

◆ 서울특별시고시 제2026-140호

도시관리계획(동부화물터미널 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2023-442호(2023.10.19.)로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정, 특별계획구역 세부개발계획 수립된 '동부화물터미널 부지'에 대하여 2026년 제1차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2026.01.28.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(동부화물터미널 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 19일
서울특별시 장

I. 결정(변경) 취지

'22년 사전협상 완료, '23년 도시관리계획 결정된 동대문구 장안동 '동부화물터미널 부지'에 대하여 추가협상을 통해 마련된 물류 여건변화 및 지역주민과의 상생방안 계획을 반영 하고자, 도시관리계획(동부화물터미널 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하는 사항임

II. 동부화물터미널 지구단위계획 결정(변경)

□ 동부화물터미널 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

■ 지구단위계획에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
변경	-	동부화물터미널 지구단위계획구역	장안동 283-1 일원	49,987.9	감) 22,340.5	27,647.4	최초결정 서고 제2023-442호 (2023.10.19.)

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	-	동부화물터미널 지구단위계획구역	지구단위계획구역 면적 변경 - 49,987.9㎡ → 27,647.4㎡ 감) 22,340.5㎡	중랑천 친수공간조성 공공기여 이행 방식 변경(현물→현금)에 따른 지구단위계획구역 제척

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		49,987.9	감) 22,340.5	27,647.4	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	2,265.1	감) 1,420.4	844.7	3.1	-
	제2종일반주거지역	3,204.4	-	3,204.4	11.6	-
	제3종일반주거지역	5,082.8	-	5,082.8	18.4	-
	준주거지역	6,301.3	증) 7,465.8	13,767.1	49.8	-
상업 지역	일반상업지역	40.0	-	40.0	0.1	-
	근린상업지역	6,522.8	감) 6,522.8	-	-	-
	유통상업지역	5,593.6	감) 943.0	4,650.6	16.8	-
녹지 지역	자연녹지지역	20,977.9	감) 20,920.1	-	-	면적 오기 정정 (-57.8㎡)

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	장안동 481-1	제1종일반 주거지역	-	1,420.4	• 지구단위계획구역 내 하천구역 제척
-	면목동 272-650 외 5필지	자연녹지지역	-	20,920.1	• 지구단위계획구역 내 하천구역 제척 및 면적 중복 산입 오기 정정
-	장안동 284-1 외 4필지	근린 상업지역	준주거 지역	6,522.8	• 도시 내 유희부지의 복합개발을 통한 역세권 활성화 및 물류기능 고도화 등 지역 전략기능 육성을 위해 용도지역 변경(조정)
-	장안동 284-1 외 4필지	유통 상업지역	준주거 지역	943.0	• 도시 내 유희부지의 복합개발을 통한 역세권 활성화 및 물류기능 고도화 등 지역 전략기능 육성을 위해 용도지역 변경(조정)

2) 용도지구 결정 : 해당사항 없음

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가. 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	100	30~38	보조 간선 도로	1,660 (226)	장안 삼거리 (중1-148)	용마산길 (대3-47)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	1	52	15~20	집산 도로	3,825 (101)	성동구 용답동 240-2	휘경동 (대3-40)	일반 도로	-	건고 제738호 (63.12.24)	-
기정	소로	1	8	9 (9)	국지 도로	50 (50)	장안동 284-1	장안동 284-1	일반 도로	-	동고 107호 (1997.11.06.)	-
변경	소로	2	8	9 (9)	국지 도로	50 (50)	장안동 284-1	장안동 284-1	일반 도로	-	동고 107호 (1997.11.06.)	-
기정	소로	3	-	9 (9)	국지 도로	260 (260)	장안동 474-2	장안동 474-1	일반 도로	-	서고 제442호 (23.10.19.)	-
변경	소로	2	-	9 (9)	국지 도로	260 (260)	장안동 474-2	장안동 474-1	일반 도로	-	서고 제442호 (23.10.19.)	-

※ ()은 지구단위계획구역 내 연장임

※ 기결정고시(서고 제2023-442호, 23.11.)의 대(주) 2-86은 금회 지구단위계획구역 제척에 따라 조서상 제외

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
소로 1-8	소로 2-8	규모(류별) 정정 (소로 1-8 → 소로2-8)	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 규모별 구분 정정 ※ 폭원 8m이상 10m미만도로 소로2류
소로 3-	소로 2-	규모(류별) 정정 (소로 3- → 소로 2-)	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 규모별 구분 정정 ※ 폭원 8m이상 10m미만도로 소로2류

나. 자동자정류장(변경)

■ 자동차정류장(물류터미널) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	자동차 정류장	물류 터미널	장안동 284-1 일원	5,593.6	감) 943	4,650.6	서고 제234호 (1979.5.26.)	중복결정 지상·지하: 청소년수련시설 (3,112.4㎡) 및 문화시설(741.5㎡)

■ 자동차정류장(물류터미널) 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
①	자동차 정류장	물류 터미널	시설 면적 축소 (5,593.6㎡ → 4,650.6㎡)	당초 결정된 도시계획시설(자동차정류장)에 대하여 면적 축소 후 시설고도화를 통해 토지이용 효율성 증진을 도모하고자 함
			중복결정 - 지상·지하 : 청소년수련시설(3,112.4㎡) 및 문화시설(741.5㎡)	지하 자동차정류장(물류터미널) 기능을 유지하면서 대상지 상부 및 지하 일부를 활용하여 동대문구 공공기여시설인 청소년수련시설 및 문화시설과 중복결정 하고자 함
			위치 변경 (장안동 283-1일원 → 장안동 284-1일원)	도시계획시설(자동차정류장) 위치변경에 따른 위치변경 사항임

■ 공간적 범위 결정(변경) 조서

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

■ 공간적 범위 결정(변경) 사유서

시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
자동차 정류장 (물류 터미널)	공간적 범위 도시계획시설 폐지 (면적 5,593.6㎡, 높이(층) 지하1층~ 지하4층)	기결정시(서고 제2023-442호) 지하 도시계획시설(자동차정류장)과 지상부 민간 비도시계획시설 복합화에 따라 공간적 범위결정 하였으나, 금회 계획변경(민간 비도시계획시설 제외)에 따라 폐지

2) 공공·문화체육시설

가. 문화시설(신설)

■ 문화시설 결정 조서(신설)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	문화 시설	복합 문화 시설	장안동 284-1 일원	-	증) 1,309.7	1,309.7	-	중복결정 : 청소년 수련시설 (166.3㎡)

- ※ 도시계획시설의 면적은 수평투영 면적임
- ※ 문화시설(도서관, 가족플라자)은 동대문구로 귀속되며, 동대문구가 운영 및 관리함
- ※ 문화시설 세부 조성계획은 계획설명서 참조
- ※ 향후 건축인허가시 결정된 면적 이내의 범위에서 선행은 일부 조정될 수 있음

■ 문화시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 세분	결정 내용	결정 사유
①	문화 시설	복합 문화 시설	- 문화시설(복합문화시설) 신설 - 면적 : 1,309.7㎡ - 연면적 : 1,309.7㎡	동대문구로 기부채납하는 문화시설(복합문화시설)에 대하여 시설 결정 하고자 함

나. 청소년수련시설(신설)

■ 청소년수련시설 결정 조서(신설)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	②	청소년 수련 시설	청소년 복합 문화 시설	장안동 284-1 일원	-	증) 3,775.2	3,775.2	-	중복결정 : 문화시설 (166.3㎡)

- ※ 도시계획시설의 면적은 수평투영 면적임
- ※ 청소년수련시설(교육지원센터, 체육시설, 청소년문화의 집)은 동대문구로 귀속되며, 동대문구가 운영 및 관리하며 서울시로 귀속하는 펜스테이션(가칭) 부설주차장 6면과 동대문구 주차행정과에서 관리·운영예정인 거주자우선주차구역 23면 포함한 면적임
- ※ 「도시계획시설규칙」에 따라 심의를 통해 청소년수련시설의 편익시설로 체육시설을 용도 완화함
- ※ 청소년수련시설 세부 조성계획은 계획설명서 참조
- ※ 향후 건축인허가 시 결정된 면적 이내의 범위에서 선행은 일부 조정될 수 있음

■ 청소년수련시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 세분	결정 내용	결정 사유
②	청소년 수련 시설	청소년 복합 문화 시설	- 청소년수련시설(청소년복합문화시설) 신설 - 면적 : 3,775.2㎡ - 연면적 : 4,512.0㎡	동대문구로 기부채납 하는 문화시설(청소년복합문화시설), 거주자 우선주차 23면 및 서울시 펜스테이션(가칭) 부설주차장에 대하여 시설결정 하고자 함

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서(신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	①	문화 시설	복합 문화 시설	장인동 284-1 일원	총수	-	증) 지상1층, 지하1층	지상1층, 지하1층	-	도시계획시설결정 범위는 입체적 결정도 참조
					수평 투영면적 (㎡)	-	증) 568.3㎡	568.3㎡		
신설	②	청소년 수련 시설	청소년 복합 문화 시설	장인동 284-1 일원	총수	-	증) 지상1층, 지하1층	지상1층, 지하1층		도시계획시설결정 범위는 입체적 결정도 참조
					수평 투영면적 (㎡)	-	증) 1,399.6㎡	1,399.6㎡		

■ 입체적 도시계획시설 결정 사유서

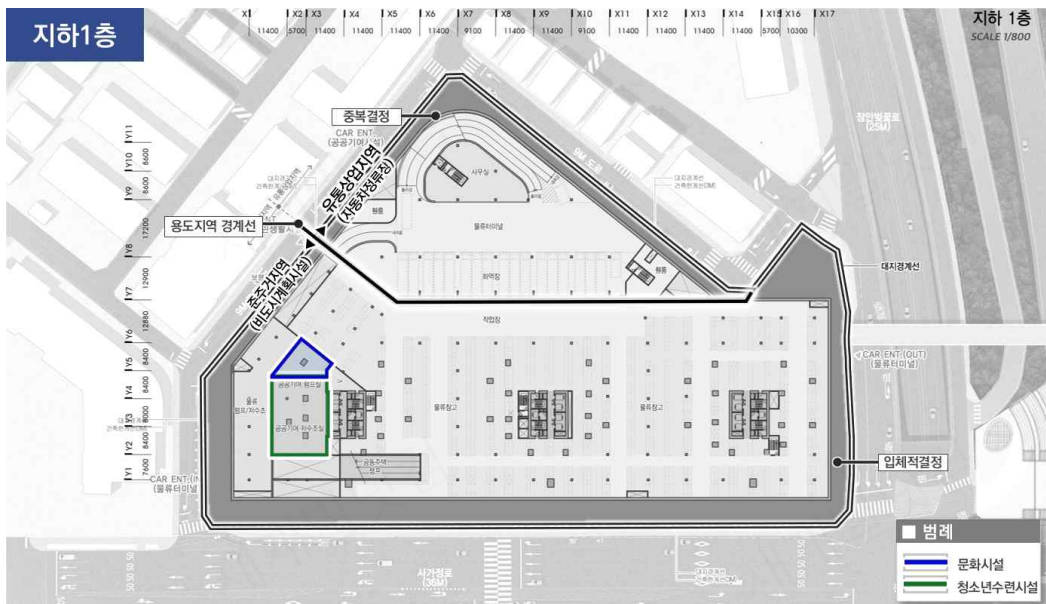
도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	결정 내용	결정 사유
①	문화 시설	복합 문화 시설	- 문화시설(복합문화시설) 입체적 도시계획시설 결정 - 총수: 지상1층, 지하1층 - 수평투영면적: 568.3㎡ - 연면적 : 568.3㎡	비도시계획시설부지 지상, 지하에 동대문구로 기부채납하는 문화 시설(복합문화시설) 및 청소년수련시설(청소년 복합문화시설)에 대하여 입체적 도시계획시설 결정하여 관리하고자 함
②	청소년 수련 시설	청소년 복합 문화 시설	- 청소년수련시설(청소년복합문화시설) 입체적 도시계획시설 결정 - 총수: 지상1층, 지하1층 - 수평투영면적: 1,399.6㎡ - 연면적 : 1,399.6㎡	

※ 지하는 기계·전기실이며, 향후 건축인허가시 결정된 면적 이내의 범위에서 선형은 일부 조정될 수 있음

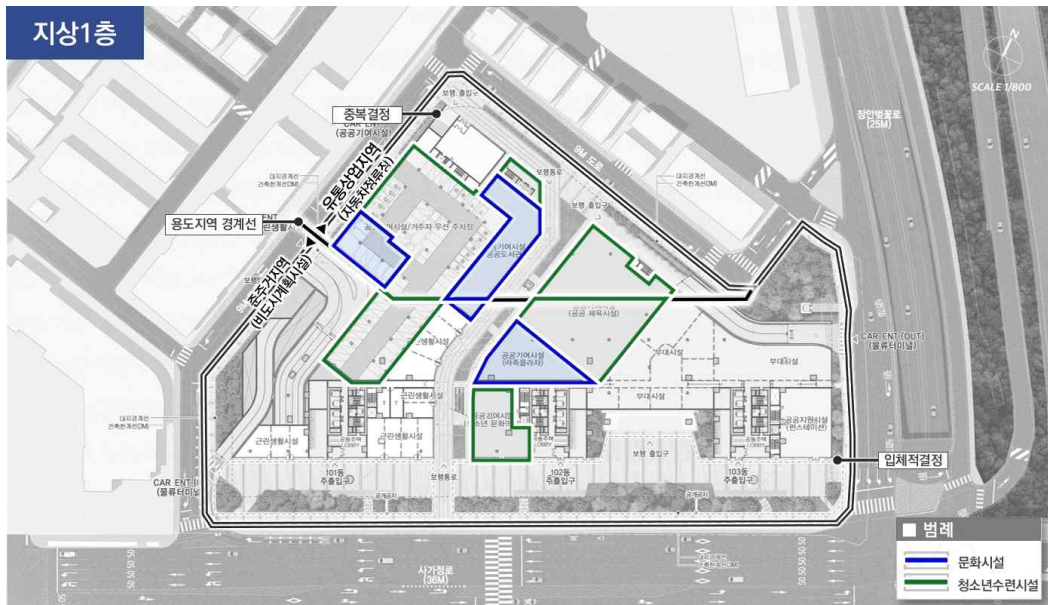
■ 입체적 도시계획시설 결정범위(평면도-지하2층)



