

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 고시한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 고시는 시행 후 최초로 제출되는 환경영향평가서 초안부터 적용한다.

◆ 서울특별시고시 제2018-316호

강북종합시장정비사업 추진계획 변경승인 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-609호(2006.4.21.) 시장정비사업 시행구역 선정되고, 서울특별시고시 제2013-268호(2013.8.22.) 시장정비사업 추진계획 변경승인 및 지형도면 고시, 강북구고시 제2015-26호(2015.2.12.) 시장정비사업 추진계획 변경승인(경미한변경) 고시, 서울특별시고시 제2015-208호(2015.7.16.) 시장정비사업 추진계획 변경승인 고시 및 강북구고시 제2015-167호(2015.7.31.) 시장정비사업 추진계획 변경승인(경미한변경) 고시된 강북종합시장정비사업에 대하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따라 시장정비사업 추진계획 변경승인하고 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 10월 4일

서울특별시장

1. 시장정비사업 추진계획 변경승인

가. 시장정비구역의 명칭(변경없음) : 강북종합시장정비구역

나. 시장정비구역의 범위(변경없음)

구역명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
강북종합시장정비구역	강북구 수유동 179-5 일대	5,109.8	-	5,109.8	-

다. 시장정비사업의 시행자(변경없음)

1) 성명 : 시에스네트웍스 주식회사(대표자 임락건), 아시아신탁 주식회사(대표자 배일규)

2) 주소

● 시에스네트웍스(주) : 서울특별시 강북구 한천로 1071 (수유동, 태양빌딩 4층)

● 아시아신탁(주) : 서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층 (대치동, 케이티엔지타워)

라. 사업추진계획 변경 승인일 : 변경승인 고시일

마. 사업추진계획 변경승인 개요

1) 도시관리계획 결정(변경)사항

가) 용도지역·지구 도시관리계획 결정조서(변경없음)

☐ 용도지역에 관한 사항

구 분	면 적(㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
합계	5,109.8	-	5,109.8	
제2종일반주거지역(7층이하)	5,109.8	-	5,109.8	

☐ 용도지구에 관한 사항 : 해당사항없음

나) 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	(2)	6	국지 도로	47	수유동 179-22	수유동 179-9	일반 도로		2013.08.22	
변경	소로	3	(2)	4	국지 도로	47	수유동 179-22	수유동 179-9	보행자 우선도로			

☐ 도로 변경 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
변경	소로3-(2)	소로3-(2)	- 폭원변경 : 6m → 4m - 사용형태변경 : 일반도로 → 보행자 우선도로	원활한 차량진출입 개선을 위한 교통처리계획 변경에 따른 도시계획시설(도로) 소로3-(2) 폭원 6m→4m 변경 및 사용형태 일반도로→보행자우선도로 변경

다) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

구분	위 치	면적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
획지	강북구 수유동 179-5번지 일원	4,813.6	증)116.7	4,930.3	-

☐ 획지 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
획지	획지면적 4,813.6㎡ → 4,930.3㎡ 변경 (116.7㎡ 증가)	도로폭원 변경에 따른 획지면적 변경	

라) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·층수 등에 대한 결정(변경)조서

구분	계획내용			비고
	기정(2015.07.31.)	변경	변경후	
용도	공동주택, 판매시설	-	공동주택, 판매시설	
건물면적	건축면적	2,890.14㎡	감) 5.30㎡	2,884.84㎡
	연면적	25,506.92㎡	증) 4,490.25㎡	29,997.17㎡
	판매시설 (매장면적)	6,337.28㎡ (4,253.66㎡)	증) 593.29㎡ (감) 101.07㎡)	6,930.57㎡ (4,152.59㎡)
건폐율	60.04%이하	감) 1.53%	58.51%	
용적률	334.39%이하	증) 33.25%	367.64%	
층수(높이)	11층이하(34.35m) ※ 도로사선제한을 1.8D로 완화하되 북측 주거지 일조에 대한 부영향이 없는 범위내에서 건축계획 할 것	증) 4층 (11.20m)	15층이하(45.55m)	
배치	건축한계선 : 북동측·남서측 대지 경계로부터 6m	-	건축한계선 : 북동측·남서측 대지 경계로부터 6m	
	벽면한계선 : 높이2층, 폭6m	벽면한계선 폐지	폐지	
공공보행통로	- 공공보행통로 계획 - 높이2층, 폭 6m ※ 공공보행통로 공간에 공공보행에 장애시설(출입문·물건적치 등) 금지	공공보행통로 위치 등 변경 (폭6m→4m)	- 공공보행통로 계획 - 폭 4m ※ 상권활성화 및 옛골목길 보존 등을 위하여 공공보행통로 기정 위치에 설치되는 차량출입구의 우측으로 보행공간 1개소 설치 ※ 공공보행통로 공간에 공공보행에 장애시설(출입문·물건적치 등) 금지	
전면공지	- 건축한계선 부분을 보도형 (북동측, 6m), 차도형(남서측, 보도 5m, 차도 1m) 전면공지로 지정 ※ 차량진출입구 부분은 제외	북동측, 남서측 보도형 전면공지 폐지	- 차도형(남서측, 1m) 전면공지 지정 ※ 폐지되는 보도형 전면공지에 불 법 주정차를 고려한 녹지(화단) 조성외에 보행통로에 지장을 주 는 시설물 (담장, 계단, 간판 등) 설치 금지 - 단, 차량진출입구 부분은 제외	
공개공지	남동측 도로변(8m) 공개공지 지정 (249.33㎡)	1개소 → 2개소 증) 95.81㎡	- 남동측 도로변(8m), 남서측 도로변(4m) 공개공지 2개소 지정 (345.14㎡) ※ 공개공지 공간에 지장물 설치금지	

☐ 건축물 등에 관한 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
건물면적, 건폐율, 용적률, 층수(높이)	●건물면적, 건폐율, 용적률, 층수(높이) 건축규모 변경	●건축법 제60조(건축물의 높이제한) 개정 및 도시계획시설(도로) 소로3-(2)의 도로폭원 변경으로 획지면적 증가 등에 따라 건축규모 변경	
벽면한계선	●벽면한계선(높이2층, 폭6m) → 벽면한계선 폐지	●차량진출입구 변경에 따른 폐지	
공공보행 통로	●공공보행통로 위치변경 ●높이2층, 폭6m → 폭4m 변경	●차량진출입구 변경에 따른 사항으로 상권활성화 및 옛길 목길 보존 등을 고려하여 공공보행통로 지정 위치에 설 치되는 차량진출입구의 우측으로 보행공간 1개소 설치 ●판매시설 주부출입구를 공공보행통로 지정하여 높이1 층, 폭원 4m로 조성토록 하며, 공공보행에 장애시설(출 입문·물건적치 등) 금지토록 함	
전면공지	보도형(북동측, 6m), 차도형(남서 측, 보도5m, 차도1m) 전면공지 지정 → 북동측, 남서측 보도형 전면공지 폐지 및 차도형(남서측 1m) 전면공지 지정	●불법주정차를 고려한 녹지(화단) 조성을 위하여 북동측, 남서측 보도형 전면공지 폐지하며, 녹지(화단) 조성외에 보행통로에 지장을 주는 시설물 설치 금지토록 함 ●차도형(남서측 1m) 전면공지 지정 (변경없음)	
공개공지	남동측 도로변(8m) 공개공지 1개소 지정 → 남동측 도로변(8m), 남서 측 도로변(4m) 공개공지 2개소 지정	●주변지역과 보행자 위주의 동선 연계 확보를 위한 남서 측 도로변(4m) 공개공지 1개소 추가로 지정 하고, 공개공지 공간에 지장물 설치 금지토록 함	

마) 기타사항에 관한 결정사항

☐ 커뮤니티시설 기부채납에 관한 계획

구분	시설	계획내용	비고
기정	커뮤니티시설	●지하1층~지상1층 264.43㎡ 청년일자리자원센터 설치	
변경	커뮤니티시설	●지상1층~2층 579.84㎡ 청년일자리자원센터 조성 후 기부채납 ※ 추후 협의에 따라 위치조정 가능	

☐ 상권활성화에 관한 사항

- 지역주민 및 주변상인을 위한 개방형 화장실·수유실·휴게시설 설치(지상1층)
- 상인동선 및 교통체계 개선, 접근성 향상을 위해 지하1층 조업주차 3대 및 하역공간 확보
- 주변상권과 상생할 수 있도록 소상공인을 위한 점포 지상1층 140.35㎡, 지상2층 113.24㎡ 규모 조성

☐ 교통처리계획에 관한 사항

구분	위 치	계획내용	비고
기정	차량출입구	※ 결정도 참고	차량출입구 1개소
변경	차량출입구	※ 결정도 참고	차량출입구 1개소 위치변경

2) 입점상인 보호대책(변경없음)

