

◆ 서울특별시고시 제2024-137호

수유북부시장정비사업 추진계획 승인 - 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강북구 수유동 413-11번지 일원 시장정비사업 시행을 위하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 2023년 제4차 서울특별시 시장정비사업 심의위원회(2023.12.18.) 심의를 거쳐 추진계획을 승인하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 3월 21일
서울특별시

I. 시장정비사업 추진계획 승인

가. 시장정비사업구역의 명칭 : 수유북부시장정비구역

나. 시장정비사업구역의 범위

구 분	구역명칭	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
신설	수유북부 시장정비구역	강북구 수유동 413-11번지 외 3필지	3,758	-	-

다. 시장정비사업의 시행자

- 1) 성 명 : 시장법인원구개발 주식회사 (대표이사 기경수)
- 2) 주 소 : 서울특별시 강북구 삼양로91길 11-12, 에이동 50호
(수유동, 수유북부시장)

라. 사업추진계획 승인일 : 승인 고시일

※ 사업추진계획 승인 효력 상실 : 사업추진계획 승인이 고시된 날부터 3년이 되는 날의 다음날

마. 사업추진계획 승인 사유

- 수유북부시장은 시장개설 후 49년이 경과한 노후화 및 경쟁력을 상실한 시장으로서, 시장의 현대화 및 상업기반시설 확충을 위해 시장정비사업을 추진하고자 함

바. 사업추진계획 승인 개요

1) 도시관리계획 결정 사항

가) 토지이용계획 결정 조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		3,758	100.0	-
기반시설 등	-	-	-	-
획지	획지1	3,758	100.0	공동주택 및 판매시설

나) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

○ 용도지역 결정 조서(변경 없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	3,758	-	3,758	100.0	-
제2종일반주거지역(7층 이하)	3,758	-	3,758	100.0	-

○ 용도지구 결정 조서(변경 없음)

구분	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	북한산 주변	고도 지구	강북구 미아 1·2동, 수유 1·4 ·5·6동 일대, 도봉구 도봉1동, 방학 2·3동, 쌍문1동 일대	20m이하 (완화시 28m이하)	3,557,000	'90.12.10 (서울 특별시 고시 제404호)	① <완화시 기준> 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별도도면) ② 지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위 내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)

* 관련 법령 및 규정 변경 시 변경된 규정에 따름

다) 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

(1) 유통 및 공급시설(시장)

○ 시장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
폐지	-	시장	-	강북구 수유동 413-11번지 일원	3,302	감) 3,302	-	서울특별시 고시 제1973-160호 (1973.10.01.)	-

○ 변경 사유서

도면표시 번호	시장명	변경내용	변경사유
-	수유북부 시장	• 시장 폐지 - 감) 3,302㎡	• 경쟁력을 상실한 시장에 시장정비사업 추진을 위하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제54조에 따라 도시계획시설 시장 폐지

라) 건축물의 주용도·용적률·건폐율·높이·층수 및 연면적에 관한 결정 조서

구분		주용도	용적률	건폐율	층수(높이)	연면적(㎡)
신설	획지1	공동주택 및 판매시설	375.7% 이하	68.7% 이하	7층 이하 (20m 이하)	21,204.64㎡ (매장면적: 3,012.54㎡)

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

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

마) 기타사항에 관한 결정 조서

○ 공공기여 설치계획

구분	시설명	계획(안)	운영주체	비고
신설	건축물	• 강북구 커리어플러스센터(건축물) 기부채납 : 331.639㎡ (토지 지분면적 121.740㎡ + 건축물 환산부지면적 209.899㎡) 위치 : 지상 1층 (획지1내 건축물 일부) 규모 : 연면적 525.29㎡ (전용면적 332.11㎡)	강북구청	공공기여율 10.04%

※ 향후 관련부서 협의, 측량결과 등에 따라 변경될 수 있음(단, 공공기여율 10% 이상)

※ 공공기여율 = 건축물 기부채납 면적(331.639㎡) / 시장해제 면적(3,302㎡) × 100 = 10.04%

2) 입점상인 보호대책

○ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제49조에 의한 입점상인 보호 대책을 수립하여 시행

