



보도자료

담당부서 : 도시공간본부 도시관리과

도시관리과장	신동권	2133-8370
도시관리정책팀장	이현정	2133-8372
서울도시공간포털 (도시건축공동위원회)	http://urban.seoul.go.kr (https://commission.esoul.go.kr/)	

사진없음 ☒ 사진있음 ☐ 쪽수 : 2쪽

제1차 서울특별시 도시·건축공동위원회 개최결과

□ 금일 위원회 상정 안건 : 총 4건

- 수정가결 : 2건
- 부 결 : 1건
- 보 고 : 1건

※ 자문, 보류, 부결, 보고 안건은 보도자료를 제공하지 않습니다

※ 안건에 대한 자세한 내용은 불임 소관부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

불임 개최결과 1부. 끝.

제1차 도시건축공동위원회 개최결과

【 2026.1.28. (수) 14:00 】

■ 총 4건 (심의 3건, 보고 1건)

연번	안건명	개 요	개최결과	비고
1	<심의> 동부화물터미널 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경), 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안)	○ 위 치 : 동대문구 장안동 283-1 일원(49,987.9㎡) ○ 내 용 : 사전협상(추가협상)에 따른 동부화물터미널 부지 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안), 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안) - 지구단위계획구역 변경(27,647.4㎡, ▲감 22,340.5㎡) - 도시계획시설(자동차정류장 면적, 중복·입체적 결정) 변경 - 건축물 밀도·높이 및 공공기여 변경	수정가결	<공공개발담당관> 사전협상팀 팀장 : 김선규 담당 : 정진규 (2133-8357)
2	<심의> 석계역 주변 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)	○ 위 치 : 노원구 월계동 46-1번지 일원(82,158.4㎡) ○ 내 용 : 지역여건 변화에 따른 신규 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안) - 지구단위계획구역 신설(82,158.4㎡) - 가구 및 획지에 관한 사항, 건축물 용도 및 밀도계획 - 특별계획구역(4개소) 및 특별계획가능구역(1개소) 계획	수정가결	<도시관리과> 도시관리지원팀 팀장 : 배현경 담당 : 김승진 (2133-8386)
3	<심의> 건대입구역지구 지구단위계획구역 내 3-3지구 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안)	○ 위 치 : 광진구 자양동 2-6 일원(5,946.3㎡) ○ 내 용 : 준공공임대주택에 관한 계획 변경	부결	<도시관리과> 도시관리지원팀 팀장 : 배현경 담당 : 장은교 (2133-8384)
4	<보고> 도시건축공동위원회 수권분과위원회 구성·운영 변경계획(안)	○ 내 용 : 「도시계획 조례」 개정 에 따라 도시건축공동 위원회 수권분과위원회 변경 운영계획 보고 - 분과위원회에 고정위원을 두지 않고 제적위원 유동적 구성	-	<도시관리과> 도시관리정책팀 팀장 : 이현정 담당 : 서상민 (2133-8378)

담당 부서: 미래공간기획관 공공개발담당관	공공개발담당관	강 성 필	02-2133-8345
	사전협상팀장	김 선 규	02-2133-8356
	관련 누리집 (메뉴)	http://urban.seoul.go.kr/	

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 5쪽

동부화물터미널 부지 동북권 물류복합개발로 강북전성시대 뒷받침

- 28일(수) 도시·건축공동위원회에서 동부화물터미널 지구단위계획 변경(안) '수정가결'
- 이면 주거지변 개발밀도 축소 및 입체녹지 계획, 주민을 위한 녹지공간 확대
- 사업자측 지역특성 및 지역주민을 고려, 약 50억 원의 (가칭)펀스테이션 추가 기부
- 총 613.7억 원 규모 공공기여, 주민복합문화시설, 중랑천 친수공간 등 조성 예정
- 연내 건축심의 및 인허가 절차 진행, '27년 착공, '31년 준공 목표

- 서울시는 2026년 1월 28일 제1차 도시·건축공동위원회에서 '동부화물터미널 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안)'을 '수정가결' 했다고 밝혔다.
- 해당 부지는 40년간 물류터미널로 지정되어 타 용도로의 개발이 불가능해 지역 침체가 가속되어 '22년 사전협상을 통한 개발계획 마련 및 '23년 결정고시 완료했으나, 지하 화물터미널의 운용 효율성 개선 등을 위한 민간사업자 제안에 따라 '25년 공공과 민간이 추가 협상을 진행하여 개발계획(안)을 재검토 및 보완하였다.

