

◆ 서울특별시고시 제2020-221호

**대신시장정비사업 추진계획(변경) 승인 -
신길동 제1종지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2015-209호(2015.07.16.)로 시장정비사업 추진계획 승인 및 지형도면 고시된 대신시장정비사업에 대하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따라 2020년 제1차 서울특별시 시장정비사업 심의위원회(2020.03.23.) 심의를 거쳐 시장정비사업 추진계획(변경) 승인하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 5월 28일
서울특별시

I. 시장정비사업 추진계획 변경승인

1. 시장정비사업구역의 명칭 : 대신시장정비구역
2. 시장정비사업구역의 범위 : 변경없음

구분	구역명칭	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	대신시장정비구역	영등포구 신길동 116-15번지 일원	4,593.0	-	4,593.0	서고 제2015-209호 (2015.7.16.)	-

※ 본 시장정비구역은 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따라 시장정비사업 추진계획 승인을 고시한 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제1호에 따른 정비구역으로 지정된 것으로 보고 있으며, 같은법 제84조에 따라 정비구역은 준공인가의 고시일 다음날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)에 해제된 것으로 보고, 해당지역을 지구단위계획으로 관리하도록 함

3. 시장정비사업 시행자

- 가. 성명 : 대신시장주상복합정비사업조합(조합장 : 안연봉)
- 나. 주소 : 서울특별시 영등포구 신길동 116-18
4. 사업추진계획 변경승인일 : 변경승인 고시일
5. 사업추진계획 변경승인 개요
 - 가. 도시관리계획 결정에 관한 사항
 - 1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
준주거지역	4,593.0	-	4,593.0	100.0	-

2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
기정	방화지구	신길동 116-15번지 일원	4,609.0 (4,593.0)	-	4,609.0 (4,593.0)	100.0	-

※ ()는 대신시장정비구역 내 사항임

3) 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

가) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	106	8	집산 도로	86	신길동 117-1	신길동 117-19	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	가각전제
기정	소로	2	(-)	8	국지 도로	39	신길동 114-5	신길동 116-5	일반 도로	-	서고 제2015-209 호 (2015.7.16.)	대신시장 정비사업

나. 토지이용계획에 관한 사항 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	4,593.0	-	4,593.0	100.0	-
공동주택 및 판매시설	4,256.0	-	4,256.0	92.7	-
기반시설 용지	소계	337.0	337.0	7.3	-
	도로	337.0	337.0	7.3	토지 기부채납

다. 건축물의 주용도·용적률·건폐율·높이·층수 및 연면적에 관한 사항 : 변경

구분		기정	변경	비고
구역면적 (㎡)		4,593.0	4,593.0	-
대지면적 (㎡)		4,256.0	4,256.0	-
주용도		●공동주택(주거복합) ●도시형생활주택 ●업무시설(오피스텔) ●판매시설 ●어린이집(※ 공공기여시설)	●공동주택(주거복합) ●업무시설(오피스텔) ●판매시설 ●마을도서관(※ 공공기여시설)	●도시형생활주택 삭제 ●공공기여시설 변경 (어린이집→마을도서관)
용적률(%)		498.09 이하	499.9 이하	증 1.81
건폐율(%)		59.88 이하	60.0 이하	증 0.12
높이		최고높이 80m 이하	최고높이 80m 이하	-
층수		지하5층~지상25층 이하	지하5층~지상24층 이하	감 1층
연면적 (㎡)	합계	38,806.82 이하	38,438.0 이하	감 368.82
	지상	21,359.01 이하	21,273.8 이하	감 85.21
	지하	17,447.81 이하	17,164.2 이하	감 283.61

라. 매장면적에 관한 사항 : 변경

구분	면적(㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
매장면적	4,730.83 이상	감) 903.53	3,827.3 이상	지하1층~지상2층

※ 「유통산업발전법 시행령」 제3조 제3항에 따라 매장면적 산정

마. 공공기여시설 설치에 관한 사항 : 변경

구분	시설	규모	배치
기정	노유자시설(어린이집)	연면적 360.0㎡ 이상	- 지상 1~2층 조성(지상 1층 별도 출입구 조성) - 사업대상지 남측도로(소로2-106) 인근
변경	마을도서관	연면적 835.1㎡ 이상 (증 475.1㎡)	- 지상 1~2층 조성(지상 1층 별도 출입구 조성) - 사업대상지 북측 공개공지 인근