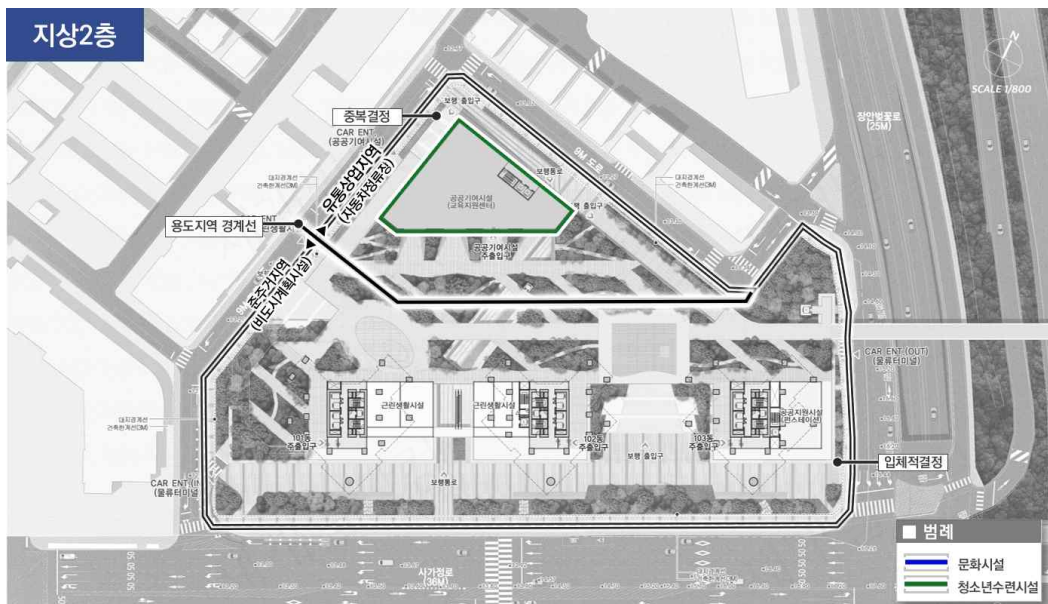
■ 입체적 도시계획시설 결정범위(평면도-지하1층)



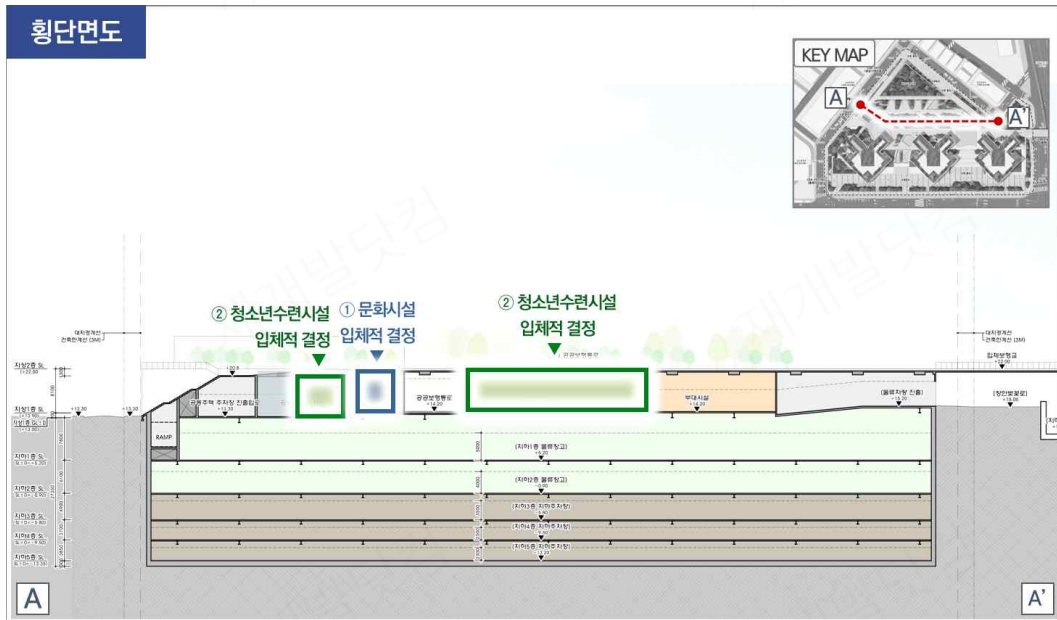
■ 입체적 도시계획시설 결정범위(평면도-지상1층)



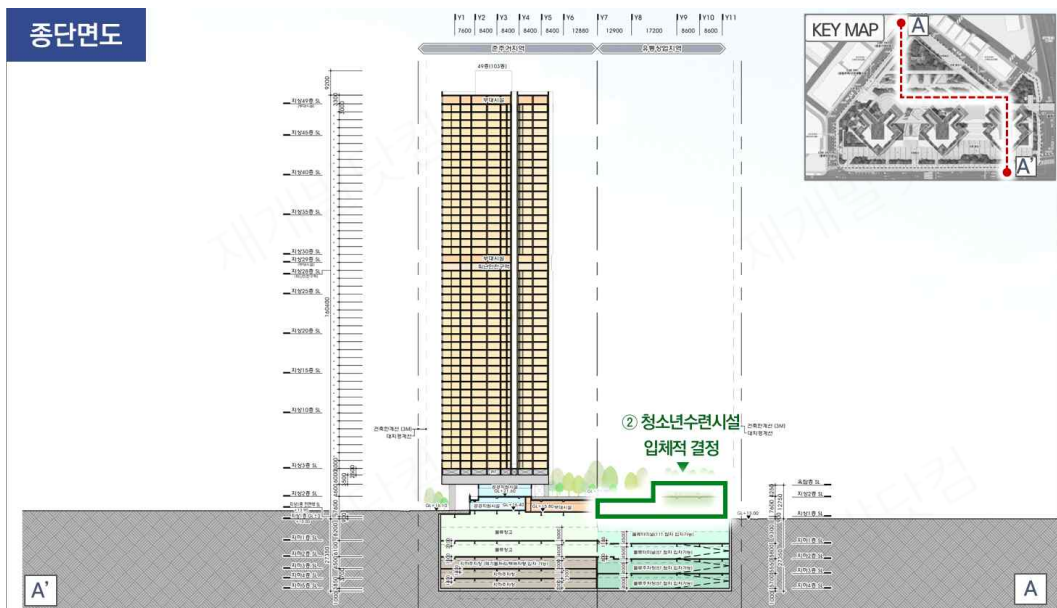
■ 입체적 도시계획시설 결정범위(평면도-지상2층)



■ 입체적 도시계획시설 결정범위(횡단면도)



■ 입체적 도시계획시설 결정범위(종단면도)



③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 획지에 관한 결정(변경) 조서

1) 획지

■ 획지 결정(변경) 조서

구분	획지 번호	면적(㎡)			동	지번	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후			기정	변경	변경후	
변경	1	12,824.1	증) 943.0	13,767.1	장안 동	284-1	12,550.9	감) 3,924.1	8,626.8	-
						474-1	164.8	증) 353.7	518.5	
						283-1	108.4	증) 3,928.9	4,037.3	
						283-2	-	증) 395.3	395.3	
						283-3	-	증) 189.2	189.2	
	2	5,593.6	감) 943.0	4,650.6		474-1	382.4	감) 353.7	28.7	
						284-1	687.1	증) 3,924.1	4,611.2	
						283-1	3,936.4	감) 3,928.9	7.5	
						283-2	395.3	감) 395.3	-	
						283-3	192.4	감) 189.2	3.2	

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	- 획지1 및 획지2 면적 변경 - 획지1 12,824.1㎡→13,767.1㎡ 증) 943.0㎡ - 획지2 5,593.6㎡→4,650.6㎡ 감) 943.0㎡	기결정시(서고 제2023-442호) 결정한 물류시설 조성기준(지하화, 지하통합활용, 전용면적)은 유지하고 물류공간 효율성 증가되어 물류시설(획지2) 면적을 축소하는 사안임

2) 맞벽건축

■ 맞벽건축 결정(변경) 조서

구분		결정 내용	비고
폐지	맞벽건축	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.

■ 맞벽건축 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
폐지	맞벽건축 계획 폐지	「건축법」 제2조에 따른 하나의 대지로 적용하여 지하 물류시설을 통합 활용하고자 함

2. 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도 결정(변경) 조서

가. 불허용도

■ 불허용도 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시	불허용도		비고
기정	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
기정	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(변경) 조서

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

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
폐지	권장용도 폐지	계획 변경에 따른 권장용도 폐지

다. 지정용도

■ 지정용도 결정(변경) 조서

구분	도면표시	적용대상	지정용도	비고
기정	지정1	사가경로변 저층부 (1~2층)	- 건축법 별표1 제1종근린생활시설 - 건축법 별표1 제2종근린생활시설 ※ 종교집회장, 총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 제외	획지1
기정		지하1층 ~ 지하3층	친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설	
변경		지하1층 ~ 지하2층	친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설※	
폐지	지정2	지상 1~7층	건축법 별표1 공공업무시설	획지2

※ 건축법 별표1 창고, 하역장 등 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설임

■ 지정용도 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	- 지정1 적용대상 변경 - 적용대상: 지하1층 ~ 지하3층 → 지하1층 ~ 지하2층	계획 변경에 따른 지정용도 층수 변경
	지정2 지정용도 폐지	획지2 지상부 공공시설을 도시계획시설로 결정하여 지정용도 폐지

2) 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이) 결정(변경) 조서

가. 건폐율

■ 건폐율 결정 조서(변경없음)

구분	결정 내용	비고
기정	획지 1, 2	60% 이하
		서울특별시 도시계획조례 제44조

나. 용적률

■ 용적률 결정(변경) 조서

■ 기정

구분		용적률			비고
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	근린 상업지역	250% 이하 (시설결정 이전 용도지역 용적률)	390% 이하	600% 이하	
유통상업지역	유통 상업지역	250% 이하 (시설결정 이전 용도지역 용적률)	390% 이하	600% 이하	「사전협상형 지구단위계획 수립 기준」에 따른 용적률 적용체계 적용

■ 변경

구 분		용적률			비 고
기정	변경	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
유통상업지역	준주거 지역	250% 이하 (시설결정 이전 용도지역 용적률)	310% 이하	560% 이하	「사전협상형 지구단위계획 수립 기준(탄소제로 30%, 공개공지 30%)」 및 공공임대주택 도입에 따른 밀도계획 (준주거지역 용적률 100% 및 높이 10m 완화) 수립
유통상업지역	유통 상업지역	60% 이하			입체녹지 구성에 따른 용적률 하향

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	준주거지역 상한용적률 변경 - 상한용적률 500% → 560%	사전협상형 지구단위계획 수립기준 변경에 따른 상한용적률 탄소제로 및 공개공지 항목 추가
	근린상업지역 용적률 체계 폐지	계획변경에 따른 근린상업지역 제외
	유통상업지역 용적률 체계 - 기준 250%, 허용 310%, 상한 600% → 60% 이하	입체녹지 구성에 따른 유통상업지역 용적률 하향

다. 높이

■ 높이 결정(변경) 조서

구분	도면표시	최고높이	비 고
기정	1	99.0m 이하 (지하 6층/지상 28층) (임대주택 도입에 따른 최고높이 10m 완화 적용)	준주거지역 (획지 1)
변경		165m 이하 (임대주택 도입에 따른 최고높이 10m 완화 적용)	
폐지	2	132.0m 이하 (지하 6층/지상 39층)	근린상업지역 (획지 1)
기정	3	99.0m 이하 (지하 6층/지상 20층)	유통상업지역 (획지 2)
변경		15m 이하	

■ 높이 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	• 준주거지역(획지 1) 높이 변경 - 99.0m 이하(지하6층/지상28층) → 165m 이하	• 계획변경에 따른 높이 변경 및 유연한 층수 계획을 위한 층수 계획 삭제
	• 근린상업지역(획지 1) 높이 폐지	• 계획변경에 따른 근린상업지역 제외
	• 유통상업지역(획지 2) 높이 변경 - 99.0m 이하(지하6층/지상20층) → 15m 이하	• 계획변경에 따른 높이 변경 및 유연한 층수 계획을 위한 층수 계획 삭제

3) 건축물의 배치·형태 및 경관에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물 배치

■ 건축물 배치 결정(변경) 조서

구분	적용 위치	계획 내용	비고
기정	건축 한계선	• 보행공간, 휴식공간, 가로형공원 등 조성 • 위치 -서측: 대지경계선에서 6m 이상 -동측·북측·남측: 대지경계선에서 3m 이상	-
변경		• 보행공간, 휴식공간, 가로형공원 등 조성 • 위치 -소(국) 2-8측: 대지경계선에서 3m 이상 -사가정로측·장안벚꽃로측·사가정로23가길측: 대지경계선에서 3m 이상	-
기정		• 보행공간, 휴식공간, 가로형공원 등 조성 • 위치 -대지경계선에서 3m 이상	-
변경		• 보행공간, 휴식공간, 가로형공원 등 조성 • 위치 -사가정로23가길측: 대지경계선에서 3m 이상	-

■ 건축한계선 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	• 획지1 건축한계선 변경 - 획지1간 서측 건축한계선 조정(6m→3m) - 획지2간 건축한계선 계획 삭제 - 위치 표현 변경	• 소(국) 2-8측 물류차량 진입을 위한 완화차로 계획 변경하여 건축한계선 조정 • 저층부(지상1~2층) 효율적인 건축계획을 위해 획지1,2간 건축한계선 계획 삭제 • 명확한 계획을 위한 건축한계선 위치 표현 변경 및 계획 변경에 따른 도면상 변경
	• 획지2 건축한계선 변경 - 획지1간 건축한계선 계획 삭제 - 위치 표현 변경	

나. 건축물 형태 및 경관

■ 건축물 형태 및 경관계획 결정(변경) 조서

구 분		적용 위치	계획 내용	비고
기정	건축물 형태	전체	• 대지내 공지, 보행통로의 적정배치를 통해 개방형 건축물이 되도록 계획	-
기정		저층부 (2층이하)	• 대지 내 공공보행통로, 공개공지와 면한 건축물의 저층부분은 위압감이 느껴지지 않도록 형태, 외장 등을 분절하여 계획	-
기정		고층부 (3층이상)	• 고층부 건축물을 이격 배치하여 시각통로 확보	-
기정		획지1 지층부 (지하1~ 지하3층)	• 전용면적 15,400㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성	전체 물류시설 전용면적 22,850㎡ 이상 조성
변경		획지1 지층부 (지하1~ 지하2층)	• 전용면적 15,400㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성 • 원활한 물류시설 활용을 위하여 유효층고 지하1층 최소 5m 이상, 지하2층 최소 4m 이상 조성	
기정		획지2 지층부 (지하1~ 지하4층)	• 도시계획시설 자동차정류장(물류터미널)로 조성되는 전용면적 7,450㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성	
변경		획지2 지층부 (지하1~ 지하4층)	• 도시계획시설 자동차정류장(물류터미널)로 조성되는 전용면적 7,450㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차중심의 공동물류시설로 조성 • 원활한 물류시설 활용을 위하여 유효층고 지하1층 최소 5m 이상, 지하2층 최소 4m 이상 조성	
기정	경관	전체	• 이면부 저층주거지를 고려한 조화로운 스카이라인 조성	-
		남동측 (중량천변)	• 사가정로와 중량천변이 접하는 남동측의 경우 입지적 특성을 고려하여 수변특화경관 창출을 위한 창의적인 디자인의 건축물을 조성	-
		남측 (사가정로변)	• 간선가로변 상징성을 고려한 주동측벽 입면 특화	-