- 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제49조에 의한 입점상인보호대책을 수립하여 시행

2. 사업추진계획 변경사유

- 건축법 제60조(건축물의 높이제한) 개정(2015.05.18.)에 의거 전면도로에 따른 건축물의 높이제한 규정이 삭제됨에 따라 효율적인 토지이용의 증대를 위하여 건축물의 층수상향 등 건축계획 변경하여 사업추진계획에 변경 반영하고자 함

3. 관계서류 열람

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시활성화과(☎ 02-2133-4646) 및 강북구청 도시계획과(☎ 02-901-6853)에 관련도서를 비치하고 있습니다.
- 따로 붙임된 관계도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 기타(조건사항)

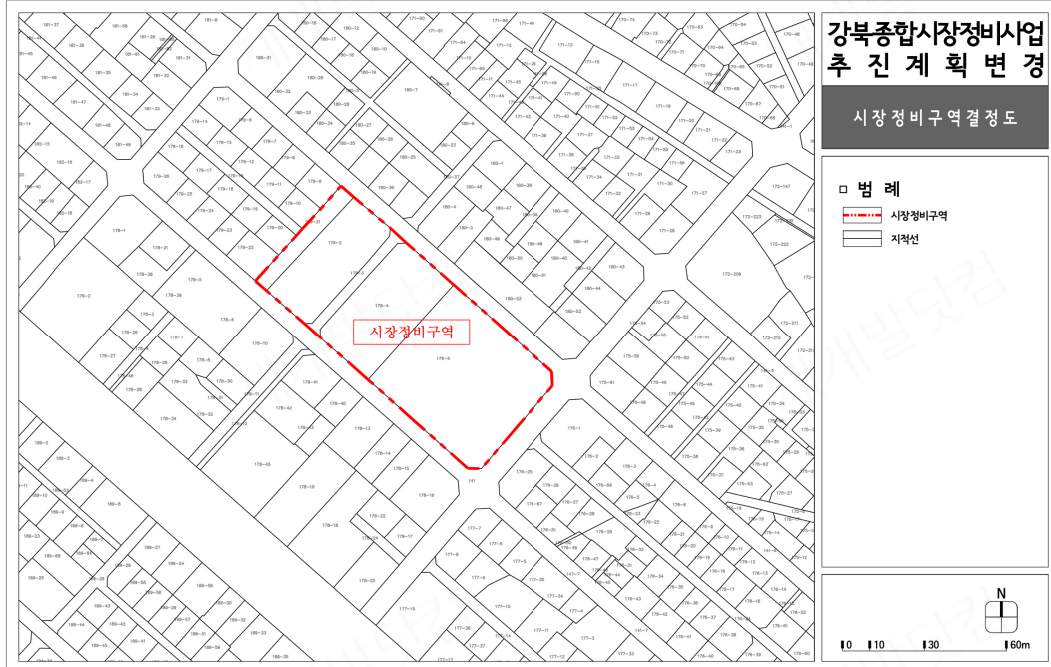
☐ 조건사항

- 협동조합으로 관리·운영되도록 하고, 인·허가시 SSM(기업형 슈퍼마켓) 입점을 제한할 것
- 커뮤니티시설 활용은 주민 및 상인 의견이 반영되어 운영되도록 조치할 것
- 시장정비사업 사업시행자를 변경할 경우 사업추진계획 변경승인 대상으로 사업추진계획의 변경승인을 득할 것

