

◆ 서울특별시고시 제2020-380호

마장축산물시장 시장정비사업 추진계획 승인- 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성동구 마장동 480-5번지 외 1필지 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. 6.15.) 심의를 거쳐 시장정비사업 추진계획을 승인하고, 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘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 17일

서울특별시

1. 시장정비사업 추진계획 승인

가. 시장정비사업구역의 명칭 : 마장축산물시장 시장정비구역

나. 시장정비사업구역의 범위

구 분	구역명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	마장축산물시장 시장정비구역	성동구 마장동 480-5번지 외 1필지	2,939.3㎡	인접지역 포함

※ 인접지역(480-9대, 면적: 1,078.1㎡) 포함

다. 시장정비사업의 시행자

○ 성 명 : (주)시장법인서울마켓 (대표이사 : 안동관)

○ 주 소 : 서울특별시 성동구 마장로35라길 8(마장동)

라. 사업추진계획 승인일 : 승인 고시일(본 사업추진계획 승인 및 지형도면 고시일)

마. 사업추진계획 승인 개요

1) 도시관리계획 결정(변경)사항

가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비고
총 계		2,939.3	100.0	-
기반시설 등	-	-	0.0	-
획지1	판매시설, 공장, 창고 및 오피스텔	2,939.3	100.0	-

나) 용도지역·지구에 관한 결정 조서

○ 용도지역에 관한 사항 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	2,939.3	—	2,939.3	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	2,939.3	—	2,939.3	100.0	

○ 용도지구에 관한 사항 (해당없음)

다) 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

○ 유통 및 공급시설

■ 시장 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	시장	전통시장	성동구 마장동 480-5	1,861.2	감) 1,861.2	—	서고 제1982-21호 (82.1.19)	

■ 시장변경 사유서

시장명	변경내용	변경사유
마장축산물 시장	- 시장 폐지 : 1,861.2㎡ → 0㎡ 감) 1,861.2㎡	「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제54조 제1항 제2호에 따라 경쟁력을 상실한 시장에 대하여 시장정비사업을 통한 지역경제 활성화 도모를 위해 시장 폐지

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

주용도	건폐율	용적률	층수(높이)	연면적 (㎡)
판매시설1), 공장2), 창고3), 오피스텔	60%4) 이하	326%5) 이하	지상 10층 이하6) (최고높이 48m 이하)	21,296.1㎡ 이하 (매장면적 : 5,758.6㎡ 포함)

주1), 주2), 주3) 「축산물위생관리법」 제21조(영업의 종류 및 시설기준)에 명시된 축산관련 판매시설, 공장, 창고시설

주4) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제52조(건폐율에 관한 특례) 적용

주5) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제51조(용적률에 관한 특례) 적용

주6) 「서울특별시 도시계획 조례」 제28조(제2종일반주거지역안에서의 건축할 수 있는 건축물) 제1항 제1호 가목에 따른 완화적용

마) 기타사항에 관한 결정사항

○ 공공기여시설 설치계획

■ 공공임대산업시설 설치(지하1층, 전용면적 119.4㎡)

2) 입점상인 보호대책

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

3) 건축법 제18조 제2항에 따른 건축허가의 제한 필요성: 해당없음.

바. 사업추진계획 승인 사유

- 마장축산물시장은 준공 후 54년 경과되고, 시설노후화(E등급)로 인한 붕괴우려로 안전상 철거가 시급한 건축물로,
- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따라 시장정비구역을 지정하여 새로운 상업 복합공간으로 조성하여 판매시설을 현대화하고, 안전문제 등을 해소하여 유통환경개선을 개선하고자 함.