※ 동부화물터미널부지 사전협상 추진에 따른 협상 결과(' 25.11.05. 사전협상 결과 통보, 공공개발기획담당관-9924호)를 반영하여 계획함(건축물 형태 및 경관계 획사항은 건축위원회 등 관련 심의를 거쳐 최종 결정)

■ 건축물 형태 및 경관계획에 관한 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	- 건축물형태 획지1 지층부 적용 위치 변경 및 층고 기준 추가 - 지하1~지하3층 → 지하1~지하2층 - 물류 최소 유효층고 명시	- 계획 변경에 따른 물류시설 층수 변경 - 물류실수요자 의견을 반영한 물류층고 반영
	- 건축물형태 획지2 층고 기준 추가 - 물류 최소 유효층고 명시	물류실수요자 의견을 반영한 물류층고 반영

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통처리

■ 교통처리 결정(변경) 조서

구분	적용 위치	계획 내용	비고
기정	차량출입	사가정로변, 장안벚꽃로변	도면상 위치 변경
변경	불허구간	사가정로변, 사가정로23가길변	
기정	주차 주출입구	소(국) 3-	물류차량 주출입구
변경		중(집) 1-52	
기정		소(국) 3-	주거차량 진출입구
변경		소(국) 2-	
기정	주차 부출입구	소(국) 1-8	물류차량 부출입구
변경	주차 진입구	소(국) 2-8	물류차량 진입구

※ 주거차량 진출입구는 소(국) 3- 범위 내 도면상 위치 변경 사안임

■ 교통처리 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	- 차량출입 불허구간 적용위치 변경 - 장안벚꽃로변 → 사가정로23가길변	가결정시(' 23.10.) 이면도로(사가정로23가길) 물류 진출입 및 사가정로 물류 부진입 계획 하였으나, 금회 물류시설 차량과 이면부 주민들과의 저촉을 배제하고자 장안벚꽃로변 물류진출, 사가정로변 물류진입 계획
변경	- 물류차량 주차 진입구 용어 및 표현 변경 - 주차 주출입구, 주차 진입구 적용위치 변경 - 주차 주출입구 적용위치 : 소(국) 3- → 중(집) 1-52, 소(국) 2- - 주차 진입구 적용위치 : 소(국) 1-8 → 소(국) 2-8	

2) 대지 내 공지 및 통로

■ 대지 내 공지 및 통로 결정(변경) 조서

구 분		적용 위치	계획 내용	비고
기정	공개공지	대상지 남측	• 주거지 인접부에 공개공지 조성으로 주거지와 완충공간 및 연계성 확보 및 보행자 휴식공간 조성	도면표기
폐지	개방형 공개공지	대상지 북측	• 대상지 동측 도로변 물류차량진출입을 위한 주차출입구 지정	도면표기
폐지	쌈지형공지	대상지 북측	• 최소면적 25㎡이상, 최소폭 5m 이상 [피로티 구조(유효높이 6m이상)가능]	도면표기
기정	공공 보행통로	장안동 284-1, 474-1	• 공공보행통로 : 폭 6~14m	도면표기
변경	공공 보행통로	장안동 284-1	• 공공보행통로 : 폭 6m 이상	도면표기
신설	입체공공 보행통로	장안동 284-1, 474-1, 283-1	• 입체공공보행통로 : 폭 5m 이상 • 이면부 저층주거지를 고려하여 지상2층 옥외공간 상부에 입체녹지를 조성하여 휴게·활동공간이 되도록 계획 ※ 입체공공보행통로를 기준으로 이면부 주거지 방면으로 중점 배치 및 계획, 등기상 지역권 설정	도면표기

※ 공공보행통로 및 입체공공보행통로는 등기상 지역권 설정하며, 분양시(분양서류, 분양공고문) 지역권 내용 명기

■ 대지 내 공지 및 통로 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
폐지	• 개방형 공개공지 폐지	• 계획 변경에 따른 개방형 공개공지 폐지
폐지	• 쌈지형공지 폐지	• 계획 변경에 따른 쌈지형공지 폐지
변경	• 공공보행통로 폭원 변경	• 원활한 건축계획 배치를 위하여 최소한의 폭원 제시
신설	• 입체공공보행통로 신설	• 지역주민을 위한 입체녹지 조성에 따른 공공성 담보방안을 위하여 입체공공보행통로로 결정

④ 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1. 특별계획구역에 관한 결정 조서

■ 특별계획구역 결정 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역	장안동 284-1 일대	18,417.7㎡	-	18,417.7㎡	최초결정 서고 제2023-442호 (2023.10.19.)

2. 특별계획구역 계획지침(변경)

■ 특별계획구역 계획지침

구분		특별계획구역 계획지침	비고
기정	구역명	• 특별계획구역	-
기정	구역면적	• 18,417.7㎡	-
기정	용도지역	• 준주거지역, 근린상업지역, 유통상업지역	-
변경		• 준주거지역, 유통상업지역	-
기정	기반시설	• 특별계획구역 내 획지2를 도시계획시설(물류터미널)로 공간적 범위 결정 (지하1층 ~ 지하4층)	-
변경		• 특별계획구역 내 획지1를 동대문구 기부채납시설인 문화시설(복합문화시설) 및 청소년수련시설(복합문화시설)을 입체적 결정 • 특별계획구역 내 획지2를 도시계획시설(물류터미널)과 동대문구 기부채납시설인 문화시설(복합문화시설) 및 청소년수련시설(복합문화시설)을 중복결정	-
기정	건폐율	• 60% 이하	-
기정	용적률	• 준주거지역 250%/310%/500% • 근린상업지역, 유통상업지역 250%/390%/600%	-
변경		• 준주거지역 250%/310%/560% • 유통상업지역 60%	탄소제로 및 공개공지 추가완화, 유통상업 지역 제한
기정	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
변경				• 준주거지역 : 165m 이하 (임대주택 도입에 따른 최고높이 10m 완화 적용) • 유통상업지역 : 15m 이하	높이변경, 층수제외
기정	건축 물 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
폐지		권장		• 건축법 별표1 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 • 건축법 별표1 교육연구시설 중 연구소 • 건축법 별표1 일반업무시설	획지2 (고층부) 업무시설 제외
기정	지정	1	• 사가정로변 저층부 (1~2층)	• 건축법 별표1 제1종근린생활시설 • 건축법 별표1 제2종근린생활시설 ※ 종교집회장, 총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 제외	획지1
기정			• 지하1층 ~ 지하3층	• 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설	
변경			• 지하1층 ~ 지하2층	• 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설	획지1 (준주거), 층수 변경
폐지		2	• 지상 1~7층	• 건축법 별표1 공공업무시설	획지2 도시계획 시설 결정
기정	건축선			• 건축한계선 - 서측 : 대지경계선에서 6m 이상 • 건축한계선 - 동측, 북측, 남측 : 대지경계선에서 3m 이상	획지1 위치 변경 및 획지 간 제외
변경				• 건축한계선 - 소(국) 2~8층 : 대지경계선에서 3m 이상 • 건축한계선 - 사가정로측·장안벚꽃로측·사가정로23가길측 : 대지경계선에서 3m 이상	

구분		특별계획구역 계획지침	비고	
기정		• 건축한계선 - 대지경계선에서 3m 이상	획지2 획지간 제외	
변경		• 건축한계선 - 사가정로23가길측 : 대지경계선에서 3m 이상		
폐지	맞벽건축	• 획지1,2 지하층의 물류시설의 통합활용을 위한 맞벽건축 2개소 ※ '맞벽건축' 이라 함은 「건축법」 제59조(맞벽건축과 연결복도)에 따라 연접한 필지의 건축물과 동규정에 적합하게 외벽을 맞벽으로 하여 건축하는 것을 말한다.	「건축법」 제2조 하나의 대지 적용	
기정	건축 물 형태	전체	• 대지내공지, 보행통로의 적정배치를 통해 개방형 건축물이 되도록 계획	-
기정		저층부 (2층이하)	• 대지 내 공공보행통로, 공개공지와 면한 건축물의 저층부분은 위압감이 느껴지지 않도록 형태, 외장 등을 분절하여 계획	-
기정		고층부 (3층이상)	• 고층부 건축물을 이격 배치하여 시각통로 확보	-
기정		획지1 지층부 (지하1~ 지하3층)	• 전용면적 15,400㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성	전체 물류시설 전용면적 22,850㎡ 이상 조성
변경		획지1 지층부 (지하1~ 지하2층)	• 전용면적 15,400㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성 • 원활한 물류시설 활용을 위하여 유효층고 지하1층 최소 5m 이상, 지하2층 최소 4m 이상 조성	
기정		획지2 지층부 (지하1~ 지하4층)	• 도시계획시설 자동차정류장(물류터미널)로 조성되는 전용면적 7,450㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차중심의 공동물류시설로 조성	전체 물류시설 전용면적 22,850㎡ 이상 조성
변경		획지2 지층부 (지하1~ 지하4층)	• 도시계획시설 자동차정류장(물류터미널)로 조성되는 전용면적 7,450㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차중심의 공동물류시설로 조성 • 원활한 물류시설 활용을 위하여 유효층고 지하1층 최소 5m 이상, 지하2층 최소 4m 이상 조성	
기정		전체	• 이면부 저층주거지를 고려한 조화로운 스카이라인 조성	-
기정		남동측 (중랑천변)	• 사가정로와 중랑천변이 접하는 남동측의 경우 입지적 특성을 고려하여 수변특화경관창출을 위한 창의적인 디자인의 건축물을 조성	-
기정	남측	• 간선가로변 상징성을 고려한 주동측벽 입면 특화	-	

구분			특별계획구역 계획지침	비고
		(사가 정로변)		
기정	대지 내 공지	공개공지	• 주거지 인접부에 공개공지 조성으로 주거지와 완충공간 및 연계성 확보 및 보행자 휴식공간 조성	-
폐지		개방형 공지	• 대상지 북측 보행로와 도로에 인접하여 개방된 형태의 보행자 휴식공간 조성	입체녹지 대체 조성
폐지		쌈지형 공지	• 최소면적 25㎡ 이상, 최소폭 5m 이상 [피로티 구조(유효높이 6m이상)가능]	
기정	통로	공공 보행통로	• 공공보행통로 : 폭 6~14m	장안동 284-1, 474-1
변경		공공 보행통로	• 공공보행통로 : 폭 6m 이상	유연한 계획을 위한 폭원변경
신설	통로	입체공공 보행통로	• 입체공공보행통로 : 폭 5m 이상 • 이면부 저층주거지를 고려하여 지상2층 옥외공간 상부에 입체녹지를 조성하여 휴게·활동공간이 되도록 계획 ※입체공공보행통로를 기준으로 이면부 주거지 방면으로 중점 배치 및 계획, 등기상 지역권 설정	장안동 283-1, 474-1, 284-1
기정	차량출입 불허구간		• 차량출입불허 지정구간 : 사가정로변, 장안벚꽃로변	차량출입 불허구간 위치 변경
변경	차량출입 불허구간		• 차량출입불허 지정구간 : 사가정로변, 사가정로23가길변	
기정	주차주출입구		• 주차출입구 지정구간 : 소(국)3-	물류, 주거차량 주출입구
변경	주차주출입구		• 주차출입구 지정구간 : 소(국) 2-	주거 등 차량 진출입구
			• 주차출입구 지정구간 : 중(집)1-52	물류차량 진입구
기정	주차부출입구		• 주차출입구 지정구간 : 소(국)1-8	물류차량 부출입구
변경	주차진입구		• 주차진입구 지정구간 : 소(국)2-8	물류차량 진입구, 도로 오기정정

※ 해당 특별계획구역 계획지침은 동부화물터미널부지 사전협상 추진에 따른 협상 결과('25.11.05. 사전협상 결과 통보,공공개발담당관-9924호)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

3. 용적률 인센티브계획 결정(변경)

가. 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

나. 허용용적률 인센티브 계획(변경)

■ 기정

유형	세분		획지1		획지2	비고
			준주거지역	근린 상업지역	유통 상업지역	
중점 인센 티브	건축 물 용도	지정 용도	기준용적률 X (지정용도면적/연 면적) X 0.8	기준용적률 X (지정용도면적/연 면적) X 1.5	기준용적률 X (지정용도면적/연 면적) X 1.5	• 획지1 : 지하1층~3층 전용면적 15,400㎡를 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성 시 • 획지2 : 전용면적 7,450㎡를 도시계획시설 자동차정류장(물류터미널)로 조성시
		저층부 가로활성 화 용도	기준용적률 X 0.05	기준용적률 X 0.18	기준용적률 X 0.12	• 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50%이상 설치 시
계획 유도 인센 티브	획지 계획	맞벽 건축	-	-	기준용적률 X 0.1	• 공동개발되는 필지 수, 소유자 수를 감안하여 차등적용
		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
	대지 내 공지	공공 보행 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 0.3 ※필로티 0.3, 개방형 0.5	기준용적률 X (조성면적/ 대지면적) X 1.0 ※필로티 1.0, 개방형 1.5	기준용적률 X (조성면적/ 대지면적) X 1.0 ※필로티 0.5, 개방형 1.0	

유형	세분		획지1		획지2	비고
			준주거지역	근린 상업지역	유통 상업지역	
			대지면적) X 0.2 ※필로티 0.3, 개방형 0.5	대지면적) X 1.0 ※필로티 1.0, 개방형 1.5	대지면적) X 0.3 ※필로티 0.3, 개방형 0.5	
	건축 물 용도	권장 용도	-	-	기준용적률 X (권장용도면적/ 연면적) X 0.1	• 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우
	대기 환경 (친환 경)	저공해 자동차	기준용적률 X 0.0 5	기준용적률 X 0.1	기준용적률 X 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, 공공개발기획담당관-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