○ 관계 서류 참조

II. 지구단위계획구역 결정 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정 조서

○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초 결정인	비고
신설	수유북부시장 지구단위계획구역	강북구 수유동 413-11번지 외 3필지	3,758	-	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 및 용도구역 결정 조서

○ 용도지역 결정 조서(변경 없음)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	3,758	-	3,758	100.0	-
제2종일반주거지역(7층 이하)	3,758	-	3,758	100.0	-

○ 용도지구 결정 조서(변경 없음)

구분	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	북한산 주변	고도 지구	강북구 미아 1·2동, 수유 1·4 ·5·6동 일대, 도봉구 도봉1동, 방학 2·3동, 쌍문1동 일대	20m이하 (완화시 28m이하)	3,557,000	'90.12.10 (서울 특별시 고시 제404호)	①<완화시 기준> 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별도도면) ②지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위 내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)

※ 관련 법령 및 규정 변경 시 변경된 규정에 따름

2) 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

가) 유통 및 공급시설(시장)

○ 시장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
폐지	-	시장	-	강북구 수유동 413-11번지 일원	3,302	감) 3,302	-	서울특별시 고시 제1973-160호 (1973.10.01.)	-

○ 변경 사유서

도면표시 번호	시장명	변경내용	변경사유
-	수유북부 시장	• 시장 폐지 - 감) 3,302㎡	• 경쟁력을 상실한 시장에 시장정비사업 추진을 위하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제 54조에 따라 도시계획시설 시장 폐지

다. 획지 및 건축물 등에 관한 사항

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분		위 치	면적(㎡)	비고
신설	획지1	강북구 수유동 413-11번지 일대	3,758	공동주택 및 판매시설

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

구분		계획내용	
신설	획지 1	위 치	• 강북구 수유동 413-11번지 일대
		면 적	• 3,758㎡
		용도지역	• 제2종일반주거지역 (7층 이하)
		불허용도	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 「건축법」 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 • 「건축법」 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제28호의 장례식장
		건폐율	• 68.7% 이하
		용적률	• 375.7% 이하
		높이	• 7층 이하 (20m 이하)
		건축선	• 건축한계선 - 도로경계선으로부터 3m 지정

라. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구분		위치	계획내용	비고
신설	공공보행통로	획지1	• 삼양로91가길에서 삼양로93길로 연결되는 공공보행통로 계획 • 폭원 4m이상의 향시 개방된 형태로 조성	결정도 및 건축도면 참조

III. 2023년 제4차('2023.12.18.) 시장정비사업 심의위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의의견	반영계획	비고
1	• 높이계획은 일조영향 및 구청장 수정가결 요청사항을 반영하여 20m이하(7층이하)로 결정	• 높이계획을 20m이하(7층이하)로 반영	
2	• 삼양로에서 진출입하는 이면도로는 거주자 우선주차장 설치로 교행이 어려울 것으로 예상되므로 전반적인 교통처리계획 재검토	• 삼양로89길(한일택시 담장 복측) 거주자 우선주차장은 삭선이 가능한 것으로 '강북구 도시관리공단' 과 협의되어 교통처리 계획에 반영하였음 (준공 전까지 조치 예정)	

IV. 관련도면 : 붙임 참조

가. 시장정비구역 결정도

나. 용도지역·지구에 관한 결정도

다. 도시계획시설에 관한 결정도(기정, 변경)

