

2020 - 394

()

서울특별시 성북구 길음동 535-8번지 일대 시장정비사업 시행을 위하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법(이하 ‘전통시장법’)」 제37조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제30조에 따라 2020년 제2차 서울특별시 시장정비사업 심의위원회 (2020.06.15.) 심의를 거쳐 추진계획 승인 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 9월 24일

서울특별시

I. 시장정비사업 추진계획 승인

1. 시장정비사업구역의 명칭

가. 구역명칭 : 길음시장정비구역

2. 시장정비사업구역의 범위

구분	구역명칭	위치	면적 (㎡)	비고
신설	길음시장 시장정비구역	서울시 성북구 길음동 535-8번지 외 7필지	10,470	인접지역 포함

3. 시장정비사업 시행자

가. 성명 : 길음시장정비사업 조합설립추진위원회 (대표자 : 공은지)

나. 주소 : 서울시 성북구 동소문로 35길 28, 2층

4. 사업추진계획 승인일 : 승인 고시일

5. 사업추진계획 승인 사유

- 성북구 길음시장은 1972년 개설된 시장으로 준공후 48년이 경과하여 건물 노후화로 인한 붕괴 우려로 안전상 철거가 시급하고, 시장기능 및 지역 경쟁력을 상실한 시장으로, 새로운 복합공간으로의 효율적 활용과 상업기반시설 정비를 위해 시장정비사업을 추진하고자 함

6. 입점상인보호대책

- 전통시장 및 상점가육성을 위한 특별법 49조에 의한 입점상인보호대책을 수립하여 시행
- 관계서류 참조

7. 사업추진계획 승인 개요

가. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경후	
신 설	길음시장 시장정비사업	성북구 길음동 535-8번지 외 7필지	-	증)10,470	10,470	-

※ 본 정비구역은 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조4항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역으로 지정된 것으로 본다.
도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총 계		－	증)10,470.0	10,470.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	－	증)324.5	324.5	3.1	
	도 로	－	증)324.5	324.5	3.1	기부채납
획 지	소 계	－	증)10,145.5	10,145.5	96.9	
	획지	－	증) 10,145.5	10,145.5	96.9	공동주택 및 판매시설

다. 용도지역 결정(변경) 조서 - 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	10,470.0	-	10,470.0	100.0	
제3종일반주거지역	10,470.0	-	10,470.0	100.0	

라. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 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	1	55	35~36	보조간선 도로	3,550 (19)	해화동 광장	미아 사거리	일반 도로	-	건고시294호 (78.10.02)	
변경	대로	1	55	35~38	보조간선 도로	3,550 (99)	해화동 광장	미아 사거리	일반 도로	-	건고시294호 (78.10.02)	
기정	소로	2	15	8	국지도로	70	길음동 535-8	길음동 877-255	일반 도로	-	서울시고시 제1992-210호	
변경	소로	1	A	10	국지도로	77	길음동 535-8	길음동 877-181	일반 도로	-	-	관리계획도면 연장변영 구역내 구간 폭원2~5m 확장

※ () 구역내 도로연장

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-55	대로 1-55	• 폭원확장 - 폭원 : 35 → 37.6m	- 도시계획시설결정 내용과 불부합 하는 선형정리 및 도로 재조성 반영
소로 2-15	소로 1-A	• 폭원 확장 - 폭원 : 6.8~8m → 10m	- 시장정비계획에 따른 원활한 교통 처리를 위해 도로 폭원 확장 및 가각확보 - 시장정비사업심의위원회 심의결과반영 (폭4m 전면공지 : 보도확보)

2) 시장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	시장	소매시장	길음동 535-8번 일원	4,840.7	감) 4,840.7	-	서울시고시 제386호 ('85.6.18)	-

■ 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	시장	소매시장 (길음시장)	길음동 535-8번 일원	시장폐지 - 면적 : 4,840.7㎡	시장의 현대화를 촉진하기 위해 상업 기반시설 및 정비기반시설을 정비하고 상권의 회복 및 활성화 등을 위한 대규모 점포가 포함된 건축물로 조성하고자 도시계획시설(시장)을 폐지코 자함.