■ 변경

세분		획지1	비고
		준주거지역	
건축물 용도	지정 용도	기준용적률 X (지정용도면적/면적) X 1.5	• 획지1 : 지하1층~3층 전용면적 15,400㎡를 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성 시
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률 X 0.18	• 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50%이상 설치 시
대지내 공지	공공 보행통로	기준용적률 X (조성면적/ 대지면적) X 1.0 ※필로티 1.0, 개방형 1.5	• 조성형태(필로티, 개방형구조 등)에 따라 계수 조정 가능
	건축 한계선	기준용적률 X (조성면적/ 대지면적) X 1.0 ※필로티 1.0, 개방형 1.5	
대기 환경 (친환경)	저공해 자동차	기준용적률 X 0.1	[주거 : 300세대 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 2%이상 전기차 충전용 콘센트 설치시

- ※ 1) 지정용도의 면적은 동부화물터미널부지 사전협상 추진에 따른 협상 결과(' 22.08.18. 사전협상결과 통보, 공공개발기획담당관-24254호)를 반영하여 계획함
2) 허용용적률은 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
3) 저층부 가로활성화 용도는 저층부 상업시설, 전시시설, 공공기여시설 등 보행친화적 용도를 말하며, 벽면길이 및 바닥면적 산정시 공용면적(출입구·계단실·엘리베이터홀·화장실 등)은 제외
4) 인센티브 완화량 산정시 관계법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외, 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외
5) 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 "서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼" 준용
6) 상기내용은 구체적인 사업계획이 수립되는 건축허가시 변경될 수 있음

■ 허용용적률 인센티브 계획(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	• 허용용적률 인센티브 분류, 적용 대상, 항목, 계수, 주기 변경	• 행정2부시장 방침 제90호(2024.04.)에 따라 중점 및 계획유도 인센티브 비율 제외 • 사업계획 변경에 따라 적용 대상, 항목, 계수 변경 • 지상1층 공공기여시설 배치로 인한 가로활성화용도 종류 추가

다. 상한용적률 인센티브 계획(변경)

■ 기정

구분	특별계획구역 계획지침	비고
특별계획 구역	- 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

■ 변경

구분	계획내용	특별계획구역 계획지침	비고
특별계획 구역	560% 이하※	- 사전협상에 의한 공공기여계획 이행시 일괄적으로 인센티브 부여(서울시 사전협상형 지구단위계획 수립기준 준용) - 공공임대주택 도입 시 용적률 100% 추가 완화 - 탄소제로 및 공개공지 도입 시 용적률 60% 추가 완화	획지1 (준주거에 한함)

※ 향후 관련지침 및 법령 개정시에는 변경된 지침 및 법령을 따름

※ 「서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준(’ 25.05.15.)」에 따라 탄소제로 적용에 관한 사항(Ⅱ.4-3-3-(11)) 및 공개공지 적용에 관한 사항(Ⅱ.4-3-3(13))을 적용한 상한용적률 적용

- 탄소제로 적용에 따라 완화받는 상한 용적률은 30% 이내로 적용 (최대 : 47.5%(허용용적률의 15% 이내))
- 공개공지 적용에 따라 완화받는 상한 용적률은 30% 이내로 적용 (최대 : 80% 이내)

■ 상한용적률 인센티브 계획(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	탄소제로 및 공개공지 도입 용적률 완화 내용 추가	「서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준(’ 25.05.15.)」에 따른 탄소제로 및 공개공지 용적률 인센티브 추가 반영

⑤ 경미한 사항에 관한 결정(신설)

■ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의결정) 제4항제9호에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

- 감정평가 결과를 반영하기 위해 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역의 변경
- 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 범위내 공공기여시설의 용도, 규모 등을 변경하는 경우
- 협의결과 등 공공기여 변경에 따른 도시계획시설을 변경하는 경우(※ 도시계획시설의 중복 및 입체적 결정 변경사항 포함)
- 「도시교통정비법」에 의한 교통영향평가 등 건축인가가시 관계법령에 의한 심의결과를 반영하기 위한 변경인 경우

※ 시 주관부서는 동부화물터미널 사전협상 주관부서인 서울시 미래공간기획관이며, 향후 조직개편, 업무이관 등에 의해 변경시에는 변경된 주관부서를 따름

III. 특별계획구역 세부개발계획 결정 (변경)

① 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정 조서

■ 특별계획구역 결정 조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역	장안동 284-1 일대	18,417.7㎡	-	18,417.7㎡	최초결정 서고 제2023-442호 (2023.10.19.)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정 (변경) 조서

1) 용도지역 결정 (변경) 조서

■ 용도지역 결정 (변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		18,417.7	-	18,417.7	100.0	-
주거 지역	준주거지역	6,301.3	증) 7,465.8	13,767.1	74.7	-
상업 지역	근린상업지역	6,522.8	감) 6,522.8	-	-	-
	유통상업지역	5,593.6	감) 943.0	4,650.6	25.3	-

■ 용도지역 결정 (변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	장안동 284-1 외 4필지	근린 상업지역	준주거지역	6,522.8	• 도시 내 유희부지의 복합개발을 통한 역세권 활성화 및 물류기능 고도화 등 지역 전략기능 육성을 위해 용도지역 변경(조정)
-	장안동 284-1 외 4필지	유통 상업지역	준주거지역	943.0	• 도시 내 유희부지의 복합개발을 통한 역세권 활성화 및 물류기능 고도화 등 지역 전략기능 육성을 위해 용도지역 변경(조정)

2) 용도지구 결정 : 해당사항 없음

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가. 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	100	30~ 38	보조 간선 도로	1,660 (226)	장안 삼거리 (중1-148)	용마산길 (대3-47)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	1	52	15~ 20	집산 도로	3,825 (101)	성동구 용답동 240-2	휘경동 (대3-40)	일반 도로	-	건고 제738호 (63.12.24)	-
기정	소로	1	8	9 (9)	국지 도로	50 (50)	장안동 284-1	장안동 284-1	일반 도로	-	동고 107호 (1997.11.06.)	-
변경	소로	2	8	9 (9)	국지 도로	50 (50)	장안동 284-1	장안동 284-1	일반 도로	-	동고 107호 (1997.11.06.)	-
기정	소로	3	-	9 (9)	국지 도로	260 (260)	장안동 474-2	장안동 474-1	일반 도로	-	서고 제442호 (23.10.19.)	-
변경	소로	2	-	9 (9)	국지 도로	260 (260)	장안동 474-2	장안동 474-1	일반 도로	-	서고 제442호 (23.10.19.)	-

※ ()은 지구단위계획구역 내 연장임

※ 기결정고시(서고 제2023-442호, 23.11.)의 대(주) 2-86은 금회 지구단위계획구역 제척에 따라 조서상 제외

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
소로 1-8	소로 2-8	규모(류별) 정정 (소로 1-8 → 소로2-8)	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 규모별 구분 정정 ※ 폭원 8m이상 10m미만도로 소로2류
소로 3-	소로 2-	규모(류별) 정정 (소로 3- → 소로 2-)	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 규모별 구분 정정 ※ 폭원 8m이상 10m미만도로 소로2류

나. 자동차정류장(변경)

■ 자동차정류장(물류터미널) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	자동차 정류장	물류 터미널	장안동 284-1 일원	5,593.6	감) 943	4,650.6	서고 제234호 (1979.5.26.)	중복결정 지상·지하: 청소년수련시설 (3,112.4㎡) 및 문화시설(741.5㎡)

■ 자동차정류장(물류터미널) 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
①	자동차 정류장	물류 터미널	시설 면적 축소 (5,593.6㎡ → 4,650.6㎡)	당초 결정된 도시계획시설(자동차정류장)에 대하여 면적 축소 후 시설고도화를 통해 토지이용 효율성 증진을 도모하고자 함
			중복결정 - 지상·지하 : 청소년수련시설(3,112.4㎡) 및 문화시설(741.5㎡)	지하 자동차정류장(물류터미널) 기능을 유지하면서 대상지 상부 및 지하 일부를 활용하여 동대문구 공공기여시설인 청소년수련시설 및 문화시설과 중복결정 하고자 함
			위치 변경 (장안동 283-1일원 → 장안동 284-1일원)	도시계획시설(자동차정류장) 위치변경에 따른 위치변경 사항임

■ 공간적 범위 결정(변경) 조서

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

■ 공간적 범위 결정(변경) 사유서

시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
자동차 정류장 (물류 터미널)	공간적 범위 도시계획시설 폐지 (면적 5,593.6㎡, 높이(층) 지하1층~ 지하4층)	기결정시(서고 제2023-442호) 지하 도시계획시설(자동차정류장)과 지상부 민간 비도시계획시설 복합화에 따라 공간적 범위결정 하였으나, 금회 계획변경(민간 비도시계획시설 제외)에 따라 폐지

2) 공공·문화체육시설

가. 문화시설(신설)

■ 문화시설 결정 조서(신설)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	문화 시설	복합 문화 시설	장안동 284-1 일원	-	증) 1,309.7	1,309.7	-	중복결정 : 청소년 수련시설 (166.3㎡)

- ※ 도시계획시설의 면적은 수평투영 면적임.
- ※ 문화시설(도서관, 가족플라자)은 동대문구로 귀속되며, 동대문구가 운영 및 관리함
- ※ 문화시설 세부 조성계획은 계획설명서 참조
- ※ 향후 건축인허가시 결정된 면적 이내의 범위에서 선행은 일부 조정될 수 있음

■ 문화시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 세분	결정 내용	결정 사유
①	문화 시설	복합 문화 시설	- 문화시설(복합문화시설) 신설 - 면적 : 1,309.7㎡ - 연면적 : 1,309.7㎡	동대문구로 기부채납하는 문화시설(복합문화시설)에 대하여 시설 결정 하고자 함

나. 청소년수련시설(신설)

■ 청소년수련시설 결정 조서(신설)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	②	청소년 수련 시설	청소년 복합 문화 시설	장안동 284-1 일원	-	증) 3,775.2	3,775.2	-	중복결정 : 문화시설 (166.3㎡)

- ※ 도시계획시설의 면적은 수평투영 면적임
- ※ 청소년수련시설(교육지원센터, 체육시설, 청소년문화의 집)은 동대문구로 귀속되며, 동대문구가 운영 및 관리하며 서울시로 귀속하는 편스테이션(가칭) 부설주차장 6면과 동대문구 주차행정과에서 관리·운영예정인 거주자우선주차구역 23면 포함한 면적임
- ※ 「도시계획시설규칙」에 따라 심의를 통해 청소년수련시설의 편익시설로 체육시설을 용도 완화함
- ※ 청소년수련시설 세부 조성계획은 계획설명서 참조
- ※ 향후 건축인허가 시 결정된 면적 이내의 범위에서 선행은 일부 조정될 수 있음

■ 청소년수련시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 세분	결정 내용	결정 사유
②	청소년 수련 시설	청소년 복합 문화 시설	- 청소년수련시설(청소년복합문화시설) 신설 - 면적 : 3,775.2㎡ - 연면적 : 4,512.0㎡	동대문구로 기부채납 하는 문화시설(청소년복합문화시설), 거주자 우선주차 23면및 서울시 편스테이션 (가칭) 부설주차장에 대하여 시설결정 하고자 함

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서(신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	①	문화 시설	복합 문화 시설	장인동 284-1 일원	총수	-	증) 지상1층, 지하1층	지상1층, 지하1층	-	도시계획시설결정 범위는 입체적 결정도 참조
					수평 투영면적 (㎡)	-	증) 568.3㎡	568.3㎡		
신설	②	청소년 수련 시설	청소년 복합 문화 시설	장인동 284-1 일원	총수	-	증) 지상1층, 지하1층	지상1층, 지하1층		도시계획시설결정 범위는 입체적 결정도 참조
					수평 투영면적 (㎡)	-	증) 1,399.6㎡	1,399.6㎡		

■ 입체적 도시계획시설 결정 사유서

도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	결정 내용	결정 사유
①	문화 시설	복합 문화 시설	- 문화시설(복합문화시설)입체적 도시계획시설 결정 - 총수: 지상1층, 지하1층 - 수평투영면적: 568.3㎡ - 연면적 : 568.3㎡	비도시계획시설부지 지상, 지하에 동대문구로 기부채납하는 문화 시설(복합문화시설) 및 청소년수련시설(청소년 복합문화시설)에 대하여 입체적 도시계획시설 결정하여 관리하고자 함
②	청소년 수련 시설	청소년 복합 문화 시설	- 청소년수련시설(청소년복합문화시설) 입체적 도시계획시설 결정 - 총수: 지상1층, 지하1층 - 수평투영면적: 1,399.6㎡ - 연면적 : 1,399.6㎡	

※ 지하는 기계·전기실이며, 향후 건축인허가시 결정된 면적 이내의 범위에서 선형은 일부 조정될 수 있음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 획지에 관한 결정(변경) 조서

1) 획지

■ 획지 결정(변경) 조서

구분	획지 번호	면적(㎡)			동	지번	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후			기정	변경	변경후	
변경	1	12,824.1	증) 943.0	13,767.1	장안 동	284-1	12,550.9	감) 3,924.1	8,626.8	-
						474-1	164.8	증) 353.7	518.5	
						283-1	108.4	증) 3,928.9	4,037.3	
						283-2	-	증) 395.3	395.3	
						283-3	-	증) 189.2	189.2	
	2	5,593.6	감) 943.0	4,650.6		474-1	382.4	감) 353.7	28.7	
						284-1	687.1	증) 3,924.1	4,611.2	
						283-1	3,936.4	감) 3,928.9	7.5	
						283-2	395.3	감) 395.3	-	
						283-3	192.4	감) 189.2	3.2	

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	- 획지1 및 획지2 면적 변경 - 획지1 12,824.1㎡→13,767.1㎡ 증) 943.0㎡ - 획지2 5,593.6㎡→4,650.6㎡ 감) 943.0㎡	기결정시(서고 제2023-442호) 결정한 물류시설 조성기준(지하화, 지하통합활용, 전용면적)은 유지하고 물류공간 효율성 증가되어 물류시설(획지2) 면적을 축소하는 사안임

2) 맞벽건축

■ 맞벽건축 결정(변경) 조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
폐지	맞벽건축 획지1,2 지하층의 물류시설의 통합활용을 위한 맞벽건축 2개소	좌동	-

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

■ 맞벽건축 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
폐지	맞벽건축 계획 폐지	「건축법」 제2조에 따른 하나의 대지로 적용하여 지하 물류시설을 통합 활용하고자 함