- 금번 동부화물터미널 지구단위계획 변경(안)은 주거지역과 인접한 후면 지상부의 개발밀도를 축소하고 지역 주민들을 위한 문화복합시설을 배치하고 지상부는 7,140㎡의 대규모 입체녹지를 조성하여 지역의 활력공간을 마련하고 화물차량 진입동선 개선 등 물류계획 변경의 적정성을 중점적으로 논의하였다.
- 기존 평균 개발밀도는 용적률 565%에서 금번 용적률 433%로 개발규모를 대폭 하향하였다.
- 입체녹지는 기부채납되는 중랑천 입체보행교와 연계하여 지역주민들에게 완전 개방하고 '입체공공보행통로'로 지정 및 지역권 설정을 통해 공공성을 담보하였다.
- 입체녹지 내에는 동대문구 복합문화시설, 근린생활시설 등 다채로운 주민편의시설을 마련하고 전용 E/V, E/S, 슬로프 등 9곳의 다방면 접근동선계획을 통해 보행약자의 접근성을 중점 고려하였다.
- 서측 배봉산과 동측 중랑천이라는 지리적 이점을 적극 활용해 입체녹지를 통한 녹지 네트워크를 구축하고 사업자가 중랑천 인접 부지에 약 50억 원 규모의 '(가칭)펀스테이션'을 추가 조성해 제공한다.
- 서울시는 중랑천 뚝방 산책로를 이용하는 주민들의 특성을 고려해 시가 직접 운영하는 체육·문화·여가 거점인 '펀스테이션'을 조성할 계획이다.
- '펀스테이션'은 민간 개발사업에 적용되는 최초 사례로 중랑천에서 즐기는 러닝, 자전거 이용자들의 편안한 쉼터 역할을 할것으로 기대된다.
- 동대문구에서 운영하는 복합문화시설은 주민설문조사 용역 결과 및 자치구 의견을 반영하여 교육지원센터, 체육시설, 도서관 등 연면적 약 5,800㎡의 대규모 복합문화시설로 조성한다.

○ '24년 동대문구 주관으로 대상지 인근 지역 주민을 대상으로 실시한 수요 조사 결과의 용도를 반영하고 접근성이 우수한 지상 1~2층 저층부에 공간을 마련하였다.

□ 입체보행교 조성, 수변데크 등 중랑천 친수공간사업은 서울시가 직접 시행을 통해 공공성 및 확실성을 강화한다.

○ 지역주민들의 중랑천 수변공간 접근성 및 활용성을 위해 중랑천 친수공간 계획을 유지하나, 현금으로 조성방식을 변경하고 서울시가 직접 설계와 공사를 진행할 예정이다.

□ 기후위기 대응을 위해 탄소제로 제도 도입 및 공개공지 계획하고 미리내집 등 임대주택 76세대 공급을 통해 사회적 주거약자를 지원한다.

○ 탄소제로 친환경 건축물을 조성하고 사가정로변 3,000㎡의 공개공지와 이면부 1,000㎡의 오픈스페이스를 조성하여 도심 속 휴게공간을 제공 한다.

○ 수요가 높은 미리내집 등 임대주택 76세대를 공급하여 저출산 시대의 신혼부부의 주거불안을 해소하고 주택공급 문제해결을 지원한다.

□ 금번 결정된 '동부화물터미널 지구단위계획 변경' 수정가결(안)에 대해 3월 중 지구단위계획 결정고시하고 향후 건축위원회 심의 등 건축 인·허가 과정을 거쳐 2027년 착공해 2031년 준공을 목표로 하고 있다.

