

서울특별시 서초구 고시 제2026 - 86호

양재시장정비사업 사업추진계획 승인(경미한 변경) 지형도면 고시

서울특별시고시 제2025-336호(2025.6.26.)로 정비구역 및 정비계획 결정 고시된 양재시장 정비구역에 대하여 제1차 정비사업 통합심의위원회 심의(2026.1.15.) 의결사항을 반영하고자 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제17조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항) 결정하고, 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획(변경) 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 고시합니다.

2026년 4월 2일

서울특별시 서초구청장

I. 시장정비사업 추진계획 승인

가. 시장정비사업구역의 명칭 : 양재시장정비구역

나. 시장정비사업구역의 범위(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	양재시장정비구역	서초구 양재동 1-7번지 일대	1,102.9	서고 제2025-336호 (2025.6.26.)	등록시장: 1,087.6㎡ 인접지역: 15.3㎡

※ 인접지역 : 8-2번지(현황도로)

다. 시장정비사업 시행자(변경없음)

1) 성 명 : (주)에스알피개발(대표자 김명희)

2) 주 소 : 서울특별시 서초구 남부순환로356길 15, 301호(양재동)

라. 사업추진계획(변경) 승인일 : 승인 고시일

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

마. 사업추진계획(변경) 승인 사유

○ 제1차 정비사업 통합심의위원회 심의(2026.1.15.) 의결사항에 따라 사업계획승인 내용을 반영하고자 함

바. 사업추진계획 승인 개요

1) 도시관리계획 결정 사항

가) 토지이용계획 결정 조서(변경없음)

구 분	명 칭	면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		1,102.9	100.0	—
획 지	획지 1	1,102.9	100.0	

※ 「건축법」 제46조제1항에 따라 도로모퉁이(2㎡)에 대한 건축선 면적은 대지면적 산정 시 제외

나) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

(1) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		1,102.9	－	1,102.9	－
주거지역	제2종일반주거지역	1,102.9	－	1,102.9	－

(2) 용도지구 결정 조서(해당없음)

다) 도시계획시설에 관한 결정조서(해당없음)

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

구 분		주용도	용적률(%)	건폐율(%)	높이(층수)	연면적(㎡)
기 정	획지1	업무시설 및 판매시설, 근린생활시설	397% 이하	60% 이하	10층 이하 (45m이하)	7,116.97㎡ 이하 (매장면적 1,255.88㎡)
변 경						7,043.06㎡ 이하 (매장면적 1,262.18㎡)

※ 변경사유 : 제1차 정비사업 통합심의위원회 심의(2026.1.15.) 의결사항 반영에 따른 연면적 변경

마) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

(1) 공공기여시설 설치계획

구 분	시설명	계획(안)	운영주체	비 고
기 정	건축물	- 공공기여율 5.6% - 용 도 : 공공업무사무소 - 위 치 : 지상 2층 - 면 적 : 61.69㎡(대지지분 35.76㎡+환산부지면적 25.93㎡) ※ 연면적 231.20㎡	서초구	—
변 경		- 공공기여율 5.68% - 용 도 : 공공업무사무소 - 위 치 : 지상 2층 - 면 적 : 62.52㎡(대지지분 36.4㎡+환산부지면적 26.12㎡) ※ 연면적 232.87㎡		

※ 변경사유 : 제1차 정비사업 통합심의위원회 심의(2026.1.15.) 의결사항 반영에 따른 공공기여율 변경

2) 입점상인보호대책(변경없음)

- 「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(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	양재시장 지구단위계획구역	서초구 양재동 1-7번지 일대	1,102.9	—	1,102.9	—

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

(1) 용도지역에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		1,102.9	－	1,102.9	－
주거지역	제2종일반주거지역	1,102.9	－	1,102.9	－

(2) 용도지구 결정 조서(해당없음)

2) 도시계획시설에 관한 결정 조서(해당없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	위 치	면적(㎡)	비 고
기 정	획지1 양재동 1-7, 8-1, 8-2	1,102.9	—

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분		계획내용	
기 정	획지1	위 치	• 서초구 양재동 1-7번지 일대
		면 적	• 1,102.9㎡
		용도지역	• 제2종일반주거지역