사. 조건사항

- 2020년 제2차('20. 6.15.) 시장정비사업 심의위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의의견
1	HACCP 인증을 득할 수 있도록 사업시행인가시 조건 부여
2	입주자모집시 공고문에 부산물 가공에 따른 환경의 영향을 인지할 수 있도록 내용 기재(권고)
3	자치구는 사업 준공 전까지 진입도로가 확보될 수 있도록 조치

2. 지구단위계획 결정사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역에 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	마장축산물시장 시장정비구역	성동구 마장동 480-5번지 외1필지	-	증)2,939.3	2,939.3	-	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
마장축산물시장 시장정비구역	성동구 마장동 480-5번지 외1필지	2,939.3	「전통시장법」 제37조, 「도시정비법」 제17조 및 제 84조에 따라 정비사업 준공 후 「국토계획법」에 따른 지구단위계획으로 관리하고자 지구단위계획구역으로 결정

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		2,939.3	-	2,939.3	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	2,939.3	-	2,939.3	100.0	

2) 용도지구 변경조서(해당없음)

3) 기반시설에 관한 결정조서(해당없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구분	위치	면적(㎡)	비고
획지1	성동구 마장동 480-5번지 외1필지	2,939.3	

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

도면번호	위치	구분	계획내용	비고
-	획지1	불허 용도	• 창고시설 (단, 「축산물위생관리법」 제21조에 명시된 축산 관련 창고 제외)	
		건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 326% 이하	
		높이	• 48m 이하, 10층 이하	
		배치	-	
		형태	-	
		색채	-	
		건축한계선	• 도로경계선 3m, 인접대지경계선 1.5m	

3) 건축물의 용도완화에 관한 계획

■용도완화 결정조서

구분	적용지역 (도면표시)	용도완화	비고
신설	획지1	• 제2종 일반주거지역 내 판매시설, 공장, 업무시설 중 오피스텔 용도 불허 완화 (축산 관련 판매시설, 공장 도입에 한함)	-

■용도완화 조건

구분	용도완화 조건	비고
신설	• 「축산물위생관리법」 제21조(영업의 종류 및 시설기준)에 명시된 축산관련 판매시설, 공장 도입에 한함	-

■용도완화 사유서

완화범위	용도완화 조건	비고
판매시설 면적, 공장, 업무시설 중 오피스텔 제한 완화	• 판매시설 규모 및 축산물시장 업종 특성상 공장용도 도입 등 신축여건 마련이 필요하여, 준주거지역에서 건축할 수 있는 판매시설, 공장 중 축 산관련 용도완화 • 축산관련 공장 용도와 공동주택(도시형생활주택)의 설치가 불가하여 주 거형으로 활용가능한 업무시설 중 오피스텔을 계획	-

라. 기타 사항에 관한 결정

■ 공공기여(기부채납)에 관한 계획

시설종류	배치	규모	비고
공공임대산업시설	지하 1층	기부채납 면적: 135.9㎡ ① 토지지분: 37.9㎡ ② 건축물 환산부지: 98.0㎡	건축물 기부채납 (※ 전용면적 119.4㎡)

3. 관계 도면: 붙임 참조

가. 시장정비구역에 관한 결정도

나. 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)

다. 도시계획시설에 관한 결정도(기정/변경)

라. 도시관리계획에 관한 결정도(기정/변경)

마. 사업추진계획에 관한 결정도

바. 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정도

※ 따로 붙임된 관계도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 시장정비사업 추진계획 승인 도서: 생략

5. 관계서류 열람

○ 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4646)와 성동구청 주거정비과(☎02-2286-6568)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

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

6. 기 타

○ 사업추진계획은 사업시행인가 등 행정절차 이행 시 변경될 수 있습니다.