2. 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도 결정(변경) 조서

가. 불허용도

■ 불허용도 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
기정	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	좌동	획지1
기정	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	좌동	획지2

나. 권장용도

■ 권장용도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
폐지	권장1	고층부 (8층이상)	- 건축법 별표1 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 - 건축법 별표1 교육연구시설 중 연구소 - 건축법 별표1 일반업무시설	좌동	획지2 (고층부)

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
폐지	권장용도 폐지	계획 변경에 따른 권장용도 폐지

다. 지정용도

■ 지정용도 결정(변경) 조서

구분	도면표시	적용대상	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	지정1	사가정로변 저층부 (1~2층)	- 건축법 별표1 제1종근린생활시설 - 건축법 별표1 제2종근린생활시설 ※ 종교집회장, 총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 제외	• 좌동	획지1
기정		지하1층 ~ 지하3층	• 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설	• 좌동	
변경		지하1층 ~ 지하2층	• 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설	• 좌동	
폐지	지정2	지상 1~7층	• 건축법 별표1 공공업무시설	• 좌동	획지2

※ 건축법 별표1 창고, 하역장 등 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설임

■ 지정용도 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	- 지정1 적용대상 변경 - 적용대상: 지하1층 ~ 지하3층 → 지하1층 ~ 지하2층	• 계획 변경에 따른 지정용도 층수 변경
	지정2 지정용도 폐지	• 획지2 지상부 공공시설을 도시계획시설로 결정하여 지정용도 폐지

2) 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이) 결정(변경) 조서

가. 건폐율

■ 건폐율 결정 조서(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	획지 1, 2	60% 이하	좌동
			서울특별시 도시계획조례 제44조

나. 용적률

■ 용적률 결정(변경) 조서

■ 기정

구 분		특별계획구역 계획지침			세부 개발계획	비 고
기정	변경	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
유통상업지 역	준주거 지역	250% 이하 (시설결정 이전 용도지역 용적률)	310% 이하	500% 이하	좌동	「사전협상형 지구단위계획 수립 기준」 및 공공임대주택 도입에 따른 밀도계획 (준주거지역 용적률 100% 및 높이 10m 완화) 수립
유통상업지 역	근린상업지 역	250% 이하 (시설결정 이전 용도지역 용적률)	390% 이하	600% 이하	좌동	「사전협상형 지구단위계획 수립 기준」에 따른 용적률 적용체계 적용
유통상업지 역	유통상업지 역	250% 이하 (시설결정 이전 용도지역 용적률)	390% 이하	600% 이하	좌동	

■ 변경

구 분		특별계획구역 계획지침			세부 개발계획	비 고
기정	변경	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
유통상업지 역	준주거 지역	250% 이하 (시설결정 이전 용도지역 용적률)	310% 이하	560% 이하	좌동	「사전협상형 지구단위계획 수립 기준(탄소제로 30%, 공개공지 30%)」 및 공공임대주택 도입에 따른 밀도계획 (준주거지역 용적률 100% 및 높이 10m 완화) 수립
유통상업지 역	유통상업지 역	60% 이하			좌동	입체녹지 조성에 따른 용적률 하향

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	준주거지역 상한용적률 변경 - 상한용적률 500% → 560%	사전협상형 지구단위계획 수립기준 변경에 따른 상한용적률 탄소제로 및 공개공지 항목 추가
	근린상업지역 용적률 체계 폐지	계획변경에 따른 근린상업지역 제외
	유통상업지역 용적률 체계 - 기준 250%, 허용 310%, 상한 600% → 60% 이하	입체녹지 조성에 따른 유통상업지역 용적률 하향

다. 높이

■ 높이 결정(변경) 조서

구분	도면 표시	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
기정	1	99.0m 이하 (지하 6층/지상 28층) (임대주택 도입에 따른 최고높이 10m 완화 적용)	좌동	준주거지역 (획지 1)
변경		165m 이하 (임대주택 도입에 따른 최고높이 10m 완화 적용)	좌동	
폐지	2	132.0m 이하 (지하 6층/지상 39층)	좌동	근린상업지역 (획지 1)
기정	3	99.0m 이하 (지하 6층/지상 20층)	좌동	유통상업지역 (획지 2)
변경		15m 이하	좌동	

■ 높이 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	• 준주거지역(획지 1) 높이 변경 - 99.0m 이하(지하6층/지상28층) → 165m 이하	• 계획변경에 따른 높이 변경 및 유연한 층수 계획을 위한 층수 계획 삭제
	• 근린상업지역(획지 1) 높이 폐지	• 계획변경에 따른 근린상업지역 제외
	• 유통상업지역(획지 2) 높이 변경 - 99.0m 이하(지하6층/지상20층) → 15m 이하	• 계획변경에 따른 높이 변경 및 유연한 층수 계획을 위한 층수 계획 삭제

3) 건축물의 배치·형태 및 경관에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물 배치

■ 건축물 배치 결정(변경) 조서

구 분	적용 위치	특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고
기정	건축 한계선	• 보행공간, 휴식공간, 가로형공원 등 조성 • 위치 -서측: 대지경계선에서 6m 이상 -동측·북측·남측: 대지경계선에서 3m 이상	• 좌동	-
변경		• 보행공간, 휴식공간, 가로형공원 등 조성 • 위치 -소(국) 2~8층: 대지경계선에서 3m 이상 -사가정로측·장안벚꽃로측·사가정로23가길측:대지경계선에서 3m 이상	• 좌동	-
기정		• 보행공간, 휴식공간, 가로형공원 등 조성 • 위치 -대지경계선에서 3m 이상	• 좌동	-
변경		• 보행공간, 휴식공간, 가로형공원 등 조성 • 위치 -사가정로23가길측: 대지경계선에서 3m 이상	• 좌동	-

■ 건축한계선 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	• 획지1 건축한계선 변경 - 획지1간 서측 건축한계선 조정(6m→3m) - 획지2간 건축한계선 계획 삭제 - 위치 표현 변경	• 소(국) 2~8층 물류차량 진입을 위한 원화차로 계획 변경하여 건축한계선 조정 • 저층부(지상1~2층) 효율적인 건축계획을 위해 획지1,2간 건축한계선 계획 삭제 • 명확한 계획을 위한 건축한계선 위치 표현 변경 및 계획 변경에 따른 도면상 변경
	• 획지2 건축한계선 변경 - 획지1간 건축한계선 계획 삭제 - 위치 표현 변경	

나. 건축물 형태 및 경관

■ 건축물 형태 및 경관계획 결정(변경) 조서

구 분		적용 위치	특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고
기정	건축물 형태	전체	• 대지내 공지, 보행통로의 적정배치를 통해 개방형 건축물이 되도록 계획	• 좌동	-
기정		저층부 (2층이하)	• 대지 내 공공보행통로, 공개공지와 면한 건축물의 저층부분은 위압감이 느껴지지 않도록 형태, 외장 등을 분절하여 계획	• 좌동	-
기정		고층부 (3층이상)	• 고층부 건축물을 이격 배치하여 시각통로 확보	• 좌동	-
기정		획지1 지층부 (지하1~ 지하3층)	• 전용면적 15,400㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성	• 좌동	전체 물류시설 전용면적 22,850㎡ 이상 조성
변경		획지1 지층부 (지하1~ 지하2층)	• 전용면적 15,400㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성 • 원활한 물류시설 활용을 위하여 유효층고 지하1층 최소 5m 이상, 지하2층 최소 4m 이상 조성	• 좌동	
기정		획지2 지층부 (지하1~ 지하4층)	• 도시계획시설 자동차정류장(물류터미널)로 조성되는 전용면적 7,450㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성	• 좌동	
변경		획지2 지층부 (지하1~ 지하4층)	• 도시계획시설 자동차정류장(물류터미널)로 조성되는 전용면적 7,450㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차중심의 공동물류시설로 조성 • 원활한 물류시설 활용을 위하여 유효층고 지하1층 최소 5m 이상, 지하2층 최소 4m 이상 조성	• 좌동	
기정	경관	전체	• 이면부 저층주거지를 고려한 조화로운 스카이라인 조성	• 좌동	-
		남동측 (중랑천변)	• 사가정로와 중랑천변이 접하는 남동측의 경우 입지적 특성을 고려하여 수변특화경관 창출을 위한 창의적인 디자인의 건축물을 조성	• 좌동	-
		남측 (사가정로변)	• 간선가로변 상징성을 고려한 주동측벽 입면 특화	• 좌동	-

※ 동부화물터미널부지 사전협상 추진에 따른 협상 결과' 25.11.05. 사전협상 결과 통보, 공공개발기획담당관-9924호)를 반영하여 계획함(건축물 형태 및 경관계획 사항은 건축위원회 등 관련 심의를 거쳐 최종 결정)

■ 건축물 형태 및 경관계획에 관한 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	- 건축물형태 획지1 지층부 적용 위치 변경 및 층고 기준 추가 - 지하1~지하3층 → 지하1~지하2층 - 물류 최소 유효층고 명시	- 계획 변경에 따른 물류시설 층수 변경 - 물류실수요자 의견을 반영한 물류층고 반영
	- 건축물형태 획지2 층고 기준 추가 - 물류 최소 유효층고 명시	물류실수요자 의견을 반영한 물류층고 반영

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통처리

■ 교통처리 결정(변경) 조서

구분	적용 위치	특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고
기정	차량출입 불허구간	사가정로변, 장안벚꽃로변	• 간선도로(사가정로, 장안벚꽃로)변 차량출입불허 지정	도면상 위치 변경
변경		사가정로변, 사가정로 23가길변	• 간선도로(사가정로)변 및 이면도로(사가정로23가길)변 차량출입불허 지정	
기정	주차 주출입구	소(국) 3-	• 대상지 북동측 도로변 물류차량진출입을 위한 주차출입구 지정	물류차량 주출입구
변경		중(집) 1-52	• 대상지 동측 도로변 물류차량진출입을 위한 주차출입구 지정	
기정		소(국) 3-	• 대상지 서측도로변 주거차량 진출입을 위한 주차출입구 지정	주거차량 진출입구
변경		소(국) 2-	• 대상지 서측도로변 주거차량 진출입을 위한 주차출입구 지정	
기정	주차 부출입구	소(국) 1-8	• 대상지 서측도로변 물류차량진입을 위한 주차출입구 지정	물류차량 부출입구
변경	주차 진입구	소(국) 2-8	• 대상지 서측도로변 물류차량진입을 위한 주차진입구 지정	물류차량 진입구

※ 주거차량 진출입구는 소(국) 3- 범위 내 도면상 위치 변경 사안임

■ 교통처리 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	- 차량출입 불허구간 적용위치 변경 - 장안벚꽃로변 → 사가정로23가길변	기결정시(' 23.10.) 이면도로(사가정로23가길) 물류 진출입 및 사가정로 물류 부진입 계획 하였으나, 금회 물류시설 차량과 이면부 주민들과의 저촉을 배제하고자 장안벚꽃로변 물류진출, 사가정로변 물류진입 계획
변경	- 물류차량 주차 진입구 용어 및 표현 변경 - 주차 주출입구, 주차 진입구 적용위치 변경 - 주차 주출입구 적용위치 : 소(국) 3- → 중(집) 1-52, 소(국) 2- - 주차 진입구 적용위치 : 소(국) 1-8 → 소(국) 2-8	

2) 대지 내 공지 및 통로

■ 대지 내 공지 및 통로 결정(변경) 조서

구 분		적용 위치	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	공개공지	대상지 남측	• 주거지 인접부에 공개공지 조성으로 주거지와 완충공간 및 연계성 확보 및 보행자 휴식공간 조성	• 좌동	도면표기
폐지	개방형 공개공지	대상지 북측	• 대상지 동측 도로변 물류차량진출입을 위한 주차출입구 지정	• 좌동	도면표기
폐지	쌈지형공지	대상지 북측	• 최소면적 25㎡이상, 최소폭 5m 이상 [피로티 구조(유효높이 6m이상)가능]	• 좌동	도면표기
기정	공공 보행통로	장안동 284-1, 474-1	• 공공보행통로 : 폭 6~14m	• 좌동	도면표기
변경	공공 보행통로	장안동 284-1	• 공공보행통로 : 폭 6m 이상	• 좌동	도면표기
신설	입체공공 보행통로	장안동 284-1, 474-1, 283-1	• 입체공공보행통로 : 폭 5m 이상 • 이면부 저층주거지를 고려하여 지상2층 옥외공간 상부에 입체녹지를 조성하여 휴게·활동공간이 되도록 계획 ※ 입체공공보행통로를 기준으로 이면부 주거지 방면으로 중점 배치 및 계획, 등기상 지역권 설정	• 좌동	도면표기

※ 공공보행통로 및 입체공공보행통로는 등기상 지역권 설정하며, 분양시(분양서류, 분양공고문) 지역권 내용 명기

■ 대지 내 공지 및 통로 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
폐지	• 개방형 공개공지 폐지	• 계획 변경에 따른 개방형 공개공지 폐지
폐지	• 쌈지형공지 폐지	• 계획 변경에 따른 쌈지형공지 폐지
변경	• 공공보행통로 폭원 변경	• 원활한 건축계획 배치를 위하여 최소한의 폭원 제시
신설	• 입체공공보행통로 신설	• 지역주민을 위한 입체녹지 조성에 따른 공공성 담보방안을 위하여 입체공공보행통로로 결정

4. 공공기여에 관한 결정(변경) 조서

1) 공공기여에 관한 결정(변경)

■ 기 정

구분	특별계획구역 계획지침				세부개발계획	비고	
공공 기여율	• 기준대지 면적의 29.47%				좌동	-	
	구 분			공공기여 면적			
	구역 내	공공시설	① 구역 내 도로				220㎡ 소(국)1-8: 6m→9m 확폭
			중량천 수변	친수공간 조성			13,500㎡
				수변데크 설치			2,500㎡
				입체보행교 설치			350㎡
		공공시설 등		③ 복합공공청사			10,087㎡
	④공공임대주택			24호			
구역 외	공공시설 등 설치비용		-				
공공 기여계획	• 총금액: 약 832.8억원				좌동	-	
	공공시설	① 구역 내 도로 : 약 5.5억원 ② 중량천 수변공간 조성 : 약 192.7억원 - 친수공간 조성 : 약 47.0억원 - 수변데크 설치 : 약 101.2억원 - 입체보행교 : 약 44.5억원			좌동	-	
	공공시설 등	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