구 분			계획내용
기 정	획지1	불허용도	• 공동주택 중 아파트(블록단위) 공동건축시에 한해 제외 • 문화 및 집회시설의 집회장·관람장(종교집회장 제외) • 의료시설 중 정신병원 • 운동시설 중 철타이 있는 골프연습장 • 공장/창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) • 동식물 관련시설
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 397% 이하
		높 이	• 10층 이하(45m 이하)
		건축선	• 건축한계선 - 남부순환로356길변(중로3-1호선, 소로3-299호선) : 3m - 남부순환로358길변(소로3-300호선) : 1.5m - 인접대지경계선변 : 1.5m

라. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		계획내용	비 고
차량출입 허용구간		• 소로3-299호선변에 차량출입구 계획	-

2) 대지내 공지에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분		적용위치	계획내용	비 고
기 정	전면공지	획지1	• 차도형 전면공지 : 폭 3m(소로3-299호선변) • 보도형 전면공지 : 폭 1.5m(소로3-300호선변)	결정도 참고

III. 2026년 제1차 정비사업 통합심의위원회(2026.1.15.) 심의결과 : 조건부 의결

연 번	심의 의결 사항	조치 계획	비 고
1	• 대상지 12m, 4m 도로변 개방성 확보를 위한 저층부 setback 등 평면 구획 재검토(권장)	• 저층부 일부 셋백(setback) 및 연속창호 설치를 통해 시각적 가시성을 높이고 개방적인 가로 경관을 확보하였음.	—
2	• 공공기여시설 접근성을 고려 위치 또는 계단(상부 디자인 포함), 출입구 계획 검토 바람	• 공공기여시설 접근성을 높이기 위한 여유 공간 확보 및 사인 디자인 반영.	—
3	• 1~3층 후면 외부계단이 실제 외기에 면하고 있어 안전 및 유지관리 필요하면 직통계단 기준 적용하기 바람	• 외부계단에 외기차단 및 유지관리 효율을 위한 창호 및 출입구 설치함.	—
4	• 판매시설 등 이용자 편의 고려하여 동선 검토 바람	• 외부계단 진입로에 여유공간 확보하여 시설 접근성을 개선함.	—
5	• 직통계단 2개 이상 설치(스프링클러 설치 시) 하는 경우, 직통계단 출입구간 평면 대간선 장변 길이의 1/3이상 이격시키기 바람(건축물방화구조규칙 준수)	• 건축물방화구조규칙에 따라 직통계단을 연결하는 복도가 건축물의 다른 부분과 방화구획으로 구획된 경우 출입구 간의 가장 가까운 보행거리로 직통계단 2개소 간의 직선거리를 대신함.	—
6	• 지하주차장 출입차량(물류 차량 등)을 고려하여 통행 체계(양방 또는 일방) 명확히 하고 교행 안전성 확보를 위해 차량 진출입 중앙부 기둥 삭제 검토 바람 ※중앙부 기둥 조정 등 구조기술사와 협의 필요	• 지하주차장 출입차량을 고려하여 일방통행 체계로 변경. • 교행 안전성 확보를 위해 구조기술사와 협의하여 차량진출입 중앙부 기둥 삭제.	—
7	• 지하주차장 진출입 교행 안전성 확보를 위해 유효폭 확폭 가능여부 검토하기 바람, 확폭이 어려운 경우 일방통행 운영, 경고등 설치 등 충돌방지대책 마련 바람	• 지하주차장 진출입 교행 안전성을 위한 유효폭 확폭이 어려운 관계로 일방통행 운영, 경고등 설치 등 충돌방지대책 마련함.	—
8	• 차량출입구 우측단 쉼터레버 구조 등을 활용한 공간 확대 검토 바람	• 쉼터레버 하부 기둥 삭제를 통해 차량교행 편의를 증대함.	—
9	• 시장정비사업 특성 고려, 저층부 포티움 매스 분절되지 않도록 통일하고 입면 요소를 단순화하여 시각적효과 높이기 바람	• 2~3층의 정면 커튼월을 상부층과 통일하여 입면디자인의 연속성을 확보하고 단순화함.	—
10	• BIPV설치계획에 대하여 입면도와 신재생에너지 설치계획 일치시키기 바람	• 칼라글라스 적용에 따라 입면도상 태양광 패널 노출을 최소화하였으며, 에너지 계획과 입면 설계를 일치시킴.	—
11	• 주차램프 지상에서 지하 들어가는 지상 부분 폭과 지하 부분 폭이 상이함에 따라 상세 단면도를 통해 조업주차 통행 가능 높이 여부를 검토 바람	• 램프 폭 일괄 적용 및 단면 검토를 통해 조업 차량의 원활한 통행구간을 확보함.	—
12	• 지상부 보행환경 개선을 위해 주차차단기 지상1층에서 지하1층으로 이동하기 바람	• 지상부 보행환경 개선을 위해 주차차단기를 지하 1층으로 이전 배치함.	—
13	• 지역사회와 공유하는 외부 공간 조성(권장)	• 부출입구 보행 동선 내 휴게 공간(약 9㎡)를 조성하여 지역사회 개방성을 높임.	—
14	• 차량출입구 보행연속성을 위한 공간 확보 및 평탄화구간 필요	• 차량 진출입구 전면 3m 규모의 보행 평탄화 구간을 설치하여 보행 연속성을 확보함.	—

