

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

서울특별시고시 제2015-209호(2015.07.16.)로 시장정비사업 추진계획 승인 및 지형도면 고시되고, 서울특별시고시 제2020-221호(2020.05.28.)로 시장정비사업 추진계획 변경승인 및 지형도면 고시된 대신시장정비사업에 대하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따라 시장정비사업 추진계획 변경(경미한사항)을 승인하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 09월 24일

영 등 포 구 청 장

1. 시장정비사업 추진계획 변경(경미한사항)승인

1. 시장정비사업구역의 명칭 : 대신시장정비구역

2. 시장정비사업구역의 범위 : 변경

구분	구역명칭	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	대신시장 정비구역	영등포구 신길동 116-15번지 일원	4,593.0	감) 1.0	4,592.0	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

■ 시장정비구역 변경 사유서

구분	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	영등포구 신길동 116-15번지 일원	4,593.0 → 4,592.0 (감 1.0)	•장기미집행 도로 제척부분(서울시고시 제2020-268호)을 구역 내 편입(증 19.0㎡) •측량성과에 따른 면적 변경 (감 20.0㎡)

3. 시장정비사업 시행자

가. 성명 : 대신시장주상복합정비사업조합(조합장 : 김규태)

나. 주소 : 서울특별시 영등포구 신길동 116-18

4. 사업추진계획 변경(경미한사항)승인일 : 변경(경미한사항)승인 고시일

5. 사업추진계획 변경(경미한사항)승인 개요

가. 도시관리계획 결정에 관한 사항

1) 용도지역 결정조서 : 변경

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	4,593.0	감) 1.0	4,592.0	100.0	-
준주거지역	4,593.0	감) 20.0	4,573.0	99.6	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	-	증) 19.0	19.0	0.4	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)	변경사유
		기정	변경			
①	신길동 116-15번지 일원	준주거지역	준주거지역	4,593.0 → 4,573.0 (감 20.0)	499.9 이하	•측량성과에 따른 면적 변경 (감 20.0㎡)
		제2종일반 (7층이하)	제2종일반 (7층이하)	0 → 19.0 (증 19.0)	200.0 이하	•미집행구간 제척부지 구역 내 편입 (증 19.0㎡)

2) 용도지구 결정조서 : 변경

구분	도면 표시번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	방화지구	신길동 116-15번지 일원	4,593.0	감) 20.0	4,573.0	'69.7.14	대신시장

■ 용도지구 변경 사유서

도면 표시번호	지구명	변경내용	변경사유
①	방화지구	•면적변경 - 4,593.0㎡ → 4,573.0㎡(감 20.0㎡)	•측량성과에 따른 면적 변경

3) 도시계획시설 결정조서

가) 도로 결정조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	106	7~8	집산 도로	86	신길동 117-1	신길동 117-19	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	미집행구간 제척
변경	소로	2	106	8	집산 도로	86	신길동 117-1	신길동 117-19	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	미집행구간 도로조성
기정	소로	2	(-)	8	국지 도로	39	신길동 114-5	신길동 116-5	일반 도로	-	서고 제2015- 200호 (2015.7.16.)	대신시장 정비사업

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-106	소로 2-106	•도로일부 확폭 (증 1m) •가각 삭제	•장기미집행 도로 제척부분(서울시 고시 제2020-268호)을 구역 내 편입하여 도로로 조성후 기부채납 •중로2-33, 중로2-34와 접하는 부분 가각삭제

나. 토지이용계획에 관한 사항 : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,593.0	감) 1.0	4,592.0	100.0	-
공동주택 및 판매시설		4,256.0	증) 6.0	4,262.0	92.8	-
기반시설	소계	337.0	감) 7.0	330.0	7.2	-
용지	도로	337.0	감) 7.0	330.0	7.2	토지 기부채납

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

구분	기정	변경	비고
구역면적(㎡)	4,593.0	4,592.0	감) 1.0
대지면적(㎡)	4,256.0	4,262.0	증) 6.0
주용도	•공동주택(주거복합) •업무시설(오피스텔) •판매시설 •마을도서관(※ 공공기여시설)	•공동주택(주거복합) •업무시설(오피스텔) •판매시설 •마을도서관(※ 공공기여시설)	변경없음
용적률(%)	499.9 이하	499.9 이하	변경없음
건폐율(%)	60.0 이하	60.0 이하	변경없음
높이	최고높이 80m 이하	최고높이 80m 이하	변경없음
층수	지하5층~지상24층 이하	지하5층~지상24층 이하	변경없음
연면적 (㎡)	합계	38,438.0 이하	증) 20.6
	지상	21,273.8 이하	증) 28.4
	지하	17,164.2 이하	감) 7.8