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

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

■ 변 경

구분	특별계획구역 계획지침				세부개발계획	비고
공공 기여율	• 기존대지 면적의 21.3%				좌동	-
	구 분		공공기여 면적			
	구역 내	공공시설 등	① 구역 내 도로	220㎡ 소(국)1-8: 6m→9m 확폭		
			② 복합공공청사	5,822㎡ (연면적)		
			③ 편스테이션(가칭)	926㎡ (연면적)		
	구역 외	공공시설 등 설치비용(현금)	④ 현금 (동대문구)	384㎡ (환산면적)		
④ 현금 (서울시) (중랑천 친수공간 조성사업)			917㎡ (환산면적)			
공공 기여계획	• 총금액: 약 613.7억원				좌동	-
	공공시설 등	① 구역 내 도로 : 약 8.4억원		좌동	-	
		② 복합문화시설 : 약 354.7억원		좌동	-	
		③ 편스테이션(가칭) : 약 50.6억원		좌동	-	
	공공시설 등 설치비용		④ 현금 : 약 200.0억원		좌동	-

※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 공공기여계획 기준 및 ' 25.10.29. 서울시에서 실시한 감정평가 금액인 감정가액 기준 적용

※ 공공시설의 제공시점은 관련 부서(서울시, 동대문구)와 협의하여 준공 전까지 설치 제공하며, 세부계획 및 관련부서 협의에 따라 변동될 수 있으며 변동 시에는 도시관리계획 변경(경미한 변경) 절차 이행

※ 공공기여 인정가액 등은 기준시점에 공공기여 총량 중 해당시설의 인정분을 합의하기 위해 작성된 것으로 조성시점의 실제 투입비용을 의미하는 것이 아니며, 사업자는 준공전까지 시설 운영·인수기과와 협의된 성능수준 및 시설규모를 제공하여야 함

※ 공공기여 제공시설 규모 등이 변경되어 인정가액을 조정하는 경우 공공기여 총량은 산정한 기준시점을 기준으로 함

※ 중량천 친수공간 조성사업은 기결정고시(서고 제2023-442호)의 친수공간조성, 수변데크설치, 입체보행교 설치이며, 향후 주무부서(수변감성도시과) 설계결과에 따라 세부 집행계획은 변경 될 수 있음

2) 공공기여 내용

구분			조성규모 (㎡)	조성금액 (억원)	인정금액 (억원)	인정비율 (%)	설치주체	귀속주체	비고
기정	합계		30,147	877.3	832.8	-	-	-	공공기여29.4%
변경			8,269	708.8	613.7	-	-	-	공공기여21.3%
기정	①구역 내 도로		220	5.5	5.5	100	사업자	서울시	감정평가 결과 반영
변경			220	8.4	8.4	100			
폐지	②	친수공간 조성	13,500	47.0	47.0	100	위탁시행	서울시	친수공간 조성사업 현금으로 대체
		수변데크 설치	2,500	101.2	101.2	100	위탁시행	서울시	
		입체보행교 설치	350	89	44.5	50	사업자	동대문구	
신설	④ 현금 (기금)	동대문구	384	59.0	59.0	100	사업자	동대문구	市 80%: 區 20%
		서울시 (친수공간조성사업)	917	236.1	141.0	100	사업자	서울시	
기정	③복합문화시설		10,087	541.8	541.8	100	사업자	동대문구	주민설문조사 결과 및 동대문구 의견반영
변경	②복합문화시설		5,822	354.7	354.7	100			
기정	④공공임대주택		3,490	92.8	92.8	100	사업자	서울시	24세대
변경			-	-	-	-	-	-	준주거 지역 대체확보 (76세대)
신규	③편스태이션(가칭)		926	50.6	50.6	100	사업자	서울시	-

- * 기반시설 설치비용 중 중량천 친수공간 조성사업은 협상결과 ('25.10월 감정평가 결과 적용)를 반영하여 인정가액 이외 금액(제공금액95.1억원)을 사업자가 별도 부담(납부)
- * 공공시설의 제공시점은 관련 부서(서울시, 동대문구)와 협의하여 준공 전까지 설치 제공하며, 세부계획 및 관련부서 협의에 따라 변동될 수 있으며 변동 시에는 도 시관리계획 변경(경미한 변경) 절차 이행
- * 공공기여 인정가액 등은 기준시점에 공공기여 총량 중 해당시설의 인정분을 합의하기 위해 작성된 것으로 조성시점의 실제 투입비용을 의미하는 것이 아니며, 사업 자는 준공전까지 시설 운영·인수기관과 협의된 성능수준 및 시설규모를 제공하여야 함
- * 공공기여 제공시설 규모 등이 변경되어 인정가액을 조정하는 경우 공공기여 총량은 산정한 기준시점을 기준으로 함
- * 중량천 친수공간 조성사업은 기결정고시(서고 제2023-442호)의 친수공간조성, 수변데크설치, 입체보행교 설치이며, 향후 주무부서(수변감성도시과) 설계결과에 따라 세부 집행계획은 변경 될 수 있음

3) 공공기여 시설별 명세표

구 분			위치		규모(㎡)		가액 (억원)	구성비 (%)	제공 방법 (현물/ 현금)	제공시점	설치 주체 (귀속 주체)
			특별계획구역 내/외	주소	토지	건축물					
총계			-	-	2,760	6,748	613.7	100.0%	-	-	-
구역내	공공시설	① 구역 내 도로	특별계획 구역 내	장안동 284-1	220	-	8.4	1.4%	현물	동부화물터미널 부지공사 준공시 (2031년), 서울시 협의	사업자 (서울시)
		② 복합문화시설	특별계획 구역 내	장안동 284-1 일원	1,141 (대지지분)	5,822 (연면적)	354.7	57.8%	현물	동대 문구 협의	사업자 (동대 문구)
		③ 펜스테이션 (가칭)	특별계획 구역 내	장안동 283-1 일원	98 (대지지분)	926 (연면적)	50.6	8.2%	현물	서울시 협의	사업자 (서울시)
구역 외	④ 현금 (기금)	동대문구	특별계획 구역 외	-	384 (환산면적)	-	59.0	9.6%	현금	서울시 및 동대문구 협의	사업자 (市 8: 區 2)
		서울시 친수공간 조성사업	특별계획 구역 외	-	917 (환산면적)	-	141.0	23.0%	현금		

- ※ 기반시설 설치비용 중 중량천 친수공간 조성사업은 협상결과 ('25.10월 감정평가 결과 적용)를 반영하여 인정가액 이외 금액(제공금액95.1억원)을 사업자가 별도 부담(납부)
- ※ 공공시설의 제공시점은 관련 부서(서울시, 동대문구)와 협의하여 준공 전까지 설치 제공하며, 세부계획 및 관련부서 협의에 따라 변동될 수 있으며 변동 시에는 도시관리계획 변경(경미한 변경) 절차 이행
- ※ 공공기여 인정가액 등은 기준시점에 공공기여 총량 중 해당시설의 인정분을 합의하기 위해 작성된 것으로 조성시점의 실제 투입비용을 의미하는 것이 아니며, 사업자는 준공전까지 시설 운영·인수기관과 협의된 성능수준 및 시설규모를 제공하여야 함
- ※ 공공기여 제공시설 규모 등이 변경되어 인정가액을 조정하는 경우 공공기여 총량은 산정한 기준시점을 기준으로 함
- ※ 중량천 친수공간 조성사업은 기결정고시(서고 제2023-442호)의 친수공간조성, 수변데크설치, 입체보행교 설치이며, 향후 주무부서(수변감성도시과) 설계결과에 따라 세부 집행계획은 변경 될 수 있음

5. 특별계획구역 세부개발계획(종합)

■ 기정

구분		특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고																			
구역면적		• 18,417.7㎡	좌동	—																			
용도지역		• 준주거지역, 근린상업지역, 유통상업지역	좌동	—																			
기반시설		• 특별계획구역 내 획지2를 도시계획시설(물류터미널)로 공간적 범위 결정 (지하1층 ~ 지하4층)	좌동	—																			
공공 기여	공공 기여율	• 기준대지 면적의 29.47% <table><tr><th colspan="3">구 분</th><th>공공기여 면적</th></tr><tr><td rowspan="4">구역 내</td><td rowspan="2">공공시설</td><td>① 구역 내 도로</td><td>220㎡ 소(국)1-8: 6m→9m 확폭</td></tr><tr><td>② 중랑천 수변</td><td>친수공간 조성 13,500㎡ 수변데크 설치 2,500㎡ 입체보행교 설치 350㎡</td></tr><tr><td rowspan="2">공공시설 등</td><td>③ 복합공공청사</td><td>10,087㎡</td></tr><tr><td>④ 공공임대주택</td><td>24호</td></tr><tr><td>구역 외</td><td colspan="2">공공시설 등 설치비용</td><td>—</td></tr></table>	구 분			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		—	좌동	—
	구 분			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 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 ③ 복합공공청사 : 약 541.8억원 ④ 공공임대주택 : 약 92.8억원	—																					
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.	좌동	—																			
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	좌동	—																			
	용적률	• 준주거지역 250%/310%/500% • 근린상업지역, 유통상업지역 250%/390%/600%	좌동	—																			
	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)	좌동	—																			

구분		특별계획구역 계획지침			세부 개발계획	비고
건축물 용도	불허 용도	불허1	• 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		좌동	획지1 (전층)
		불허2	• 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 (전층)
	권장 용도	• 건축법 별표1 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 • 건축법 별표1 교육연구시설 중 연구소		획지2 (지상 8층 이상)		
	지정 용도	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	• 공공업무시설		획지2
건축선		• 건축한계선 - 서측 : 대지경계선에서 6m 이상 • 건축한계선 - 동측, 북측, 남측 : 대지경계선에서 3m 이상			좌동	획지1
		• 건축한계선 - 대지경계선에서 3m 이상				획지2

구분		특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고
건축물 형태	전체	• 대지내공지, 보행통로의 적정배치를 통해 개방형 건축물이 되도록 계획	좌동	-
	저층부 (2층 이하)	• 대지 내 공공보행통로, 공개공지와 면한 건축물의 저층부분은 위압감이 느껴지지 않도록 형태, 외장 등을 분절하여 계획	좌동	-
	고층부 (3층 이상)	• 고층부 건축물을 이격 배치하여 시각통로 확보	좌동	-
	획지1 지층부 (지하1~ 지하 3층)	• 전용면적 15,400㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성	좌동	-
	획지2 지층부 (지하1~ 지하4층)	• 도시계획시설 자동차정류장(물류터미널)로 조성되는 전용면적 7,450㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차중심의 공동물류시설로 조성	좌동	-
경관	전체	• 이면부 저층주거지를 고려한 조화로운 스카이라인 조성	좌동	-
	남동측 (중량 천변)	• 사가정로와 중량천변이 접하는 남동측의 경우 입지적 특성을 고려하여 수변특화경관창출을 위한 창의적인 디자인의 건축물을 조성	좌동	-
	남측 (사가 정로변)	• 간선가로변 상징성을 고려한 주동측벽 입면 특화	좌동	-
대지 내 공지	공개 공지	• 주거지 인접부에 공개공지 조성으로 주거지와 완충공간 및 연계성 확보 및 보행자 휴식공간 조성	좌동	-
	개방형 공지	• 대상지 북측 보행로와 도로에 인접하여 개방된 형태의 보행자 휴식공간 조성	좌동	-
	쌈지형 공지	• 최소면적 25㎡이상, 최소폭 5m 이상 [피로티 구조(유호높이 6m이상)가능]	좌동	-
통로	공공 보행 통로	• 공공보행통로 : 폭 6~14m	좌동	장안동 284-1, 474-1
차량출입 불허구간		• 차량출입불허 지정구간 : 사가정로변, 장안벚꽃로변	좌동	-
주차주출입구		• 주차출입구 지정구간 : 소(국)3-	좌동	물류 차량 주출 입구, 주거 차량 진출 입구

구분	특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고
주차부출입구	주차출입구 지정구간 : 소(국)1-8	좌동	물류 차량 부출 입구

※ 해당 특별계획구역 계획지침은 동부화물터미널부지 사전협상 추진에 따른 협상 결과(' 25.11.05. 사전협상 결과 통보, 공공개발담당관-9924호)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.

■ 변경

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고																		
구역면적		• 18,417.7㎡	좌동	—																		
용도지역		• 준주거지역, 유통상업지역	좌동	—																		
기반시설		• 특별계획구역 내 획지1를 동대문구 기부채납시설인 문화시설(복합문화시설) 및 청소년수련시설(복합문화시설)을 입체적 결정 • 특별계획구역 내 획지2를 도시계획시설(물류터미널)과 동대문구 기부채납시설인 문화시설(복합문화시설) 및 청소년수련시설(복합문화시설)을 중복결정	좌동	—																		
공공 기여	공공 기여율	• 기준대지 면적의 21.3%	좌동	—																		
		<table><tr><th colspan="3">구 분</th><th>공공기여 면적</th></tr><tr><td rowspan="4">구역 내</td><td rowspan="4">공공시설 등</td><td>① 구역 내 도로</td><td>220㎡ 소(국)1-8: 6m→9m 확폭</td></tr><tr><td>② 복합공공청사</td><td>5,822㎡ (연면적)</td></tr><tr><td>③ 편스테이션(가칭)</td><td>926㎡ (연면적)</td></tr><tr><td>④ 현금 (동대문구)</td><td>384㎡ (환산면적)</td></tr><tr><td>구역 외</td><td>공공시설 등 설치비용</td><td>④ 현금 (서울시) (중앙천천수공간조성사업)</td><td>917㎡ (환산면적)</td></tr></table>			구 분			공공기여 면적	구역 내	공공시설 등	① 구역 내 도로	220㎡ 소(국)1-8: 6m→9m 확폭	② 복합공공청사	5,822㎡ (연면적)	③ 편스테이션(가칭)	926㎡ (연면적)	④ 현금 (동대문구)	384㎡ (환산면적)	구역 외	공공시설 등 설치비용	④ 현금 (서울시) (중앙천천수공간조성사업)	917㎡ (환산면적)
		구 분			공공기여 면적																	
구역 내		공공시설 등			① 구역 내 도로	220㎡ 소(국)1-8: 6m→9m 확폭																
					② 복합공공청사	5,822㎡ (연면적)																
	③ 편스테이션(가칭)		926㎡ (연면적)																			
	④ 현금 (동대문구)		384㎡ (환산면적)																			
구역 외	공공시설 등 설치비용	④ 현금 (서울시) (중앙천천수공간조성사업)	917㎡ (환산면적)																			
공공 기여 계획	• 총 금액 : 약 613.7억원 ① 구역 내 도로 : 약 8.4억원 ② 복합공공청사 : 약 354.7억원 ③ 편스테이션(가칭) : 약 50.6억원 ④ 현금(기금) : 약 200.0억원	—																				
	건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	좌동	—																	
		용적률	• 준주거지역 250%/310%/560% • 유통상업지역 60%	좌동	—																	

