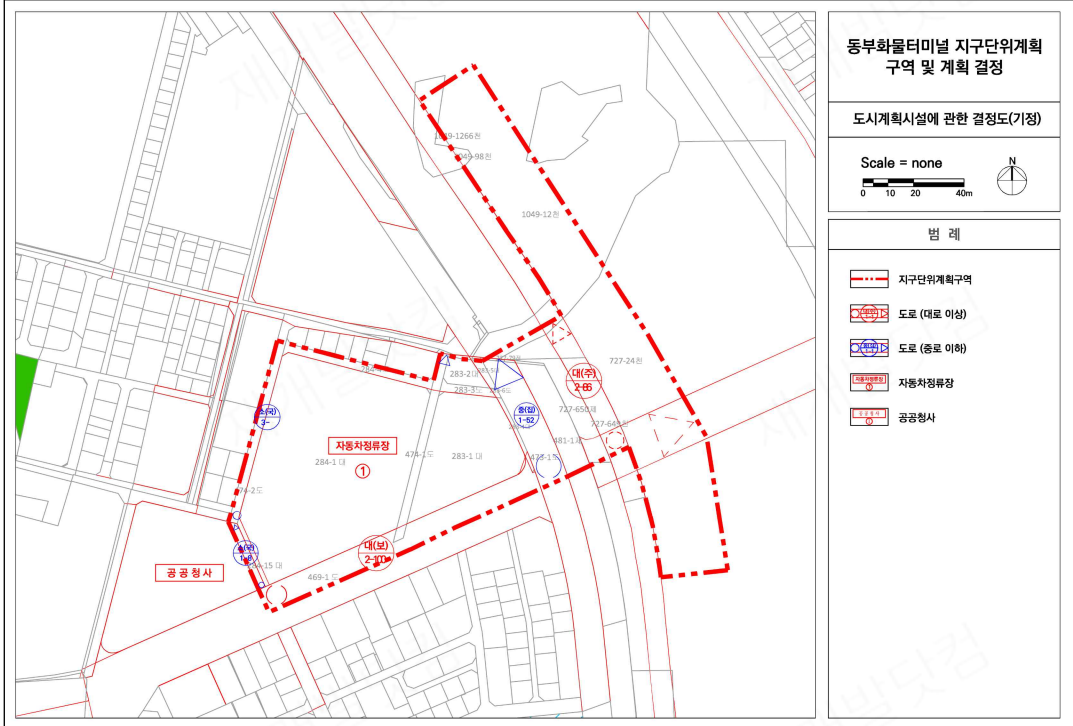
■ 용도지역·지구에 관한 결정 (기정)도



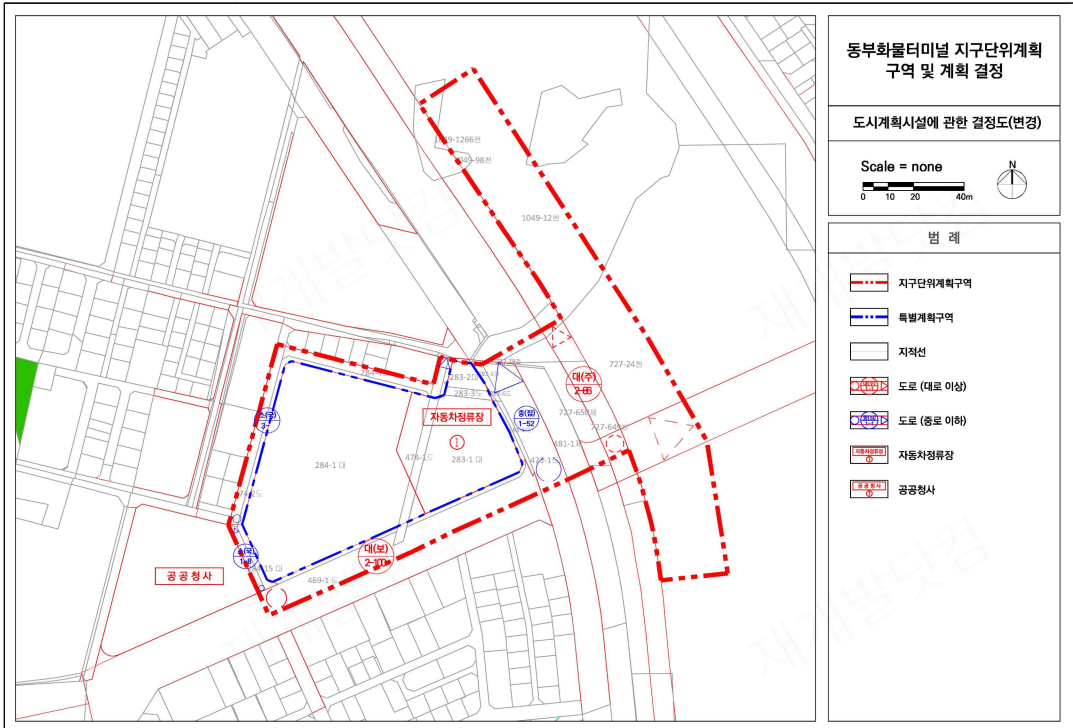
■ 용도지역·지구에 관한 결정 (변경)도