라. 사업추진계획 결정도

마. 지구단위계획 결정도

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

V. 시장정비사업 추진계획 승인도서 : 생략

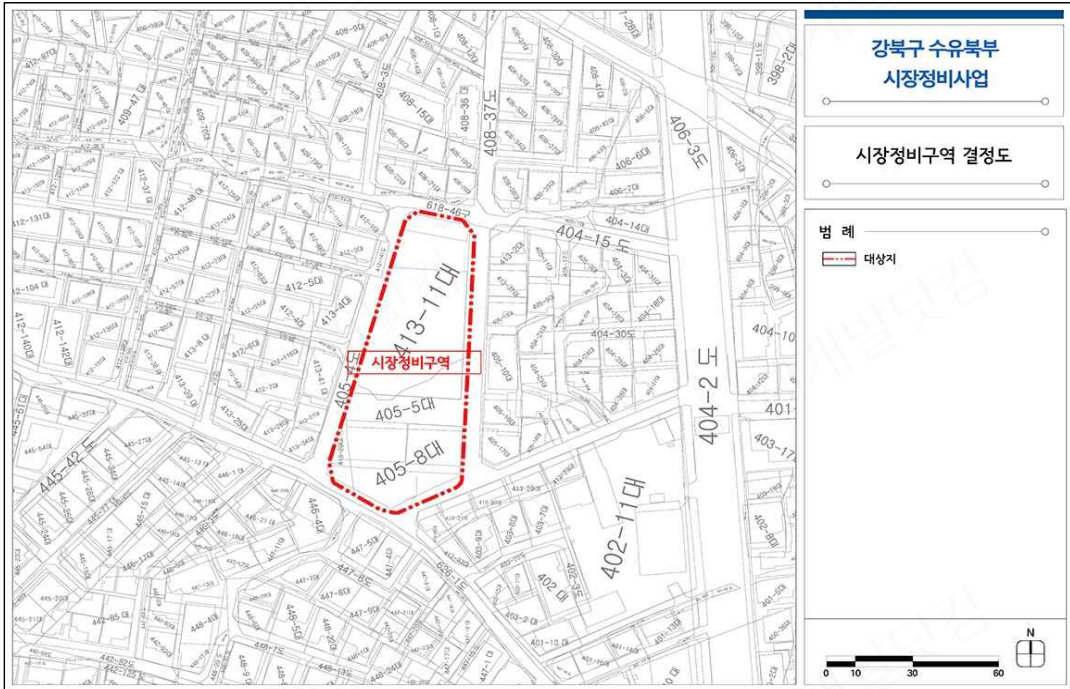
VI. 열람장소

○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시정비과(☎02-2133-8498)와 강북구 도시계획과
(☎02-901-6853)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

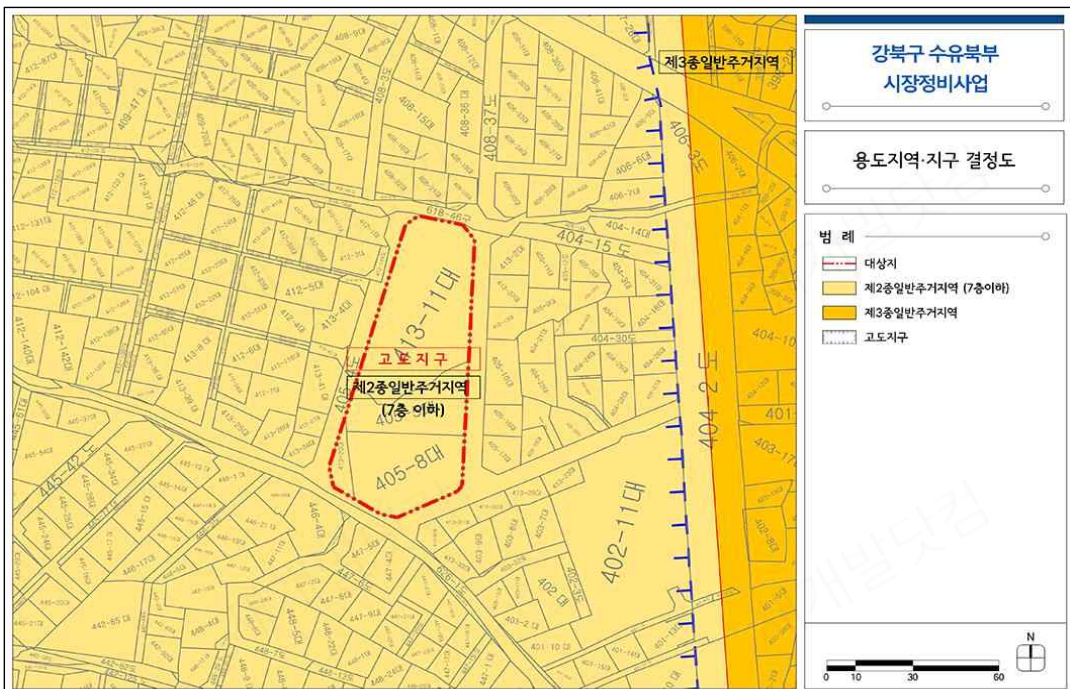
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기
바랍니다.