라. 매장면적에 관한 사항 : 변경

구분	면적(㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
매장면적	3,827.3 이상	증) 7.9	3,835.2 이상	지하1층 ~ 지상2층

- ※ 향후 건축계획 관련 협의 및 심의에 따라 변경될 수 있으나, 시장정비사업 심의위원회 심의 의견에 따른 매장면적 준수
- ※ 시장정비사업 심의위원회(2020.03.23.) 심의의견 : 현재 계획되어 있는 매장면적(3,827.3㎡, 용역제공면적 제외) 이상으로 사업시행계획에 반영할 것
- ※ 「유통산업발전법 시행령」 제3조 제3항에 따라 매장면적 산정

마. 공공기여시설 설치에 관한 사항 : 변경

구분	시설	규모	배치	비고
기정	마을 도서관	연면적 835.1㎡	•지상 1~2층 조성 (지상 1층 별도 출입구 조성) •사업대상지 북측 공개공지 인근	•전용 349.4㎡ •공용 485.7㎡ (지하주차장포함)
변경		연면적 839.2㎡ (증 4.1㎡)		•전용 362.6㎡ •공용 476.6㎡ (지하주차장포함)

- ※ 마을도서관을 설치하여 기부채납

바. 입점상인보호대책 : 변경없음

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

6. 사업추진계획 변경(경미한사항)승인 사유

- 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(서고 제2020-268호. '20.06.25.)에 따라 장기미집행 도로의 제척부분을 구역 내 편입
- 측량성가에 따른 구역 면적 변경 (기정 4,593.0㎡ → 변경 4,592.0㎡, 감 1.0㎡)

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)	- (감 1.0)	110,825.0 (4,592.0)	서고 제2011-235호 (2011.8.18.)	-

※ ()는 대신시장정비구역 내 사항임

나. 특별계획구역 결정조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	대신시장일대 특별계획구역	신길동 116-15번지 일원	4,593.0	감) 1.0	4,592.0	-

■ 특별계획구역 변경 사유서

구분	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	영등포구 신길동 116-15번지 일원	4,593.0 → 4,592.0 (감 1.0)	•장기미집행 도로 제척부분(서울시 고시 제2020-268호)을 구역 내 편입 (증 19.0㎡) •측량성과에 따른 면적 변경 (감 20.0㎡)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서

1) 용도지역 결정조서 : 변경

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	4,593.0	감) 1.0	4,592.0	100.0	-
준주거지역	4,593.0	감) 20.0	4,573.0	99.6	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	-	증) 19.0	19.0	0.4	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)	변경사유
		기정	변경			
①	신길동 116-15번지 일원	준주거지역	준주거지역	4,593.0 → 4,573.0 (감 20.0)	499.9 이하	•측량성과에 따른 면적 변경 (감20.0㎡)
		제2종일반 (7층이하)	제2종일반 (7층이하)	0 → 19.0 (증 19.0)	200.0 이하	•미집행구간 제척부지 구역 내 편입 (증19.0㎡)

2) 용도지구 결정조서

구분	도면 표시번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	방화지구	신길동 116-15번지 일원	4,593.0	감) 20.0	4,573.0	'69.7.14	대신시장

■ 용도지구 변경 사유서

도면 표시번호	지구명	변경내용	변경사유
①	방화지구	•면적변경 - 4,593.0㎡ → 4,573.0㎡ (감20.0㎡)	•측량성과에 따른 면적 변경

나. 기반시설 결정조서

1) 도로 결정조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	106	7~8	집산 도로	86	신길동 117-1	신길동 117-19	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	미집행구간 제척
변경	소로	2	106	8	집산 도로	86	신길동 117-1	신길동 117-19	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	미집행구간 도로조성
기정	소로	2	(-)	8	국지 도로	39	신길동 114-5	신길동 116-5	일반 도로	-	서고 제2015-209호 (2015.7.16.)	대신시장 정비사업

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-106	소로 2-106	•도로일부 확폭 (증 1m) •가각 삭제	•장기미집행 도로 제척부분(서울시 고시 제2020-268호)을 구역 내 편입하여 도로로 조성후 기부채납 •중로2-33, 중로2-34와 접하는 부분 가각삭제

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

가구	획지	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
BB1	획지1	4,256.0	증) 6.0	4,262.0	92.8	공동주택 및 판매시설