3) 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정범위			최초 결정일	비고 (관리청)
					용도	면적(㎡)	수직적 범위		
신설	공1	공공 청사	공공업무시설	성북구 길음동 535-8 번지 일원	마을 공동체 종합지원 센터	- 연면적 : 2,287.35㎡ 지하1층 327.52㎡ 지하2층 1,959.83㎡ (전용 : 1,517.21㎡)	■ 층수 : 지하1~2층 (지하주차장 10대포함)		서울시
신설	공2	공공 청사	공공업무시설	성북구 길음동 535-8 번지 일원	스타트업 지원센터	- 연면적 : 2,286.36㎡ 지하1층 348.43㎡ 지하2층 1,937.93㎡ (전용 : 1,517.66㎡)	■ 층수 : 지하1~2층 (지하주차장 10대포함)		성북구

주) 공공청사는 공동주택 및 판매시설과 복합시설로 설치 계획하며, 세부계획(수직적 범위, 규모, 독립 출입구, 성능수준 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업계획승인 시 확정 → 준공시 기부채납

■ 결정사유서

도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
공1	공공 청사	공공 업무 시설	성북구 길음동 535-8 번지 일원	- 신설 - 연면적 : 2,287.35㎡ (전용 : 1,517.21㎡)	- 마을공동체종합지원센터 - 서울시 정책사업의 설계, 교육운영, 자치구 현장 지원 인력의 사무공간 확보 - 25개 마을자치센터 실무자와 마을활동가, 주민자치회 위원 등 시민대상 상시교육장 및 대형강의장 필요
공2	공공 청사	공공 업무 시설	성북구 길음동 535-8 번지 일원	- 신설 - 연면적 : 2,286.36㎡ (전용 : 1,517.66㎡)	- 스타트업지원센터 - 성북구내 1인 창조기업 지원센터, 벤처창업지원센터, 중장년기술창업센터 및 노동권익센터 시설의 관리유지비용 과다 - 창업지원기관, 시설 간 집적 및 협력을 통해 공간 및 프로그램을 공유하여 중복투자방지, 예산절감 도모, 효율성 극대화 도모

마. 건축물의 주용도·용적률·건폐율·높이·층수 및 연면적에 관한 결정 조서

주용도	건폐율	용적률	층수(높이)	연면적 (㎡)
공동주택 및 판매시설	59.59% 이하	393.92% 이하	28층 이하 (최고높이 91m 이하)	77,909.63㎡ 이하 (매장면적 : 13,364.64㎡ 포함)

주) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제52조(건폐율에 관한 특례) 적용

주) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제51조(용적률에 관한 특례) 적용

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경 후		
신 설	길음시장 시장정비사업	성북구 길음동 535-8번지 외 7필지	-	증)10,470	10,470	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고 (변경사유 등 기재)
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	10,470.0	-	10,470.0	100.0	
제3종일반주거지역	10,470.0	-	10,470.0	100.0	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	구분	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	55	35~36	보조간선 도로	3,550 (19)	혜화동 광장	미아 사거리	일반 도로	-	건고시294호 (78.10.02)	
변경	대로	1	55	35~38	보조간선 도로	3,550 (99)	혜화동 광장	미아 사거리	일반 도로	-	건고시294호 (78.10.02)	
기정	소로	2	15	8	국지도로	70	길음동 535-8	길음동 877-255	일반 도로	-	서울시고시 제1992-210호	
변경	소로	1	A	10	국지도로	77	길음동 535-8	길음동 877-181	일반 도로	-	-	관리계획도면 연장변경 구역내 구간 폭원2~5m 확장

※ () 구역내 도로연장

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 1-55	대로 1-55	- 폭원확장 - 폭원 : 35 → 37.6m	- 도시계획시설결정 내용과 불부합 하는 선형정리 및 도로 재조성 반영
소로 2-15	소로 1-A	- 폭원 확장 - 폭원 : 6.8~8m → 10m	- 시장정비계획에 따른 원활한 교통 처리를 위해 도로 폭원 확장 및 가각확보 - 시장정비사업심의위원회 심의결과반영 (폭4m 전면공지 : 보도확보)

2) 시장 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	시장	소매시장	길음동 535-8번 일원	4,840.7	감) 4,840.7	-	서울시고시 제386호 ('85.6.18)	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	시장	소매시장 (길음시장)	길음동 535-8번 일원	시장폐지 - 면적 : 4,840.7㎡	시장의 현대화를 촉진하기 위해 상업기반시설 및 정비기반시설을 정비하고 상권의 회복 및 활성화 등을 위한 대규모 점포가 포함된 건축물로 조성하고자 도시계획시설(시장)을 폐지코자함.