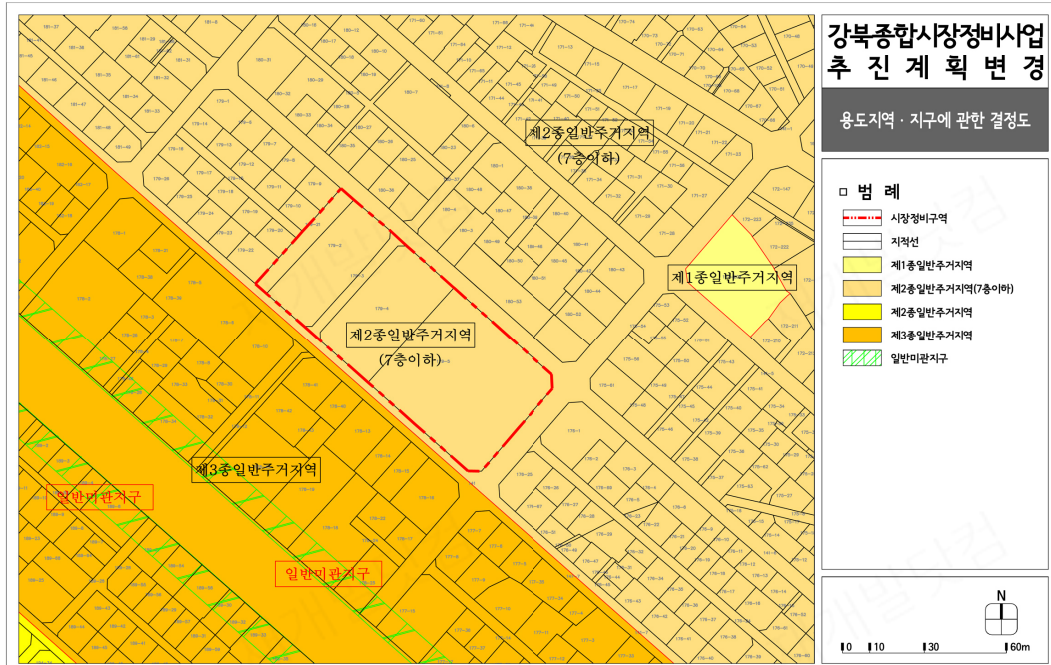
☐ 사업추진계획은 사업시행인가 등 행정절차 이행 시 변경될 수 있습니다.