※ 마을도서관을 설치하여 기부채납

바. 입점상인보호대책 : 변경없음

- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제49조에 의한 입점상인보호대책을 수립하여 시행
- 관계서류 참조

6. 사업추진계획 변경승인 사유

- 2015년 7월에 시장정비사업 추진계획 승인 고시된 대신시장은 현재 재난위험시설 D등급으로 시장정비사업을 통해 안전우려 해소가 필요함
- 주변 변화 여건을 고려하여 시장정비사업 심의위원회에서 기 결정된 사항에 대해 사업추진계획 변경 결정을 하고자 함

II. 신길동 제1종지구단위계획(대신시장일대 특별계획구역) 결정(변경)사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	신길동 제1종 지구단위계획구역	영등포구 신길동 3610번지 일대	110,825.0 (4,593.0)	-	110,825.0 (4,593.0)	서고 제2011-235호 (2011.8.18.)	-

※ ()는 대신시장정비구역 내 사항임

나. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	대신시장일대 특별계획구역	신길동 116-15번지 일원	4,593.0	-	4,593.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
준주거지역	4,593.0	-	4,593.0	100.0	-

2) 용도지구 결정조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
기정	방화지구	신길동 116-15번지 일원	4,609.0 (4,593.0)	-	4,609.0 (4,593.0)	100.0	-

※ ()는 대신시장정비구역 내 사항임

나. 기반시설 결정조서 : 변경없음

1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	106	8	집산 도로	86	신길동 117-1	신길동 117-19	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	가각전제
기정	소로	2	(-)	8	국지 도로	39	신길동 114-5	신길동 116-5	일반 도로	-	서고 제2015-209호 (2015.7.16.)	대신시장 정비사업

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

가구	획지	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
BB1	획지1	4,256.0	-	4,256.0	92.7	공동주택 및 판매시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경

구분	가구	용도	비고
기정	허용용도	획지1 ●공동주택(주거복합) ●도시형생활주택 ●업무시설(오피스텔) ●판매시설 ●어린이집 (※ 공공기여 시설)	-
변경	허용용도	획지1 ●공동주택(주거복합) ●업무시설(오피스텔) ●판매시설 ●마을도서관 (※ 공공기여 시설)	도시형생활주택 삭제 공공기여시설 변경 (어린이집→마을도서관)

2) 건축물 개발밀도

가) 건폐율 계획 : 변경

구분	지역	건폐율(기준)	비고(계획)
기정	준주거지역	60.0% 이하	59.88% 이하
변경			60.0% 이하 (증 0.12%)

나) 용적률 계획 : 변경

구분	용적률(기준)	비고(계획)
기정	500.0% 이하 (구청장이 주변지역에 미칠 영향이 없다고 인정하여 시장정비사업심의위원회에서 심의가결한 경우)	498.09% 이하
변경		499.9% 이하 (증 1.81%)

다) 높이 계획 : 변경

구분	지역	높이기준	비고(계획)
기정	준주거지역	최고높이 80m 이하	최고높이 80m 이하 (지하5층~지상25층)
변경			최고높이 80m 이하 (지하5층~지상24층)

다. 건축물 건축선에 관한 계획 : 변경없음

구분	적용위치	계획내용
기정	건축한계선	동측도로변
		서측도로변
		남측도로변
		북측도로변
		4m
		3m
		4m
		2m

라. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
기정	공개공지	북측 신설도로(폭8m)변	위치지정
			대지면적의 10%이상

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
기정	차량출입 불허구간	도신로60길, 도신로62길 (동측 및 서측 15m 도로변, 남측 8m 도로변 일부)	도로에서 대지 안으로의 차량출입불허
			-