3) 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정범위			최초 결정일	비고 (관리청)
					용도	면적(㎡)	수직적 범위		
신설	공1	공공 청사	공공 업무 시설	성북구 길음동 535-8 번지 일원	마을 공동체 종합지원 센터	- 연면적 : 2,287.35㎡ 지하1층 327.52㎡ 지하2층 1,959.83㎡ (전용 : 1,517.21㎡)	■ 층수 : 지하1~2층 (지하주차장 10대포함)		서울 시청
신설	공2	공공 청사	공공 업무 시설	성북구 길음동 535-8 번지 일원	스타트업 지원센터	- 연면적 : 2,286.36㎡ 지하1층 348.43㎡ 지하2층 1,937.93㎡ (전용 : 1,517.66㎡)	■ 층수 : 지하1~2층 (지하주차장 10대포함)		성북 구청

주) 공공청사는 공동주택 및 판매시설과 복합시설로 설치 계획하며, 세부계획(수직적 범위, 규모, 독립 출입구, 성능수준 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업계획 승인 시 확정 → 준공시 기부채납

■ 결정사유서

도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
공1	공공 청사	공공 업무 시설	성북구 길음동 535-8 번지 일원	● 신설 - 연면적 : 2,287.35㎡ (전용 : 1,517.21㎡)	● 마을공동체종합지원센터 - 서울시 정책사업의 설계, 교육운영, 자치구 현장지원 인력의 사무공간 확보 - 25개 마을자치센터 실무자와 마을활동가, 주민자치회 위원 등 시민대상 상시교육장 및 대형강의장 필요
공2	공공 청사	공공 업무 시설	성북구 길음동 535-8 번지 일원	● 신설 - 연면적 : 2,286.36㎡ (전용 : 1,517.66㎡)	● 스타트업지원센터 - 성북구내 1인 창조기업 지원센터, 벤처창업지원센터, 중장년기술창업센터 및 노동권익센터 시설의 관리유지비용 과다 - 창업지원기관, 시설 간 집적 및 협력을 통해 공간 및 프로그램을 공유하여 중복투자방지, 예산절감 도모, 효율성 극대화 도모

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소 계	-	증)10,145.5	10,145.5	100.0	-
	획지1	-	증)10,145.5	10,145.5	100.0	공동주택 및 판매시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
신규	허용용도	획지1	공동주택 및 판매시설
			시장정비구역

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
신규	제3종일반주거지역	59.59% 이하	시장정비구역

나) 용적률 계획

구 분	지 역	용적률	비 고
신규	제3종일반주거지역	393.92% 이하	시장정비구역

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
신규	제3종일반주거지역	28층 이하(91m 이하)	시장정비구역

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
건축한계선	- 도로경계로부터 3.6, 10m - 인접대지경계선 1.5m(판매시설), 3m(공동주택)	- 건축한계선은 '지구단위계획 결정도'에 따름.

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
공개공지	서울시 성북구 길음동 535-8번지 일원	■ 신설 : 2개소(817.62㎡) - 공개공지는 주요도로 또는 주 보행통로에 면하여 설치
전면공지	서울시 성북구 길음동 535-8번지 일원	■ 신설 : 폭 4m(299.08㎡) - 보행환경 개선을 위한 보도공간 활용

□ 2020년 제2차('20.06.15.) 시장정비사업 심의위원회 심의결과 : '조건부가결'

구분	심의 결과	심의의견	반영계획	비고
제2차 시장정비 사업 심의위원회	조건부 가결	○공공기여 예정인 남측도로 폭을 조정(12m→ 10m)하고, 보도(4m)는 전면공지로 확보	○시와 구에서 요구하는 공공기여시설의 건축물 공간확보를 위해 공공기여 예정인 남측도로 폭을 조정(12m→ 10m)하고, 보도(4m)는 전면공지로 계획하였음	-
		○도로폭 조정에 따라 추가 확보되는 공공기여는 건축물로 공간확보하여 시와 구에서 요구하는 공공기여시설을 병설하는 계획을 수립하고, 용도는 공공청사로 지정	○도로폭 조정에 따라 추가 확보되는 공공기여는 건축물로 공간확보하여 성북구(창업보육센터)와 서울시(마을공동체지원센터)의 확보면적 조정 및 배치 등을 반영하여 계획을 수립하고 공공청사로 계획하였음	
		○상권활성화계획은 대규모점포 등록에 문제가 없도록 MD구성단계에서부터 계획수립 필요	○상권활성화계획은 대규모점포 등록에 문제가 없도록 검토하여 사업시행계획인가시 반영하겠음	
		○내부순환로, 동소문로 교차지점으로 경관상 중요지점이므로 주동배치 및 디자인 개선을 통해 경관상 및 구조상 문제가 없도록 조정하고, 건축심의 전 시장정비사업 심의위원회에 보고	○내부순환로, 동소문로 교차지점의 중요지점을 감안하여 경관상 및 구조상 문제가 없도록 주동배치를 0.5m ~ 1m 후퇴 조정하였으며, 건축심의 전 시장정비사업 심의위원회에 보고하겠음.	
		○길음문화복합미디어센터 부지경계와 정형화할 것.	○준공전까지 길음문화복합미디어센터와 부지경계정형화를 위해 해당부서 등과 협의하고 협의결과에 따라 진행하겠음	