구분		특별계획구역 계획지침			세부개발계획	비고
	높이	• 준주거지역: 165m 이하 (임대주택 도입에 따른 최고높이 10m 완화 적용) • 유통상업지역 : 15m 이하			좌동	-
건축물 용도	불허 용도	불허1	• 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		좌동	획지1 (전층)
		불허2	• 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 (전층)
	지정 용도	지정1	사가정로변 저층부 (1~2층)	• 건축법 별표1 제1종근린생활시설 • 건축법 별표1 제2종근린생활시설 ※ 종교집회장, 총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소 제외		획지1
			지하1층 ~지하2층	• 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설		
건축선		• 건축한계선 - 소(국)2-8층 : 대지경계선에서 3m 이상 • 건축한계선 - 사가정로측 · 장안벚꽃로측 · 사가정로23가길측 · 획지1측 : 대지경계선에서 3m 이상			좌동	획지1

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
		• 건축한계선 - 대지경계선에서 3m 이상		획지2
건축물 형태	전체	• 대지내공지, 보행통로의 적정배치를 통해 개방형 건축물이 되도록 계획	좌동	-
	저층부 (2층이하)	• 대지 내 공공보행통로, 공개공지와 면한 건축물의 저층부분은 위압감이 느껴지지 않도록 형태, 외장 등을 분절하여 계획	좌동	-
	고층부 (3층 이상)	• 고층부 건축물을 이격 배치하여 시각통로 확보	좌동	-
	획지1 지층부 (지하1~ 지하2층)	• 전용면적 15,400㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차 중심의 공동물류시설로 조성 • 원활한 물류시설 활용을 위하여 유효층고 지하1층 최소 5m 이상, 지하2층 최소 4m 이상 조성	좌동	-
	획지2 지층부 (지하1~ 지하4층)	• 도시계획시설 자동차정류장(물류터미널)로 조성되는 전용면적 7,450㎡를 공공 및 생활밀착형 물류기능을 수행하는 친환경 화물자동차중심의 공동물류시설로 조성 • 원활한 물류시설 활용을 위하여 유효층고 지하1층 최소 5m 이상, 지하2층 최소 4m 이상 조성	좌동	-
경관	전체	• 이면부 저층주거지를 고려한 조화로운 스카이라인 조성	좌동	-
	남동측 (중랑천변)	• 사가정로와 중랑천변이 접하는 남동측의 경우 입지적 특성을 고려하여 수변특화경관창출을 위한 창의적인 디자인의 건축물을 조성	좌동	-
	남측 (사가정로 변)	• 간선가로변 상징성을 고려한 주동측벽 입면 특화	좌동	-
대지 내 공지	공개공지	• 주거지 인접부에 공개공지 조성으로 주거지와 원충공간 및 연계성 확보 및 보행자 휴식공간 조성	좌동	-
통로	공공보행 통로	• 공공보행통로 : 폭 6m 이상	좌동	장안동 284-1
	입체공공 보행통로	• 입체공공보행통로 : 폭 5m 이상 • 이면부 저층주거지를 고려하여 지상2층 옥외공간 상부에 입체녹지를 조성하여 휴게·활동공간이 되도록 계획 ※입체공공보행통로를 기준으로 이면부 주거지 방면으로 중점 배치 및 계획, 등기상 지역권 설정	좌동	장안동 283-1, 474-1, 284-1
차량출입불허구간		• 차량출입불허 지정구간 : 사가정로변, 사가정로23가길변	좌동	-
주차주출입구		• 주차출입구 지정구간 : 소(국) 2-	좌동	주거 등 차량 진출입구

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
	주차출입구 지정구간 : 중(집)1-52		물류차량 진입구
주차진입구	주차진입구 지정구간 : 소(국)2-8	좌동	물류차량 진입구

- ※ 해당 특별계획구역 계획지침은 동부화물터미널부지 사전협상 추진에 따른 협상 결과(' 25.11.05. 사전협상 결과 통보, 공공개발담당관-9924호)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.

IV. 관계도면 : 붙임 참조

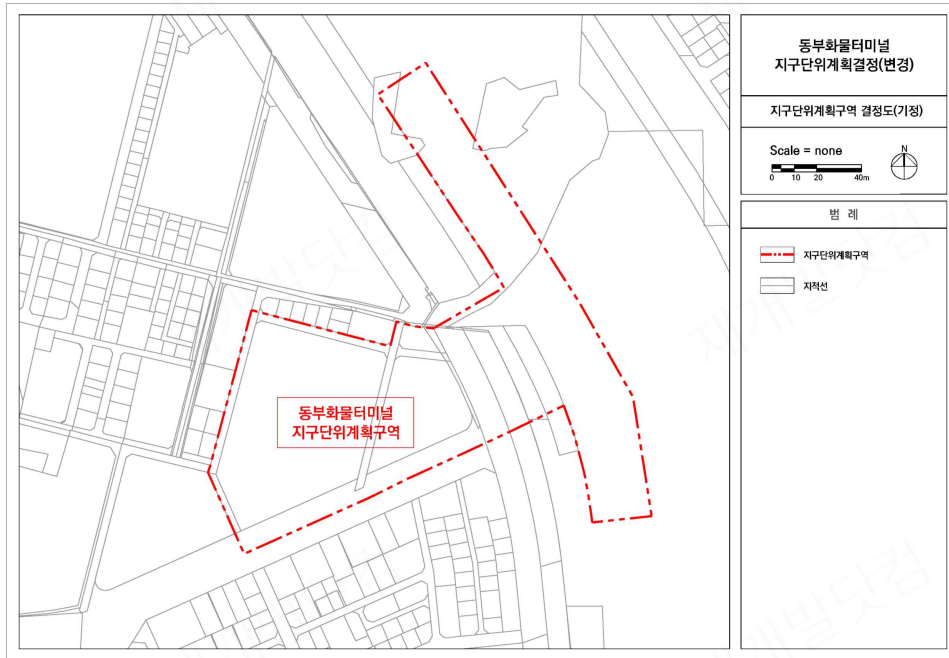
- ※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람장소 : 서울특별시 공공개발담당관(☎ 2133-8357) 및 동대문구 도시계획과(☎ 2127-4396)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

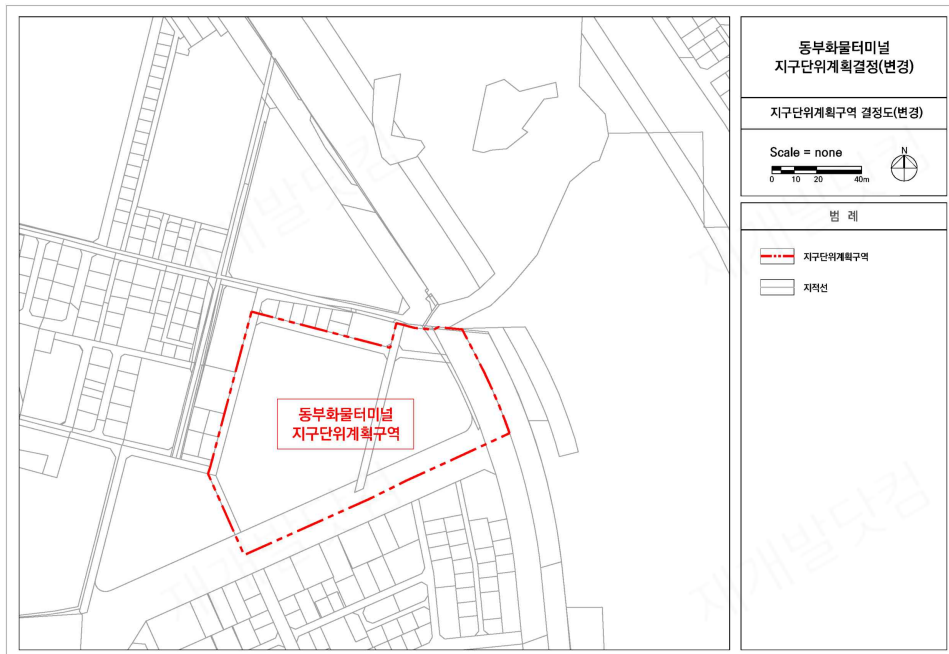
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

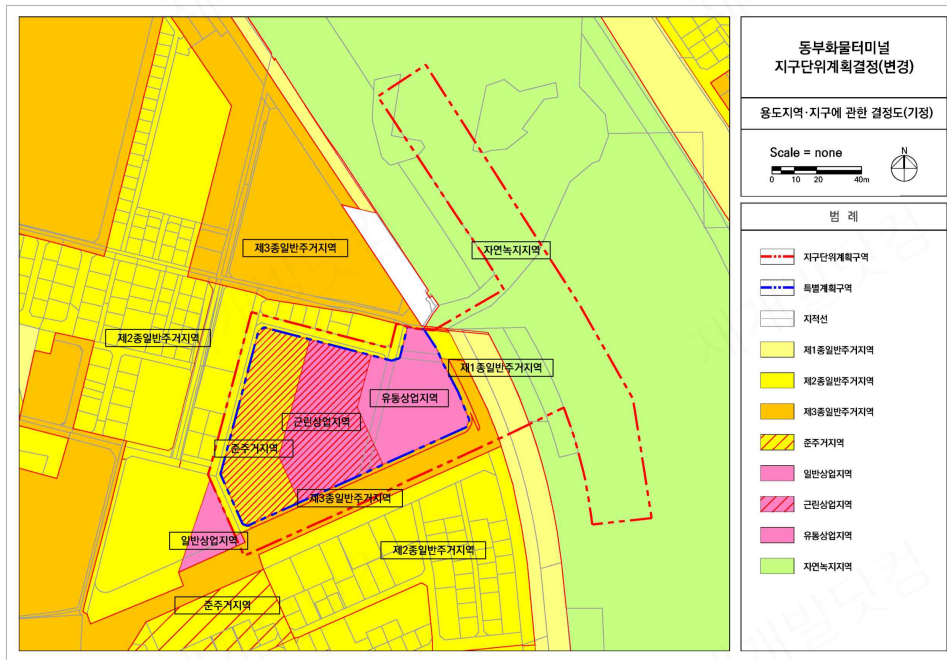
■ 지구단위계획구역 결정도(기정)



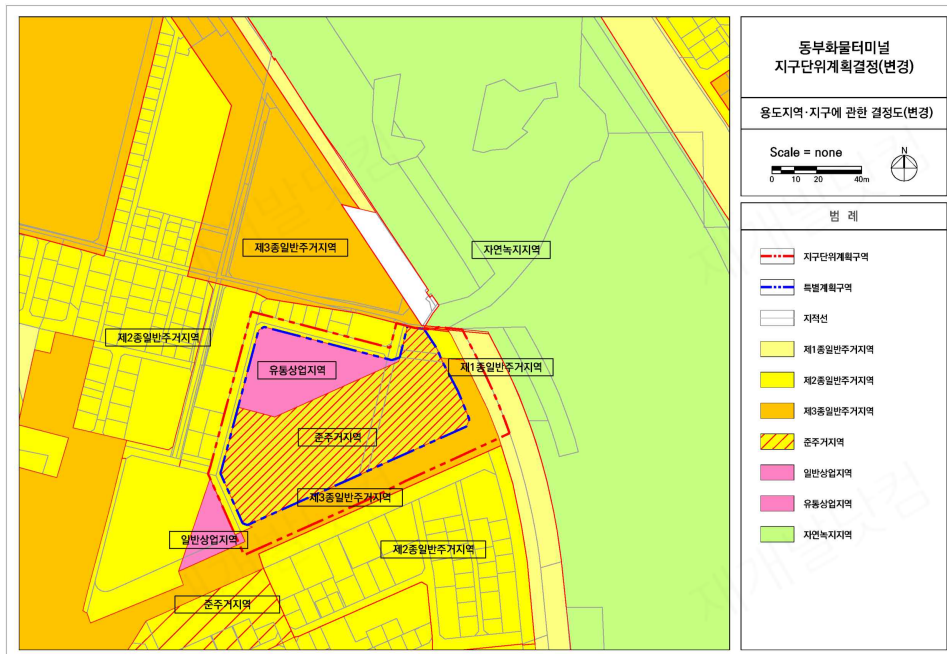
■ 지구단위계획구역 결정도(변경)



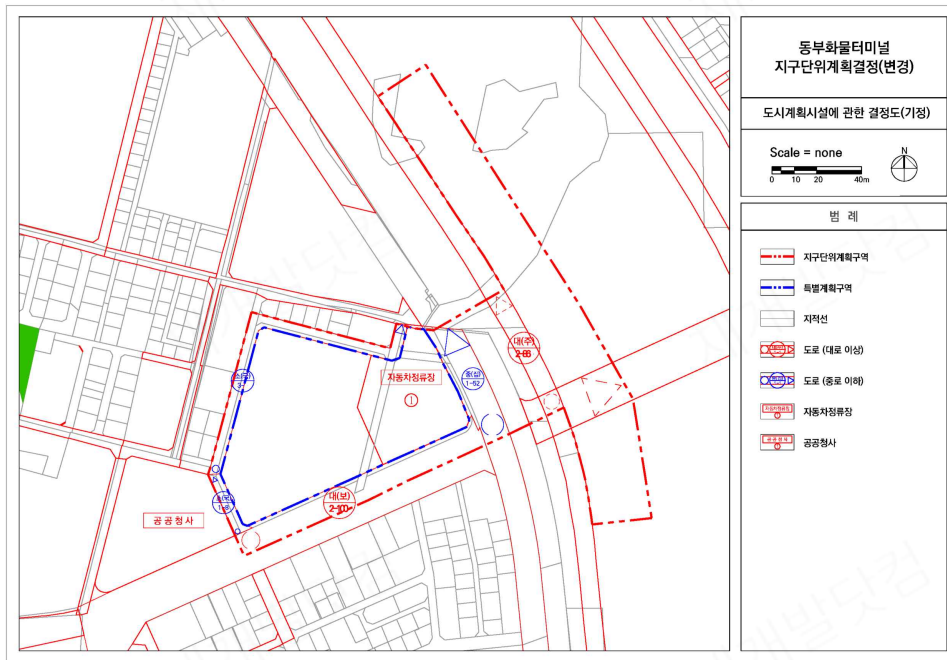
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