□ 서울시 관계자는 “동부화물터미널 지구단위계획 변경을 통해 녹지공간을 입체적으로 마련하여 주민 친화형 개발이 될 수 있도록 지원하고 동북권역 경제 활력에 동참하여 다시, 강북전성시대를 뒷받침할 원동력이 되길 기대한다”고 밝혔다.

붙임

동부화물터미널 복합개발 추진현황

□ 사업개요

- 위치/면적 : 동대문구 장안동 283-1 일대/18,417.7㎡(사업지), 27,647.4㎡(지구단구역)
- 토 지 주 : 장안복합개발PFV(주)



- 도시계획 : 유통상업 → 유통상업, 준주거
- 도입용도 : 물류시설, 공동주택, 복합문화시설, 근린생활시설 등
- 공공기여 : 약 21.3% (약 613.7억)
 - 복합문화시설 354.7억 원, (가칭)펜스테이션 50.6억 원, 현금 200.0억 원(區 59.0억 원, 市 141.0억 원), 장기미집행 도로 8.4억 원



'23 기정(안)



'26 변경(안)



2026. 1. 29.(목) 석간용

이 보도자료는 2026년 1월 29일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.

도시·매력
특별서울

SEOUL
M! SOUL

보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시관리과

도시관리과장	신동권	2133-8370
도시관리지원팀장	배현경	2133-8383

사진 없음 □ 사진 있음 ■ 쪽수: 3쪽

석계역 지구단위계획구역 및 계획 결정(안) “수정가결”

- 저이용 도시계획시설의 특별계획구역 지정을 통한 석계로 확폭 등 기반시설 정비
- 주차장 설치기준 완화 및 권장용도 도입을 통한 석계로변 생활가로 기능 활성화
- 석계역 출입구 및 교차로변에 공개공지 계획을 통한 보행환경개선 유도

□ 서울시는 2026년 1월 28일 개최한 제1차 도시·건축공동위원회에서 석계역 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)을 “수정가결” 하였다고 밝혔다.

□ 대상지는 지하철 환승역인 석계역 일대로, 역세권 중심기능 및 연결 기능 강화를 목표로 82,158㎡ 규모의 지구단위계획구역 신설 계획을 수립하였다.

□ 지구단위계획의 주요 내용으로는 성북 화물선 폐선 및 광운대역 물류부지 지구단위계획 추진으로 주기능이 약화된 유통업무설비 부대시설 부지를 대상으로, 특별계획구역 지정을 통해 체계적인 관리방안을 마련하였다.

○ 도시계획시설 폐지 등에 따른 공공기여를 고려하여 석계로 확폭, 지역 내 부족한 생활서비스 시설 제공 등 공공기여 방향을 설정하였다.

- 또한, 특별계획가능구역 4개소를 계획하여 공공기여를 통해 공공성을 확보하면서 업무시설·판매시설 등 가로활성화를 위한 권장용도를 설정하여, 역세권 생활서비스 기능 강화를 위한 기반을 마련하였다.
- 특별계획가능구역 공공기여를 통해 ▲특별계획구역과 연계한 석계로 확폭 및 보행 환경 개선 ▲광운대역 물류부지 개발계획과 연계한 도로 확폭 ▲ 기존 운영중인 공영 주차장 부지 내 조성 등을 계획하였다.
- 아울러 활성화된 석계로변 생활가로를 대상으로 차량출입불허구간 및 제한적 주차장설치기준 완화구역을 신설하였다. 이를 통해 신축 시 저층부 상가를 포함한 개발이 가능하도록 하였다.
- 석계로 양측 상가밀집지역은 대다수가 주차장이 없는 보행 위주의 상권으로, 신축 시 주차장 조성에 따른 저층부 상가면적 축소가 개발제약요소로 작용하고 있다.
- 이번 지구단위계획 결정은 규제적 성격의 요소는 최소화하고, 지역의 특성을 최대한 살리면서 토지의 합리적이고 효율적인 이용을 유도하여 지역 활성화를 도모하는 데 중점을 두었다.
- 안대희 서울시 도시공간본부장은 “이번 석계역 지구단위계획 결정을 통해 석계역 일대 중심기능을 강화하고 지역생활권에 활력을 불어넣을 것으로 기대한다”고 말했다.

<위 치 도>