III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 사업추진계획 결정도
5. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

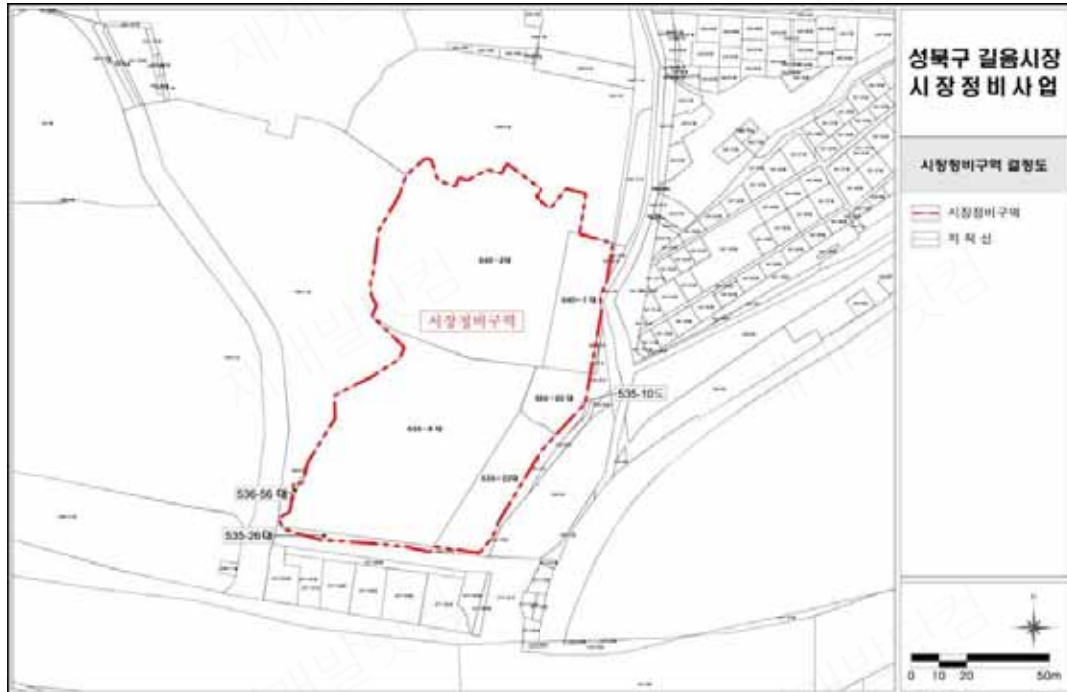
IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4646)와 성북구 주거정비과(☎02-2241-2854)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