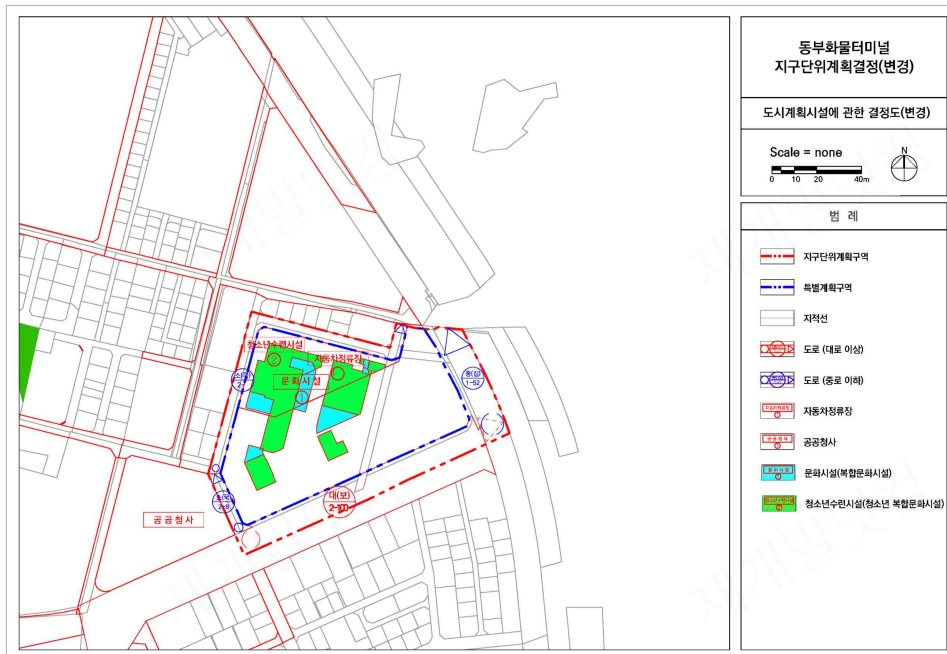
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



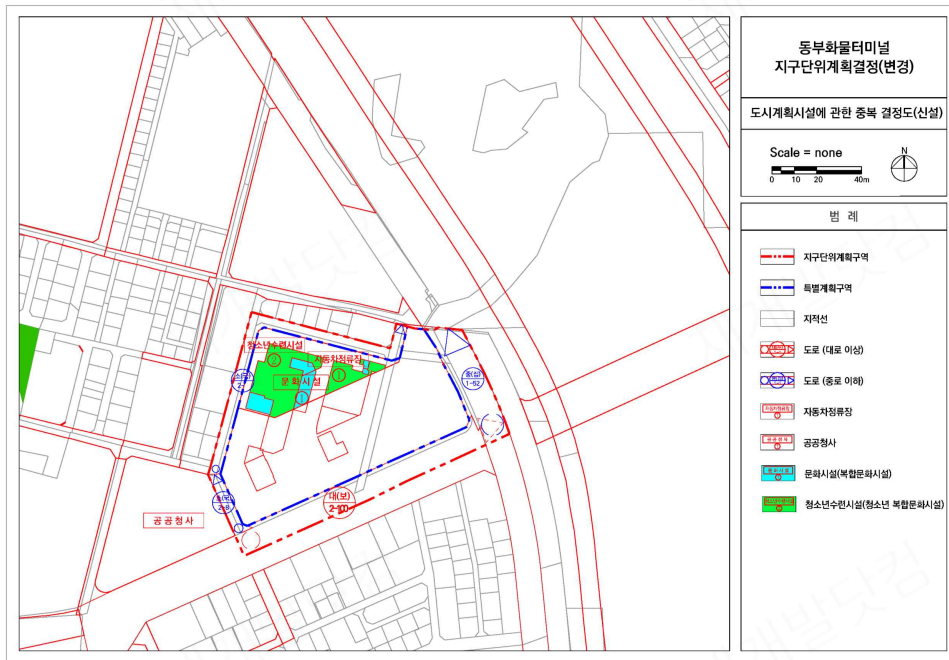
■ 도시계획시설에 관한 결정도(기정)



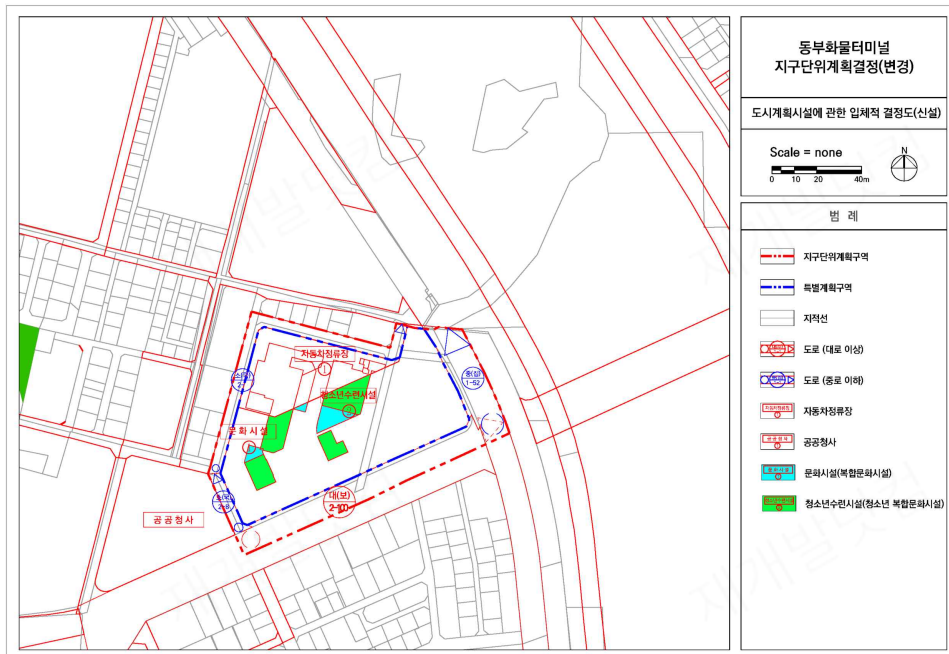
■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경)



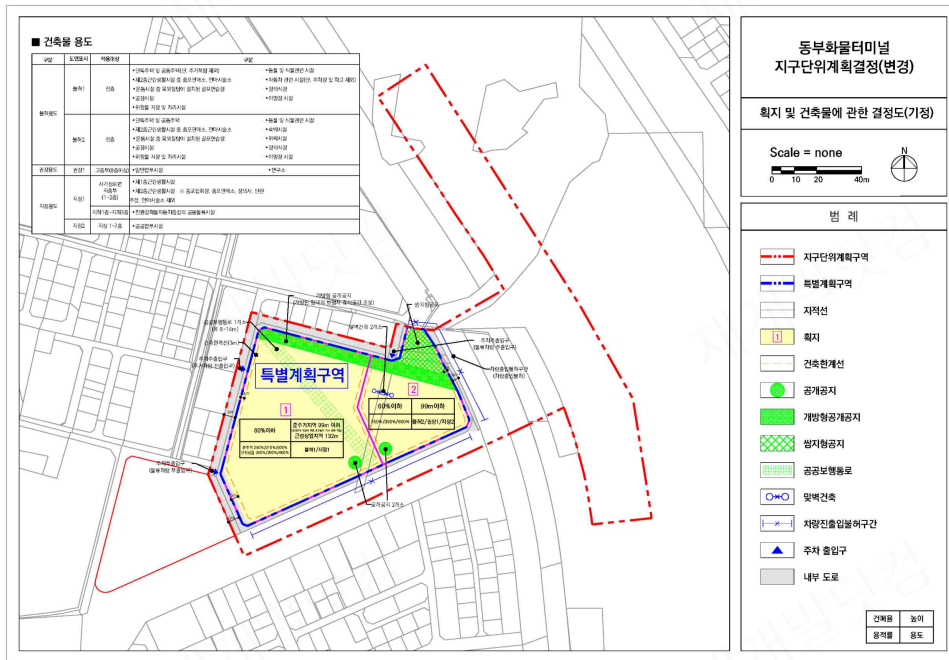
■ 도시계획시설에 관한 중복 결정도(신설)



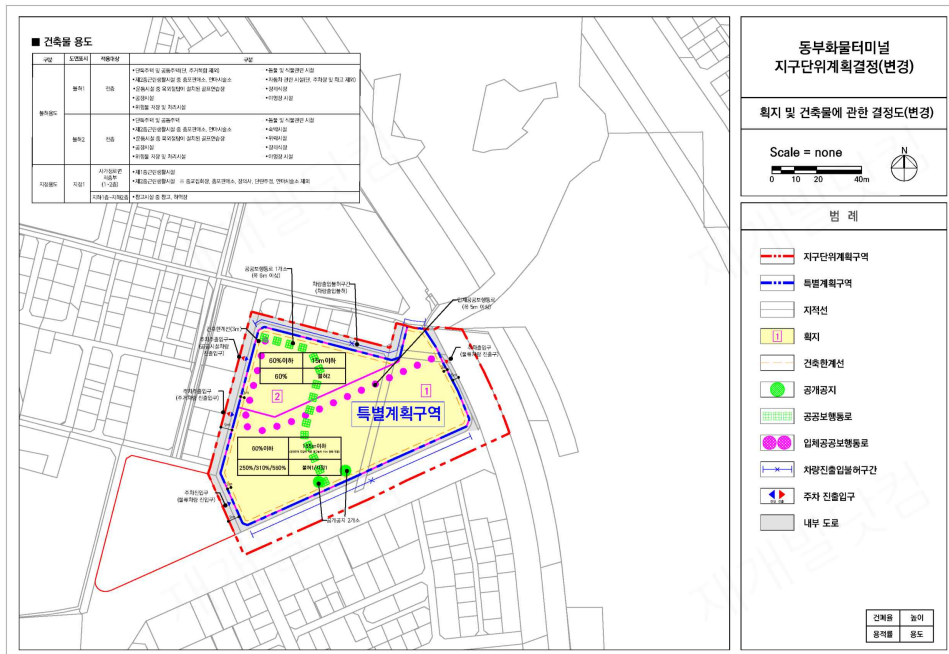
■ 도시계획시설에 관한 입체적 결정도(신설)



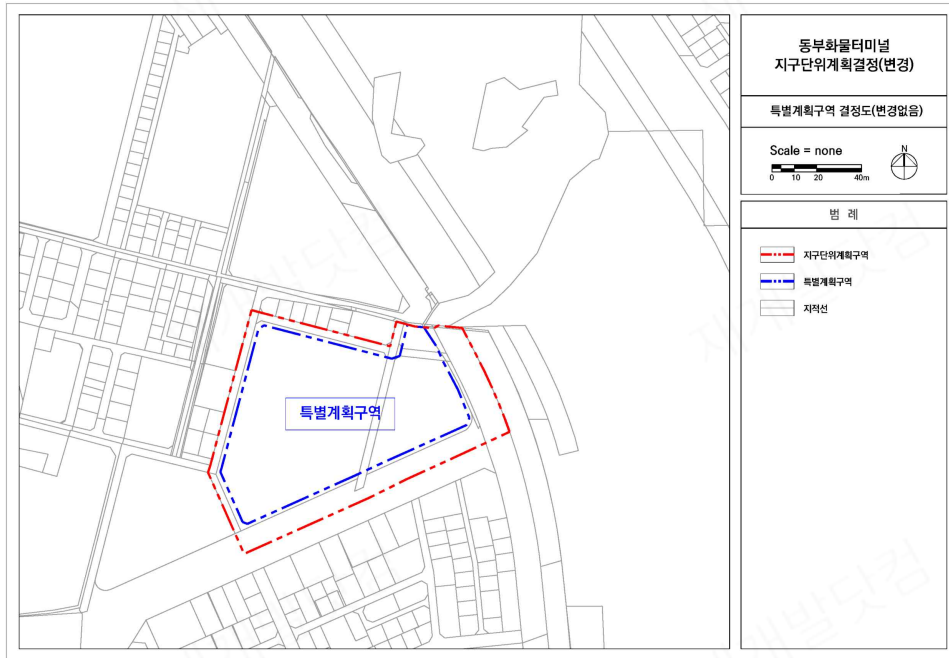
■ 획지 및 건축물에 관한 결정도(기정)



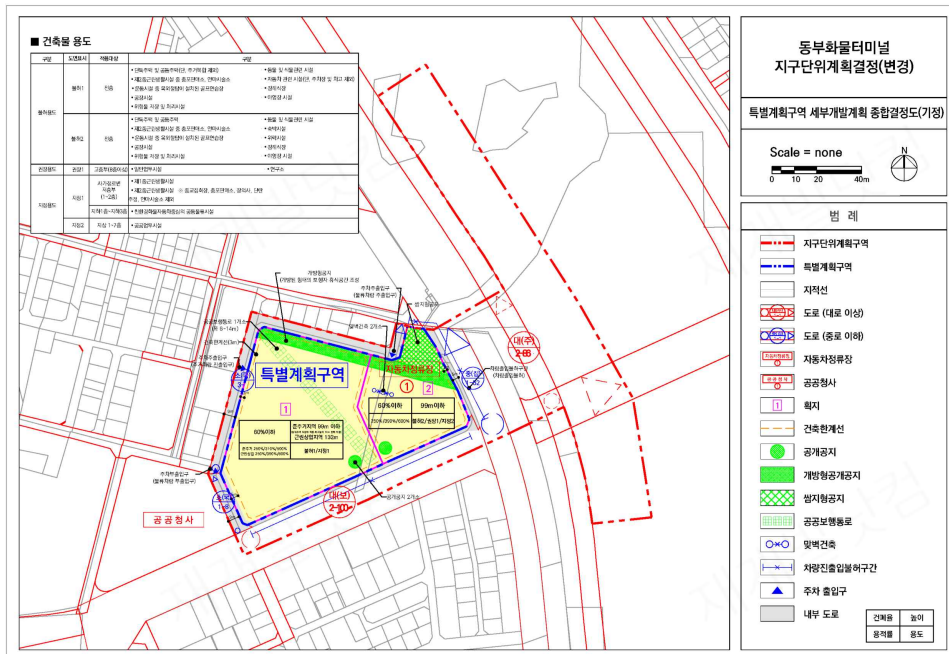
■ 획지 및 건축물에 관한 결정도(변경)



■ 특별계획구역 결정도(변경없음)



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도(기정)



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도(변경)