■ 가구 및 획지 변경 사유서

가구	획지	변경내용	변경사유
BB1	획지1	•획지면적변경 - 4,256.0㎡ → 4,262.0㎡ (증 6.0㎡)	•기존 가각삭제 및 측량성과에 따른 획지면적 변경

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	가구	용도	비고
기정	허용용도 획지1	•공동주택(주거복합) •업무시설(오피스텔) •판매시설 •마을도서관 (※ 공공기여 시설)	-

2) 건축물 개발밀도 : 변경없음

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율		비고
		기준	계획	
기정	준주거지역	60.0% 이하	60.0% 이하	-

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률		비고
		기준	계획	
기정	준주거지역	500.0% 이하 (구청장이 주변지역에 미칠 영향이 없다고 인정하여 시장정비사업심의위원회에서 심의가결한 경우)	499.9% 이하	-

다) 높이 계획

구분	지역	높이		비고
		기준	계획	
기정	준주거지역	최고높이 80m 이하	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

1) 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

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

2) 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

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

3) 환경관리계획 : 변경없음

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

III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 시장정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
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 변경(경미한사항)승인 도서 : 생략

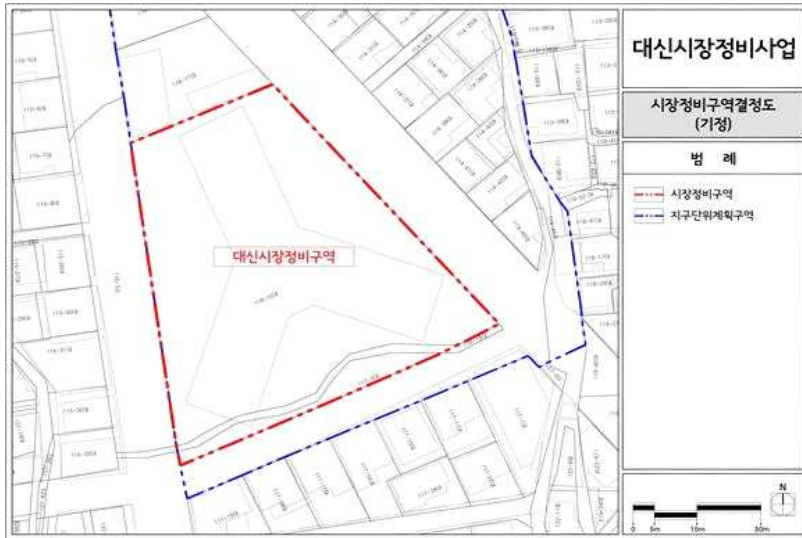
V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 영등포구 일자리경제과(☎02-2670-3428)

에
관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

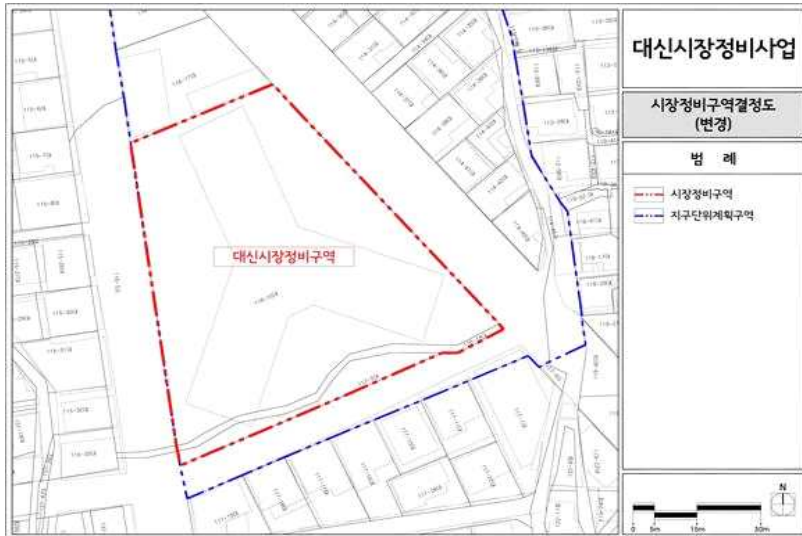
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 붙임(관련도면)