7. 관계 도면

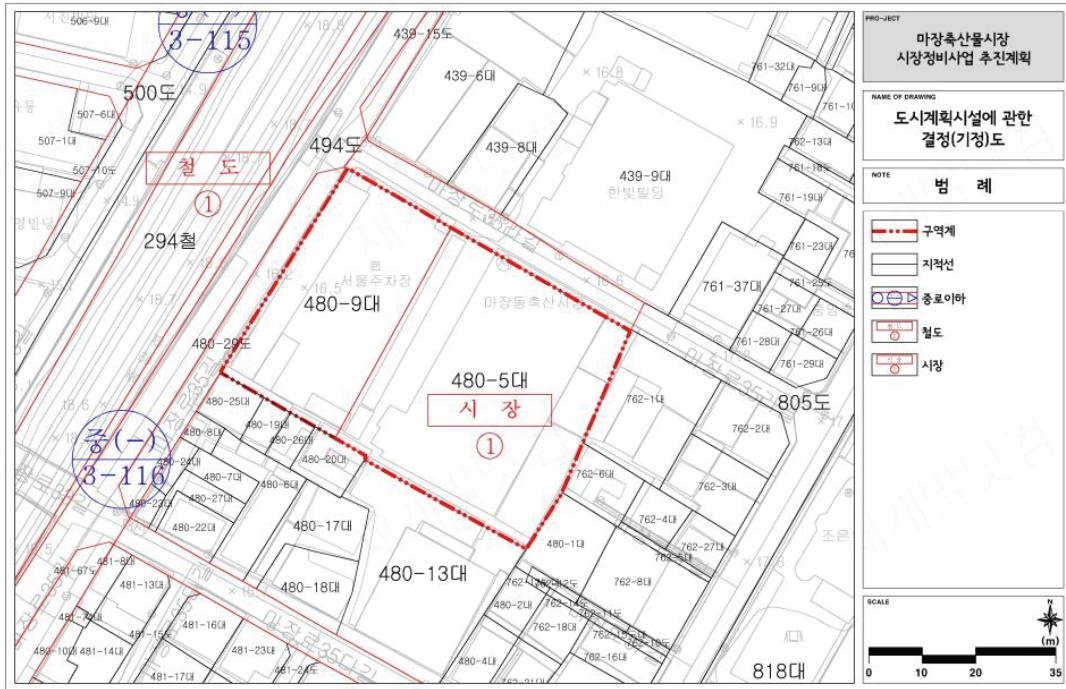
○ 시장정비구역에 관한 결정도



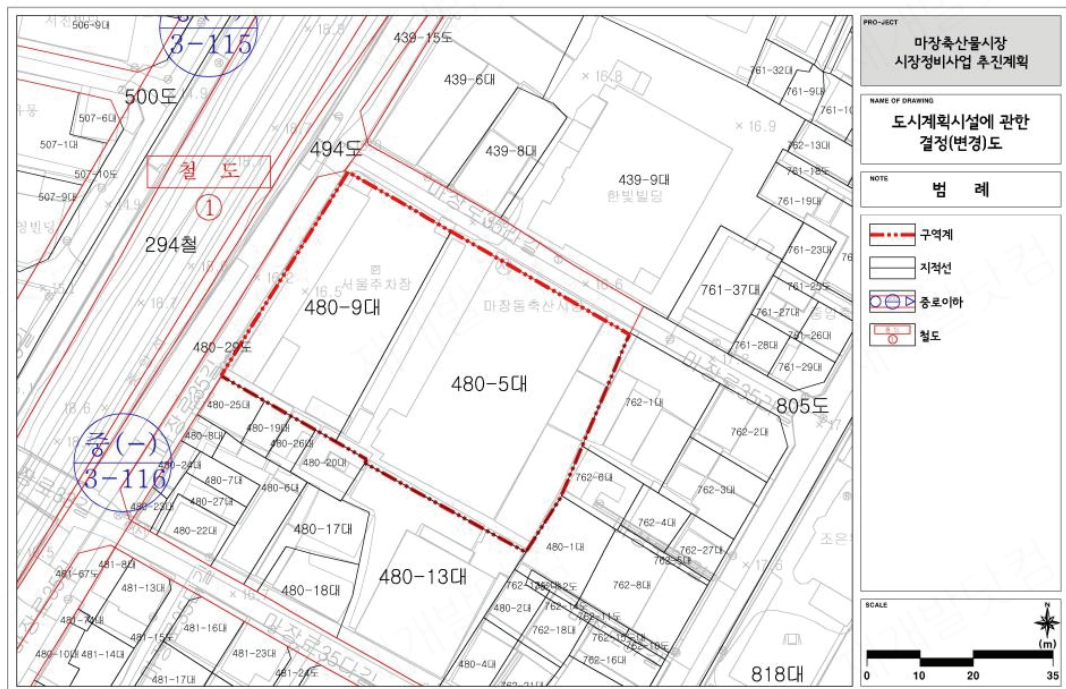
○ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