3) 환경 관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1.생태면적율	30%이상	○	•생태면적율 30.16%로 계획	•자연·인공지반독지, 옥상녹화, 투수포장 적용
2.생태 네트워크	녹지평가 지표1	○	•녹지면적 III, 녹지모양 I, 내부연결성 III, 외부연결성 III	•생태적연계를 위한 공개공지, 조경녹지 배치 •옥상녹화 실시
3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	•사업지구는 평탄지로 구성	•발생토량은 토석정보 공유 시스템을 통해 재활용
	지형변동비율 30%미만	○	•부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생	
	지하수위보전	○	•지형변동 비율 미미함	•지형에 순응한 계획 수립
4.비오통	3등급	○	•지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•지하공간 최소화, 흠막이공법 실시
5.일 조	연속 2시간 확보	○	•서울시 도시생태현황도상 비오통유형평가 4등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 복원 및 강화
6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	•주변은 업무시설 및 상업시설이 분포	•일조영향이 예상되는 주거지역은 없는 것으로 조사됨
7.에너지	에너지절약계획 수립	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-
	신재생에너지 사용	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입
8.경 관	Skyline보전	○	-	•신재생에너지 설치계획 수립
	조망권 확보	○	•인공구조물로 인한 도시경관 조망	•인근 건축물과 산림경관을 고려한 스카이라인 보호
	가로녹시율 35%	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•주변 개발을 고려한 경관계획으로 정합된 도시경관 창출
	임면차폐도 35m 이하	×	-	•목표기준에 부합될 수 있는 조경계획 수립
9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•해당사항 없음	-
10.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•주변 영등포공원, 셋강생태공원 등 휴식·여가공간 위치	•공개공지, 옥상녹화 등 휴식 공간을 조성
	자전거전용도로 계획수립	×	•주거지역 및 상업시설이 밀집해 있어 보행공간이 열악함	•가로친화적인 보행공간 확보
	자전거보관소 15대/100unit	×	•대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음	•건축지정선 계획
11.소음 및 진동	소음환경 기준 이하	○	•자전거도로 미계획에 따라 자전거보관소 설치 미고려	-
12.폐기물	건설폐기물 재활용	○	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행
			•도로에 의한 교통소음 영향	•차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지
			•공사시 건설폐기물 및 폐유등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁 처리토록 하겠음

□ 2020년 제1차('20.03.23.) 시장정비사업 심의위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제1차 시장정비사업 심의위원회	수정가결	•현재 계획되어 있는 매장면적(용역제공면적 제외)이상으로 사업시행계획에 반영할 것 •세부적인 건축계획은 서울시 건축심의시 충분히 심도 있게 검토	•향후 사업시행인가시 매장면적(용역제공면적 제외)이상으로 계획하겠음 •향후 건축심의시 세부적인 건축계획을 면밀히 검토하여 계획하겠음	추후 반영 추후 반영

III. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

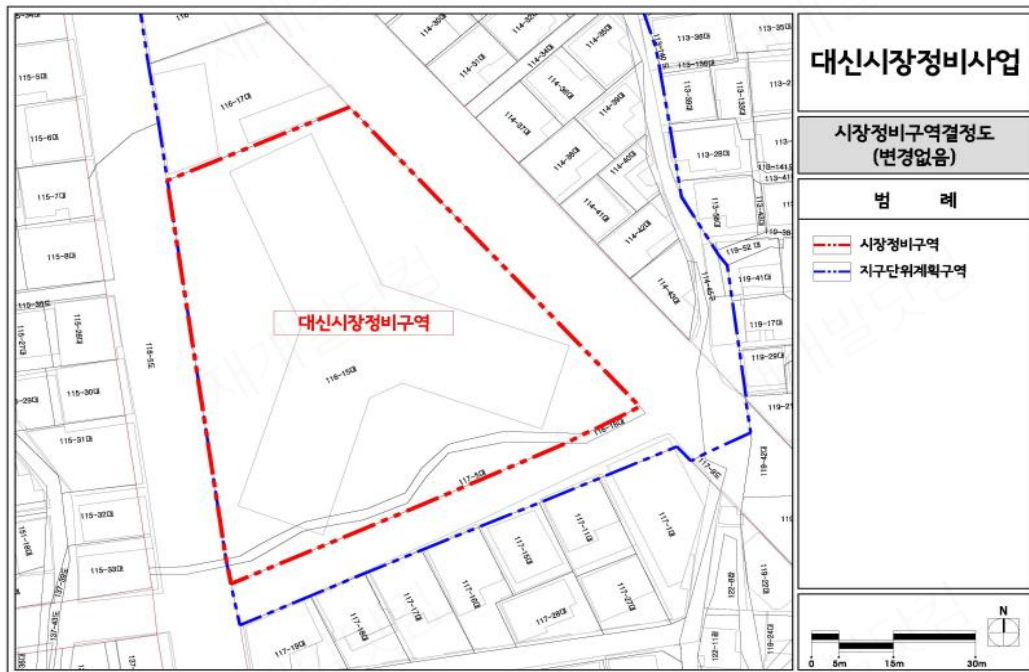
IV. 시장정비사업 추진계획 변경승인 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4646), 영등포구 일자리경제과(☎02-2670-3428)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