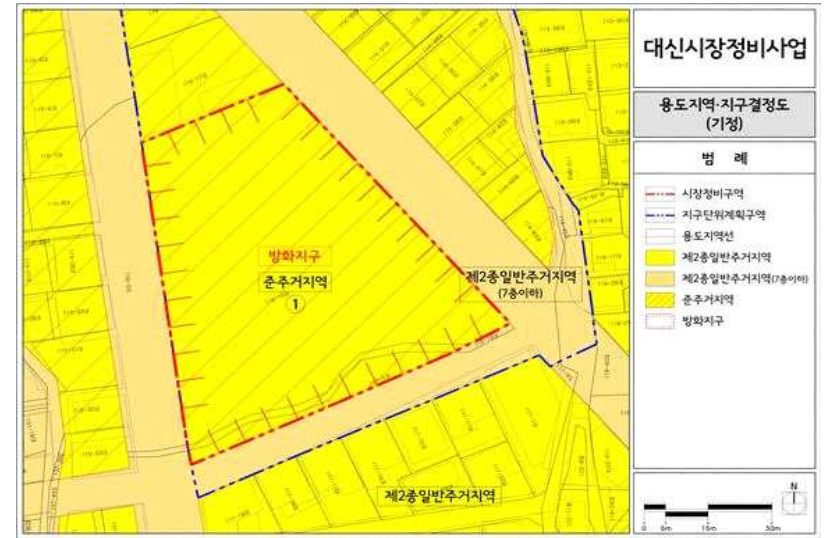
□ 시장정비구역 결정도(기정)



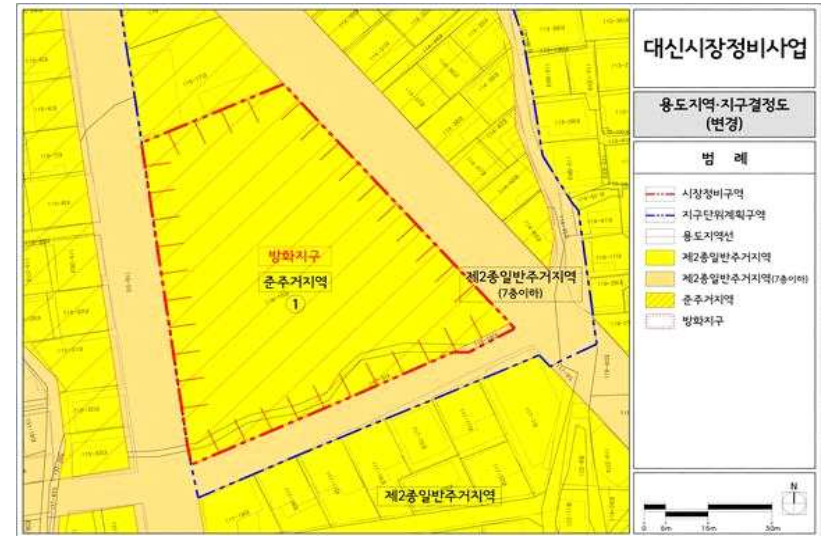
□ 시장정비구역 결정도(변경)



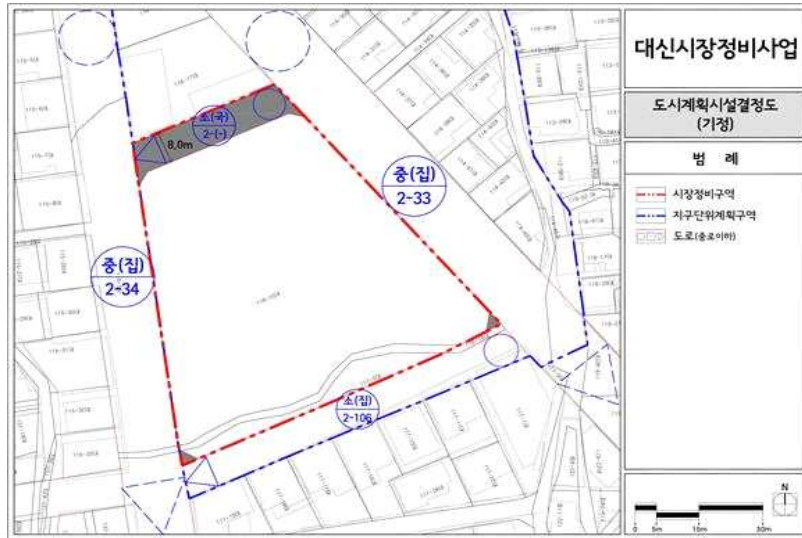
□ 용도지역·지구 결정도(기정)