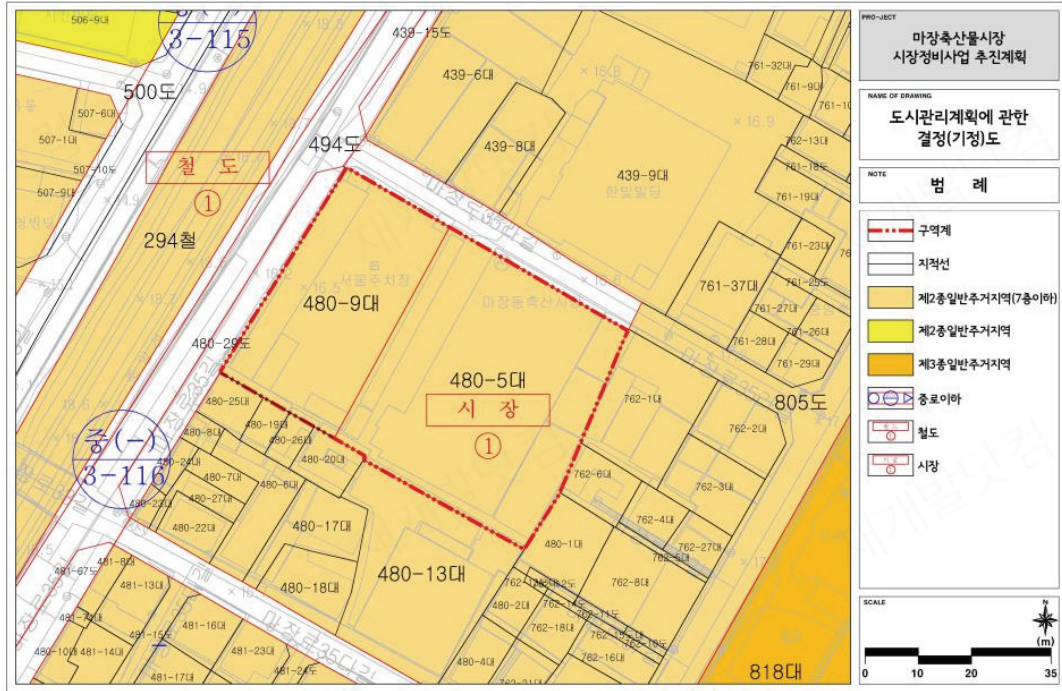
○ 도시계획시설에 관한 결정도(기정)