■ 관계도면

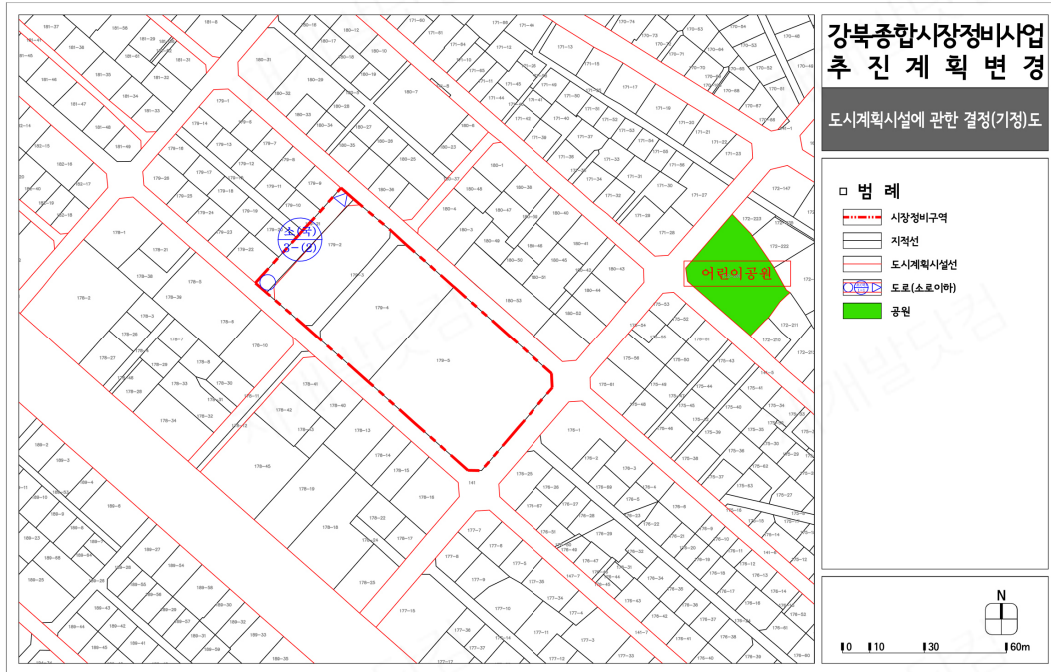
〈시장정비구역 결정도〉



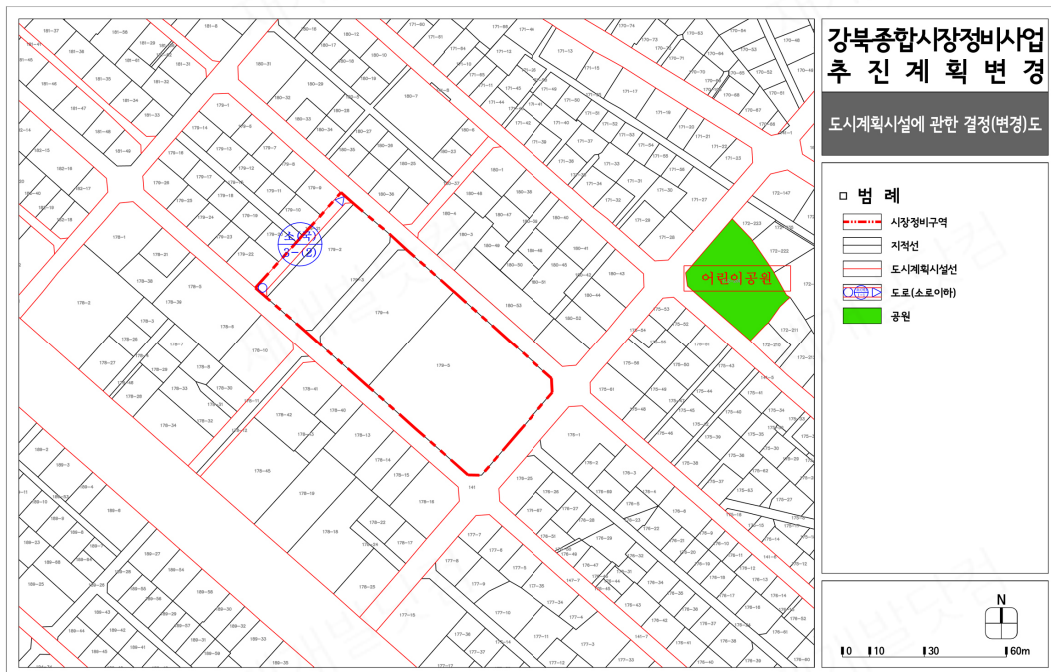
〈용도지역·지구에 관한 결정도〉



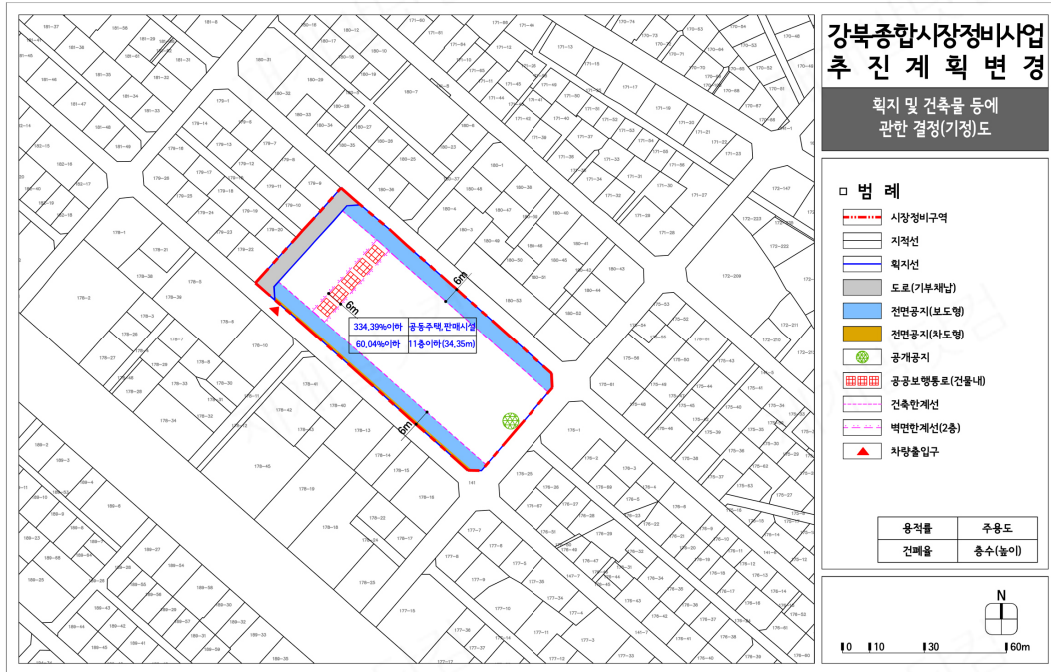
〈도시계획시설에 관한 결정(기정)도〉



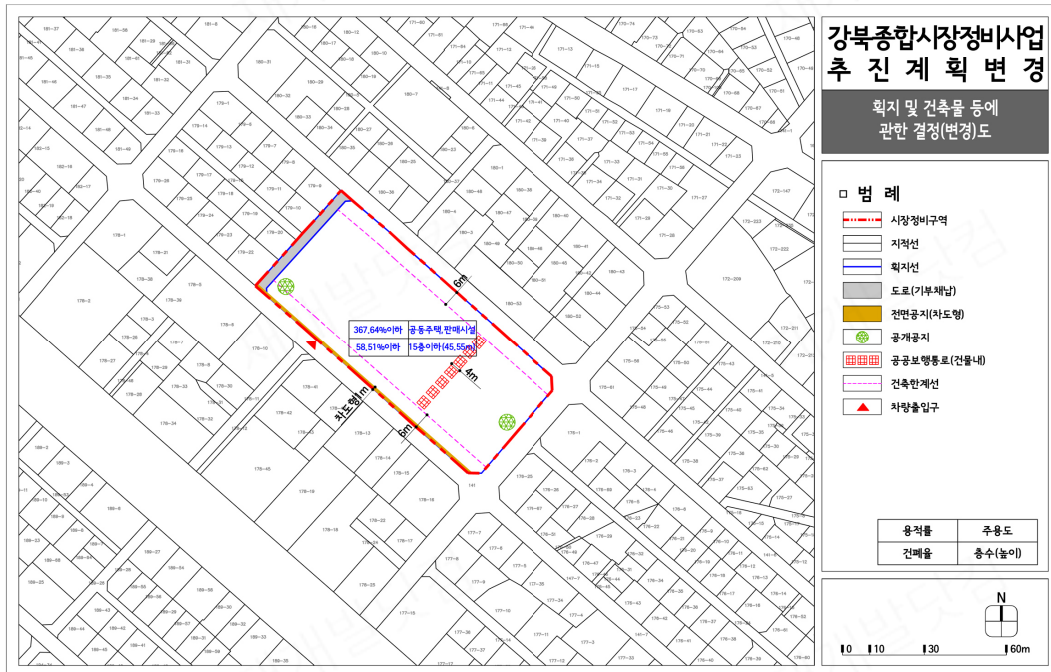