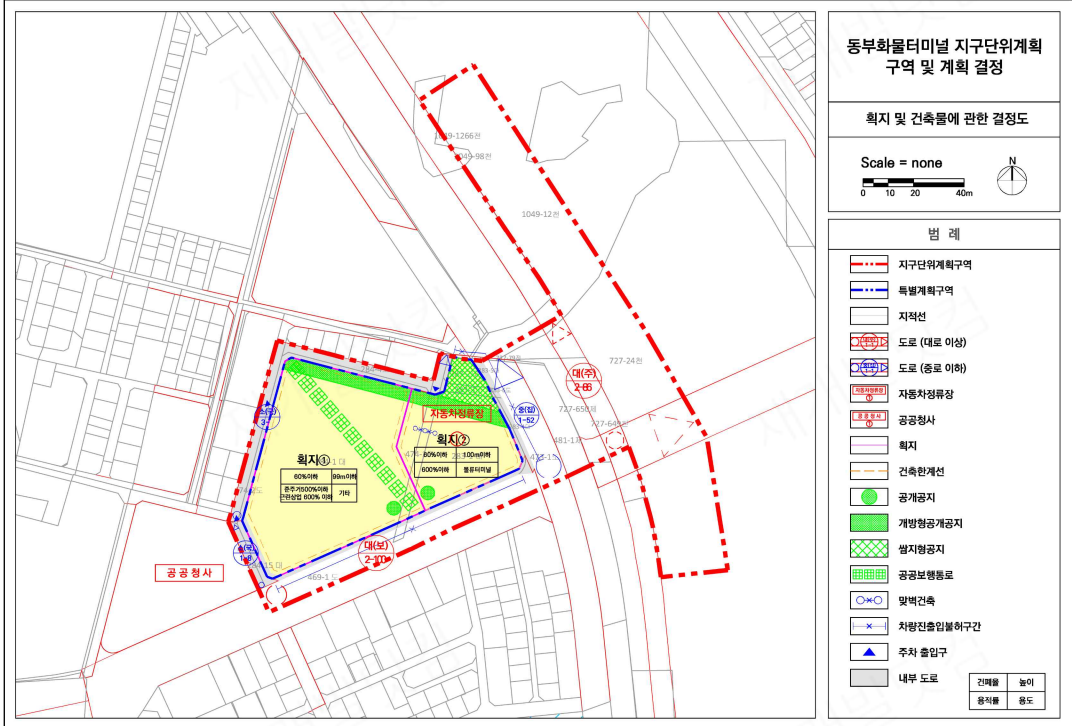
■ 도시기반시설에 관한 결정 (기정)도



■ 도시기반시설에 관한 결정 (변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 특별계획구역 계획지침도