Ⅶ. 붙임 (관련도면)

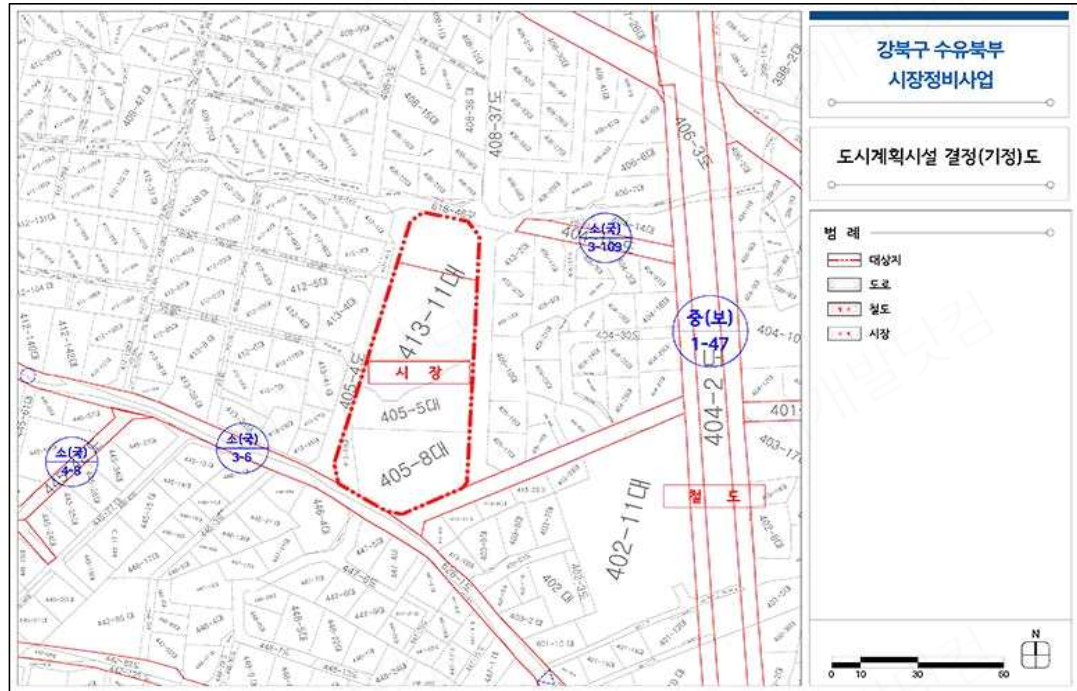
○ 시장정비구역 결정도



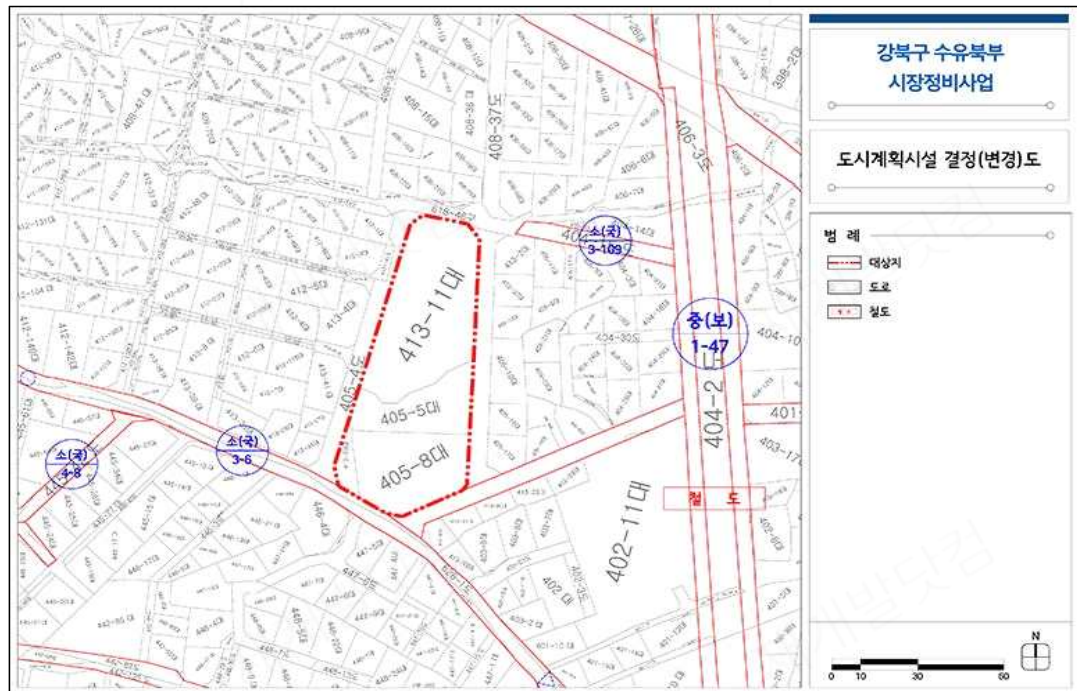
○ 용도지역·지구에 관한 결정도