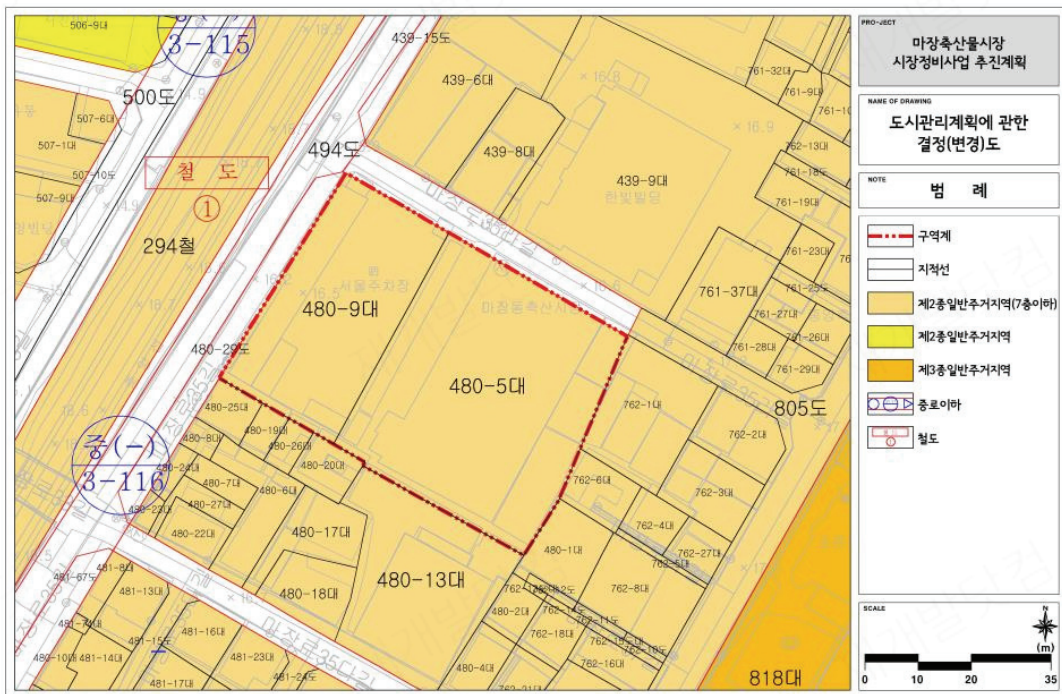
○ 도시계획시설에 관한 결정도(변경)



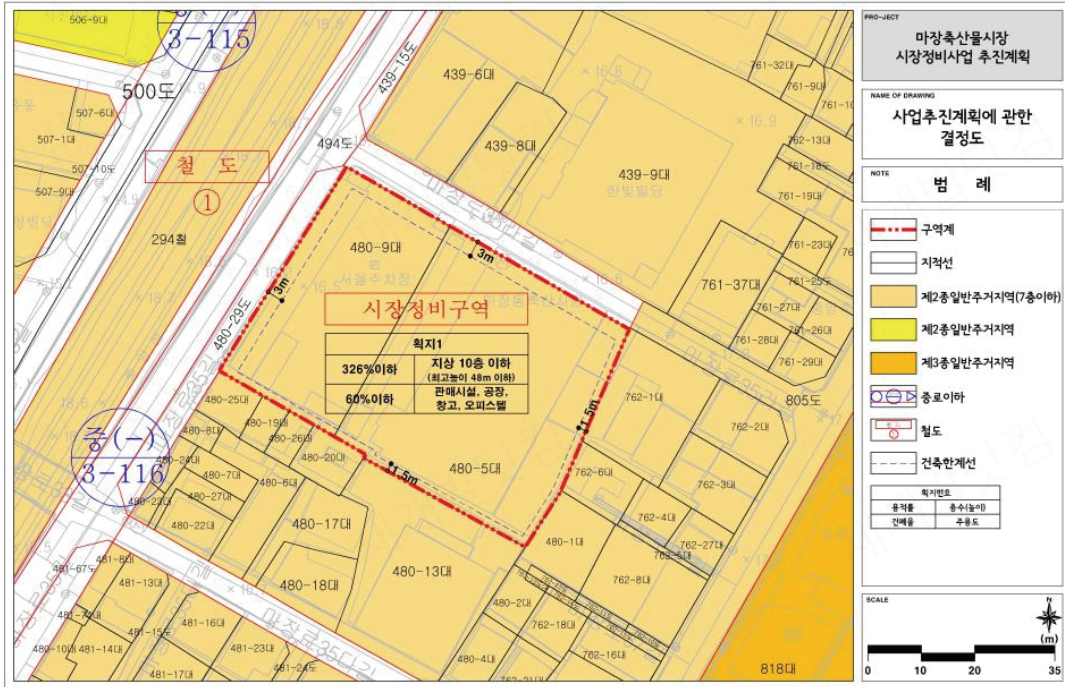
○ 도시관리계획에 관한 결정도(기정)



○ 도시관리계획에 관한 결정도(변경)



○ 사업추진계획에 관한 결정도



○ 지구단위계획에 관한 결정도