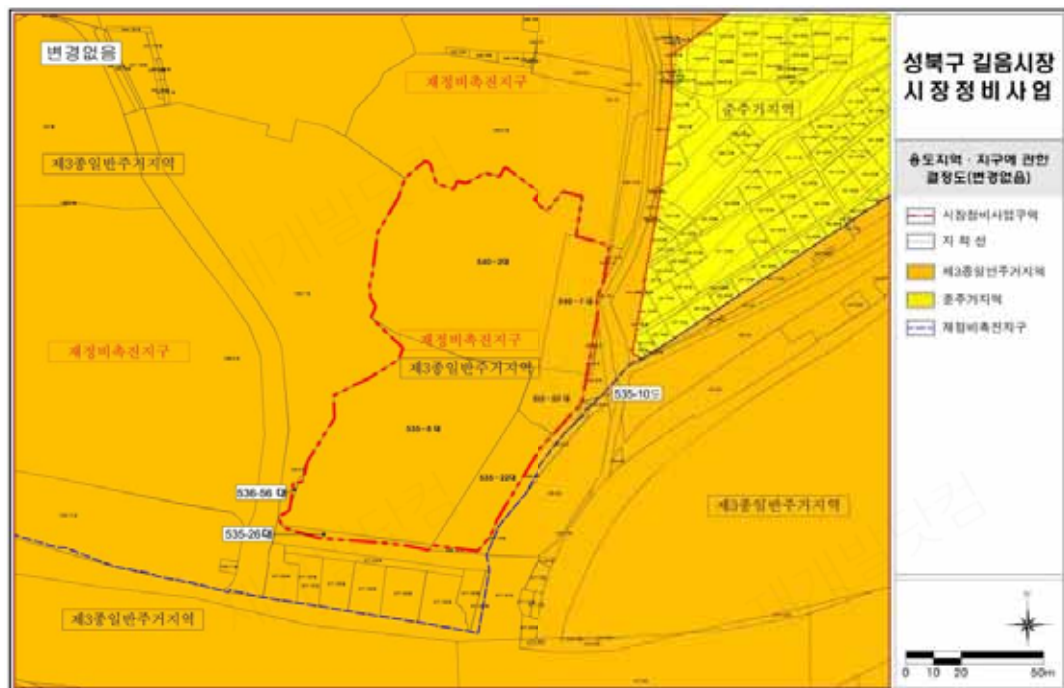
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

