

◆ 서울특별시고시 제2022-384호

**신림종합시장정비사업 추진계획 승인 -
지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 관악구 신림동 505-1번지 시장정비사업 시행을 위하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 2022년 제2차 서울특별시 시장정비사업 심의위원회(2022. 8.17.) 심의를 거쳐 추진계획 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.

2022년 9월 15일
서울특별시

I. 시장정비사업 추진계획 승인

가. 시장정비사업구역의 명칭 : 신림종합시장정비구역

나. 시장정비사업구역의 범위

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
신설	신림종합 시장정비구역	관악구 신림동 505-1	3,350.8	-	

다. 시장정비사업 시행자

- 1) 성 명 : 신림종합시장개발(주)
- 2) 주 소 : 서울특별시 종로구 종로 34, 2층(서린동, 알파빌딩)

라. 사업추진계획 승인일 : 승인 고시일

마. 사업추진계획 승인 사유

- 관악구 신림종합시장은 시장개설 후 45년이 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

구분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		-	증)3,350.8	3,350.8	100.0	-
기반시설 등	-	-	-	-	0.0	-
획지1	공동주택 및 판매시설	-	증)3,350.8	3,350.8	100.0	-

나) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

○ 용도지역에 관한 사항

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	3,350.8	-	3,350.8	100.0	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	3,350.8	-	3,350.8	100.0	-

○ 용도지구에 관한 사항 (해당없음)

다) 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

○ 시장 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	시장	-	관악구 신림동 767-1번지	3,350.8	감)3,350.8	-	건설부 고시 제96호 (1970. 9. 4.)	

○ 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유
시장	- 시장 폐지 : 3,350.8㎡ → 0㎡ 감) 3,350.8㎡	건물의 노후화로 시장 기능 및 지역경쟁력을 상실하여 새로운 상업 복합공간으로의 효과적 활용을 위해 도시계획시설(시장) 폐지

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

구분	주용도	용적률	건폐율	높이(층수)	연면적(㎡)
신설	공동주택 및 판매시설	390.08% 이하	65.1% 이하	45m이하 (15층 이하)	24,291.2㎡ (매장면적 : 3,001.73㎡)

마) 기타사항에 관한 결정 조서

○ 공공기여시설 설치계획

구분	시설명	계획(안)				비 고 (운영주체)
		층수	기부채납 면적	연면적(㎡)	비율(%)	
신설	공공청사 (공공업무시설)	지상1층	237.5㎡ ① 토지지분: 89.9㎡ ② 건축물 환산부지: 147.6㎡	652.13 이상 (전용 327.33 이상)	7.1	관악구

※ 공공기여시설 설치 연면적, 기부채납 면적 및 비율은 건축계획에 따라 달라질 수 있음
(단, 연면적 652.13㎡ 이상 및 전용면적 327.33㎡ 이상 범위 내)

2) 입점상인보호대책

- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 49조에 의한 입점상인보호대책을 수립하여 시행
- 관계서류 참조

II. 지구단위계획 결정 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	신림종합시장 지구단위계획구역	관악구 신림동 505-1번지	-	증)3,350.8	3,350.8	

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

○ 용도지역에 관한 사항

구분	면적(㎡)			비율 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	3,350.8	-	3,350.8	100.0	
제2종일반주거지역 (7층이하)	3,350.8	-	3,350.8	100.0	

○ 용도지구에 관한 사항 (해당없음)

나) 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

○ 시장 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	시장	-	관악구 신림동 767-1번지	3,350.8	감)3,350.8	-	건설부 고시 제96호 (1970. 9. 4.)	

○ 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유
시장	시장 폐지 : 3,350.8㎡ → 0㎡ 감) 3,350.8㎡	건물의 노후화로 시장 기능 및 지역경쟁력을 상실하여 새로운 상업 복합공간으로의 효과적 활용을 위해 도시계획시설(시장) 폐지

다. 획지 및 건축물 등에 관한 사항

가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	합계	-	증)3,350.8	3,350.8	100.0	-
	획지1	-	증)3,350.8	3,350.8	100.0	공동주택 및 판매시설

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

○ 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	도면표시번호	내 용	비고
신설	허용용도 A	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 공공업무시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설	
	불허용도 a	• 허용용도 이외의 용도	

다) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

구분	건폐율	용적률	높이(층수)	비고
신설	65.1% 이하	390.08% 이하	45m이하 (15층 이하)	

라) 기타 사항에 관한 결정 조서

○ 건축물 건축선에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
신설	건축한계선	관악구 신림동 505-1번지	도로경계선으로부터 3m 지정

○ 건축물의 배치·형태·색채에 관한 결정 조서

구분	계획내용
신설	배 치
	• 쾌적한 주거환경 조성을 위해 건축물 주방향은 채광, 통풍 등을 고려하여 배치
	• 건축물 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 고려하도록 권장 • 1층 계구부의 높이는 인접 건축물과 조화를 이루도록 계획
	색 채
	• 건축물의 색채는 주변 지역과 조화를 이루도록 계획

III. 2022년 제2차('22.8.17.) 시장정비사업 심의위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의의견	반영계획	비고
○ 조건사항: 다음 사항은 건축위원회에서 심도 있게 검토·논의토록 조건부여			
1	건축물 매스, 외관 등 입면계획은 주변 지역 부영향이 최소화되도록 경관 및 디자인요소를 고려하여 검토	입면계획은 주변에의 부영향이 최소화 되도록 경관 및 디자인요소를 고려하여 검토하겠음	
2	최근 기록적인 폭우로 도립천 인근이 침수된 지역임을 감안하여 수방대책 등 방재계획 수립 검토	수방대책 등 방재계획 수립을 검토하겠음	
3	(지상 1층)만남의 광장 및 주민쉼터는 소공원 및 녹지공간으로써 기능 가능하도록 검토	만남의 광장 및 주민쉼터에 대한 조경계획 등을 고려하여 소공원이 나 녹지공간 등으로의 활용이 가능하도록 검토하겠음	
4	인근 관악신사시장 등 주변상권과 연계한 상권활성화계획 구체화	주변 상권과 연계하여 상권활성화계획을 구체화 검토하겠음	
5	지하주차장 판매시설과 공동주택 구간 분리(차단기 추가) 검토	지하 주차장 구간을 분리검토하여 건축심의 시 구체적으로 제시하겠음	

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 승인 도서 : 생략

VI. 열람장소

시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-8514)와 관악구 주택과(☎02-879-6321)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<https://luris.mltm.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