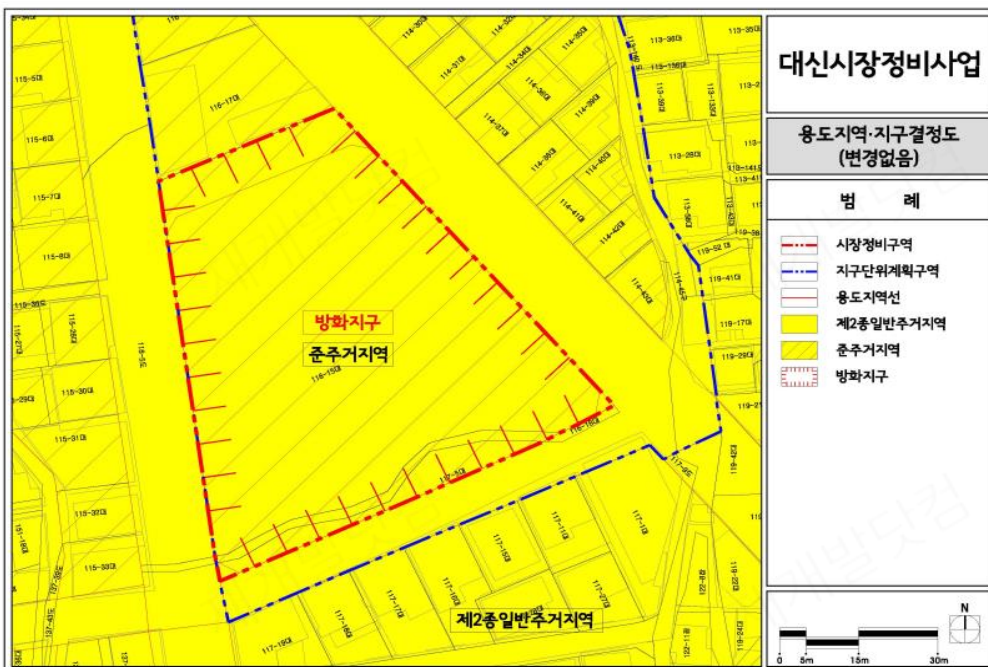
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 붙임(관련도면)

□시장정비구역 결정도(변경없음)



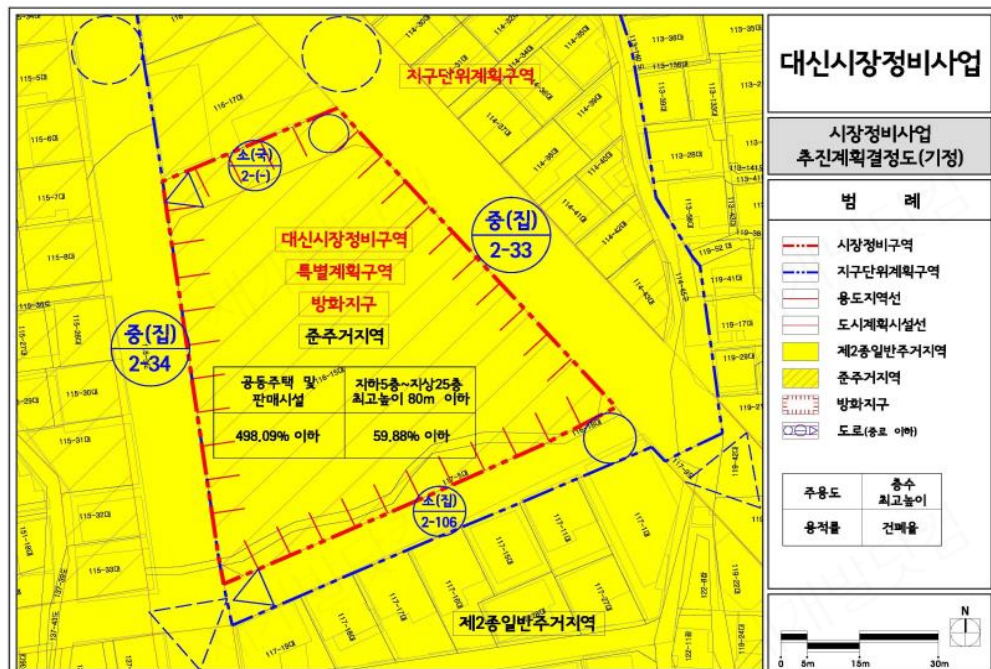
□용도지역·지구 결정도(변경없음)