VI. 길음시장정비사업 시장정비구역 지정 및 지형도면

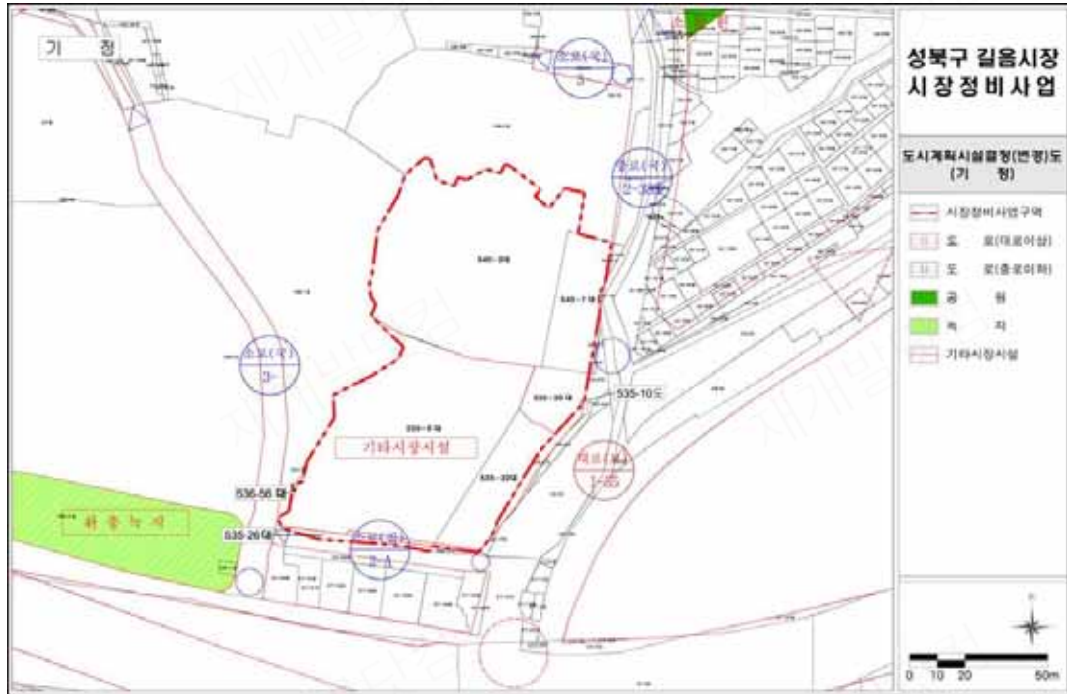
□정비구역 결정도



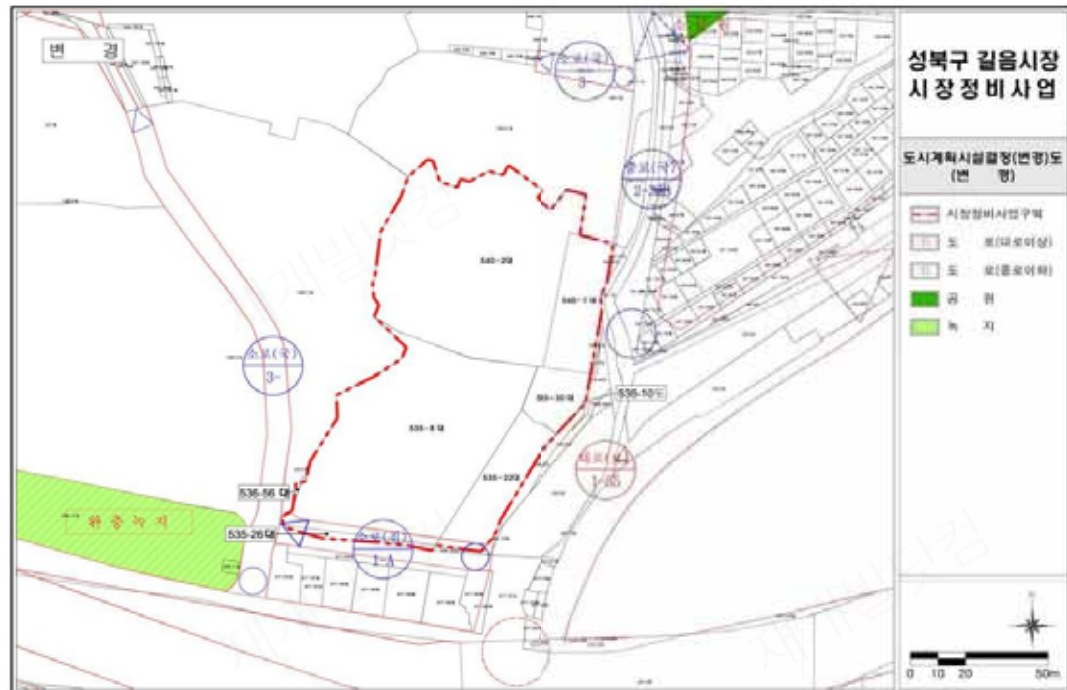
□용도지역 결정도(변경없음)



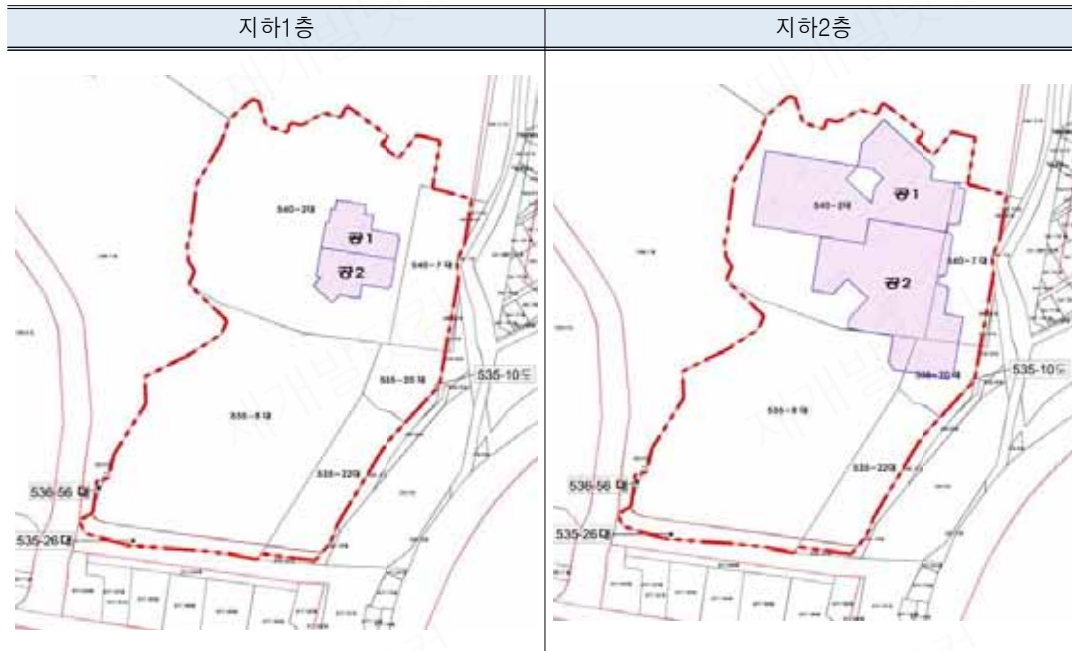
□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□도시계획시설 결정도 - 입체적 도시계획시설(공공청사)



□사업추진계획 결정도



□지구단위계획 결정도