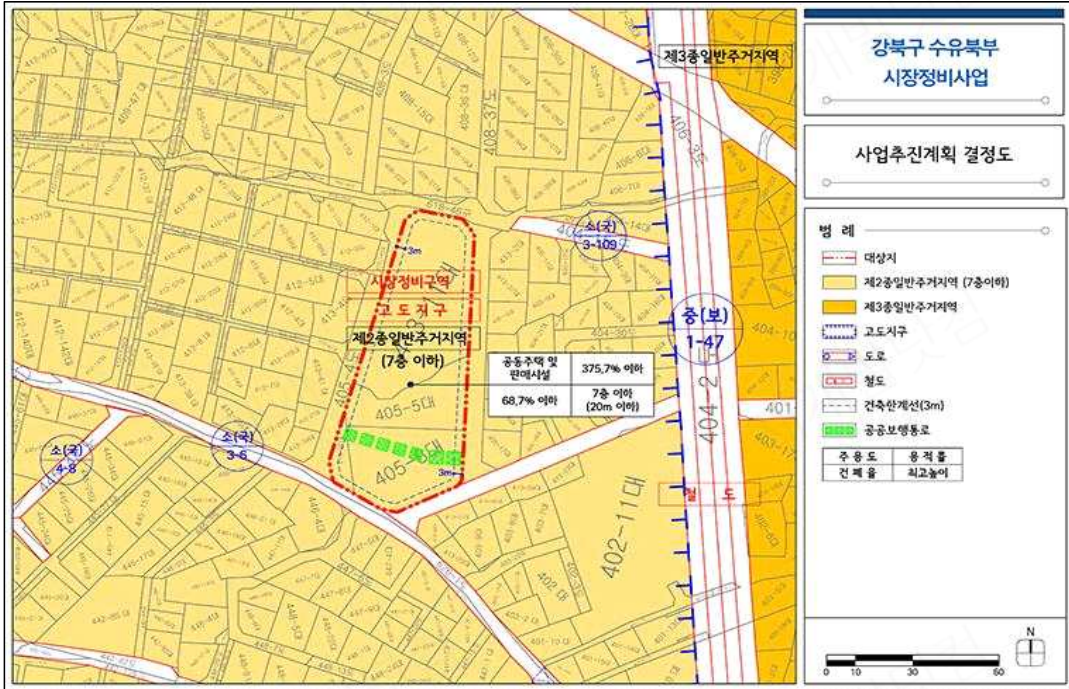
○ 도시계획시설에 관한 결정도(기정)



○ 도시계획시설에 관한 결정도(변경)



○ 사업추진계획 결정도



○ 지구단위계획 결정도