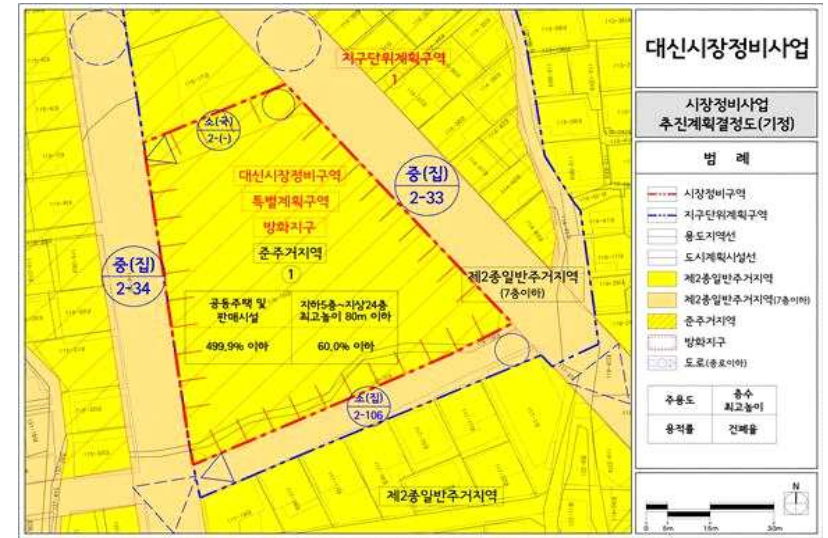
□ 용도지역·지구 결정도(변경)



□ 도시계획시설 결정도(기정)



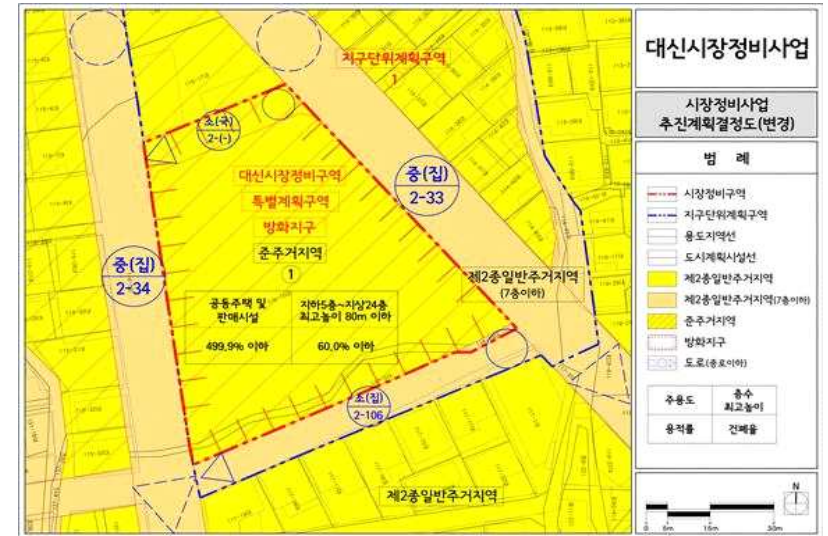
□ 사업추진계획 결정도(기정)



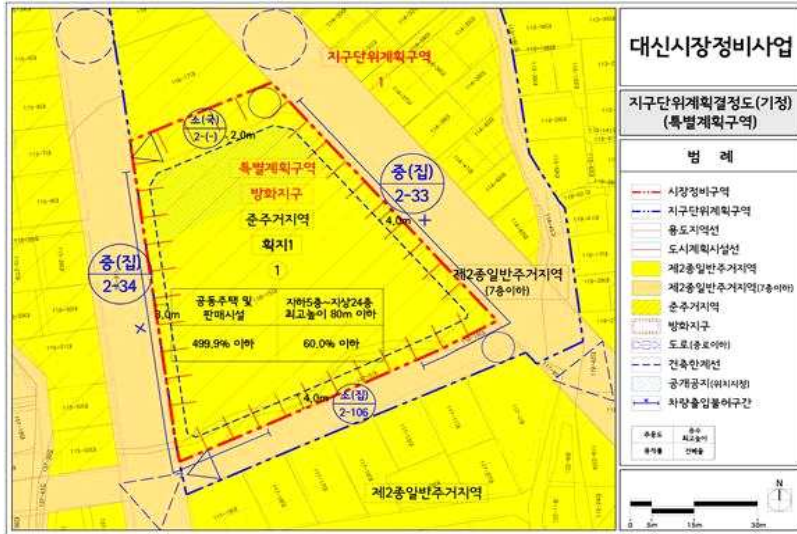
□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 사업추진계획 결정도(변경)



□ 지구단위계획 결정도(기정)



□ 지구단위계획 결정도(변경)