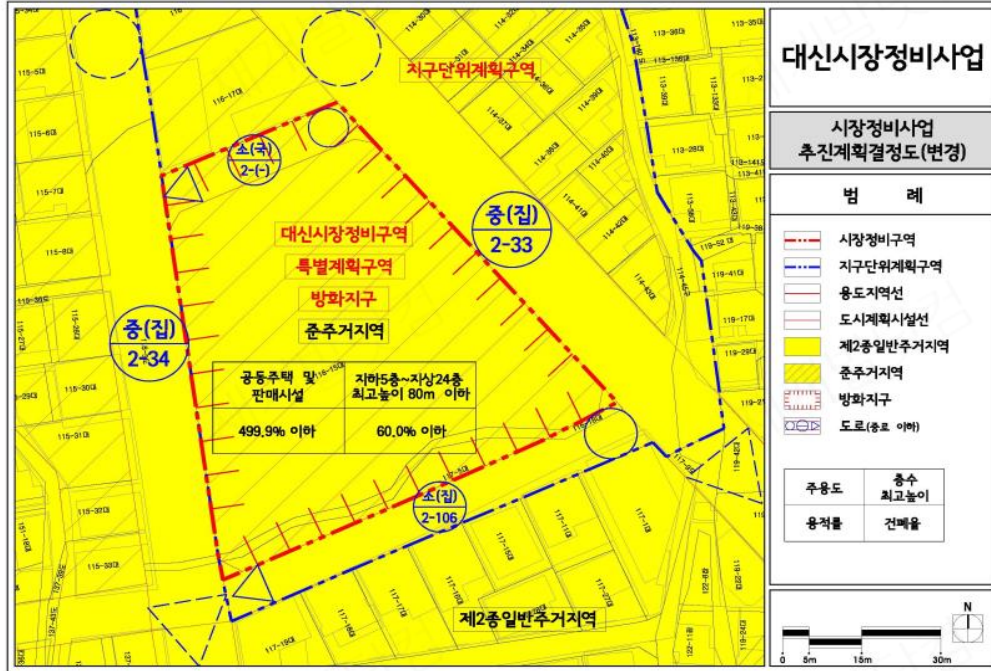
□도시계획시설 결정도(변경없음)



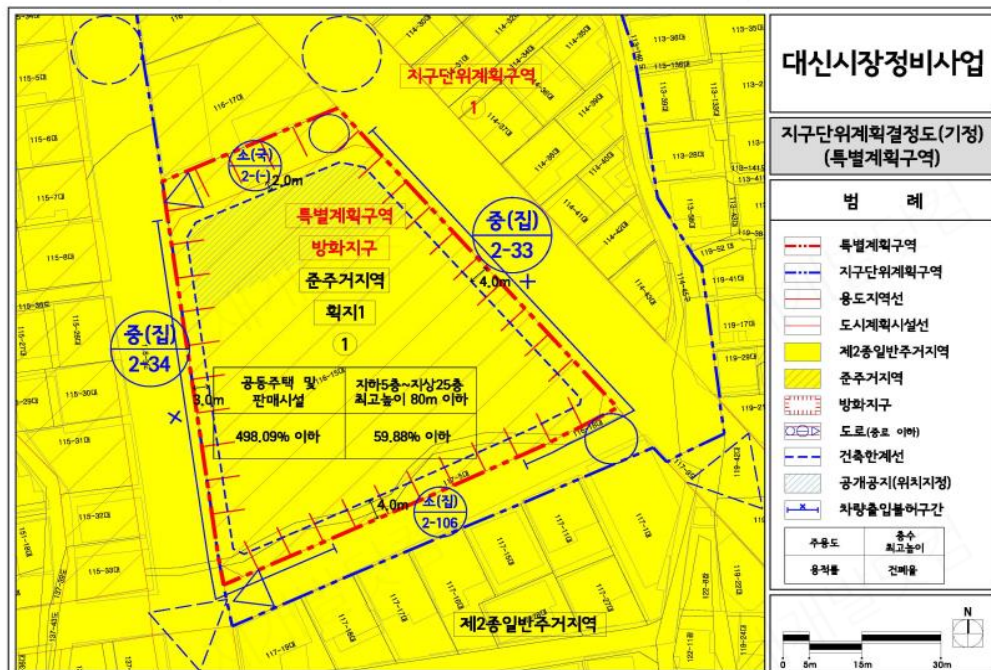
□사업추진계획 결정도(기정)



□사업추진계획 결정도(변경)



□지구단위계획 결정도(기정)



□지구단위계획 결정도(변경)