〈도시계획시설에 관한 결정(변경)도〉



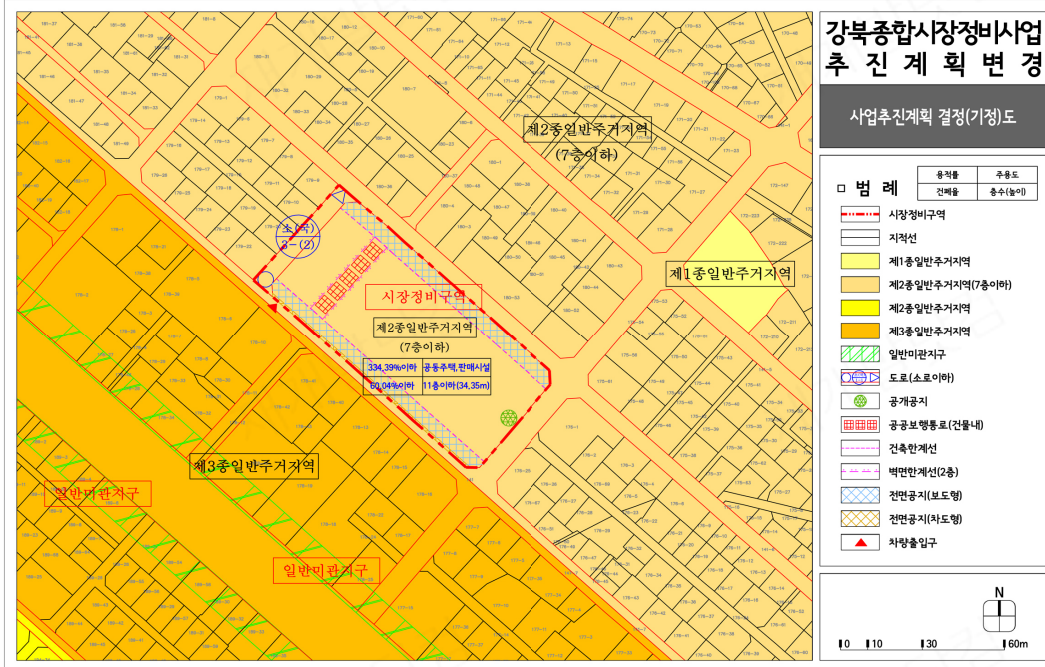
〈획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도〉



〈획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도〉



〈사업추진계획 결정(기정)도〉



〈사업추진계획 결정(변경)도〉