IV. 관련도면 : 붙임참조

가. 시장정비구역 결정도

나. 사업추진계획 결정도

다. 용도지역 결정도

라. 도시계획시설에 관한 결정도

마. 지구단위계획 종합결정도

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

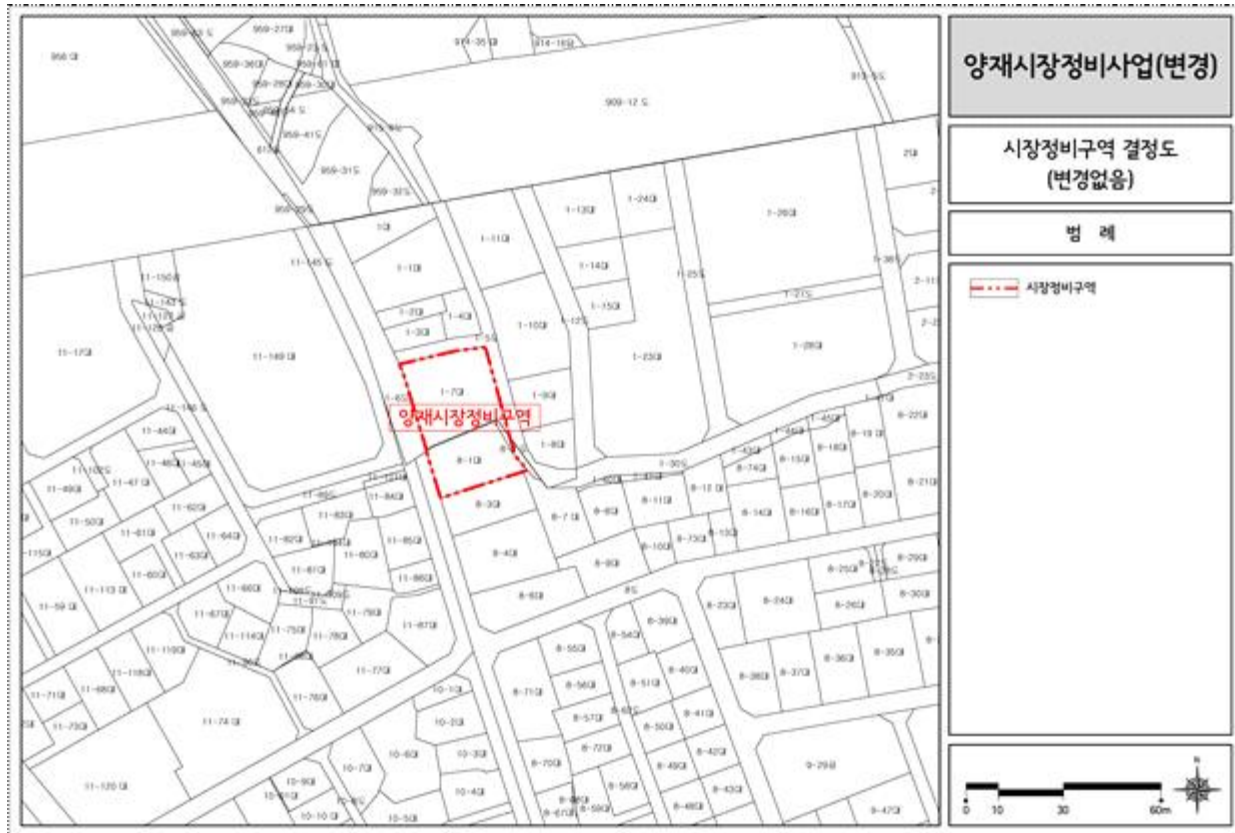
V. 시장정비사업 추진계획 승인 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서초구 재건축사업과(☎02-2155-7358)에 관련도서를 비치하고 열람하고 있습니다.

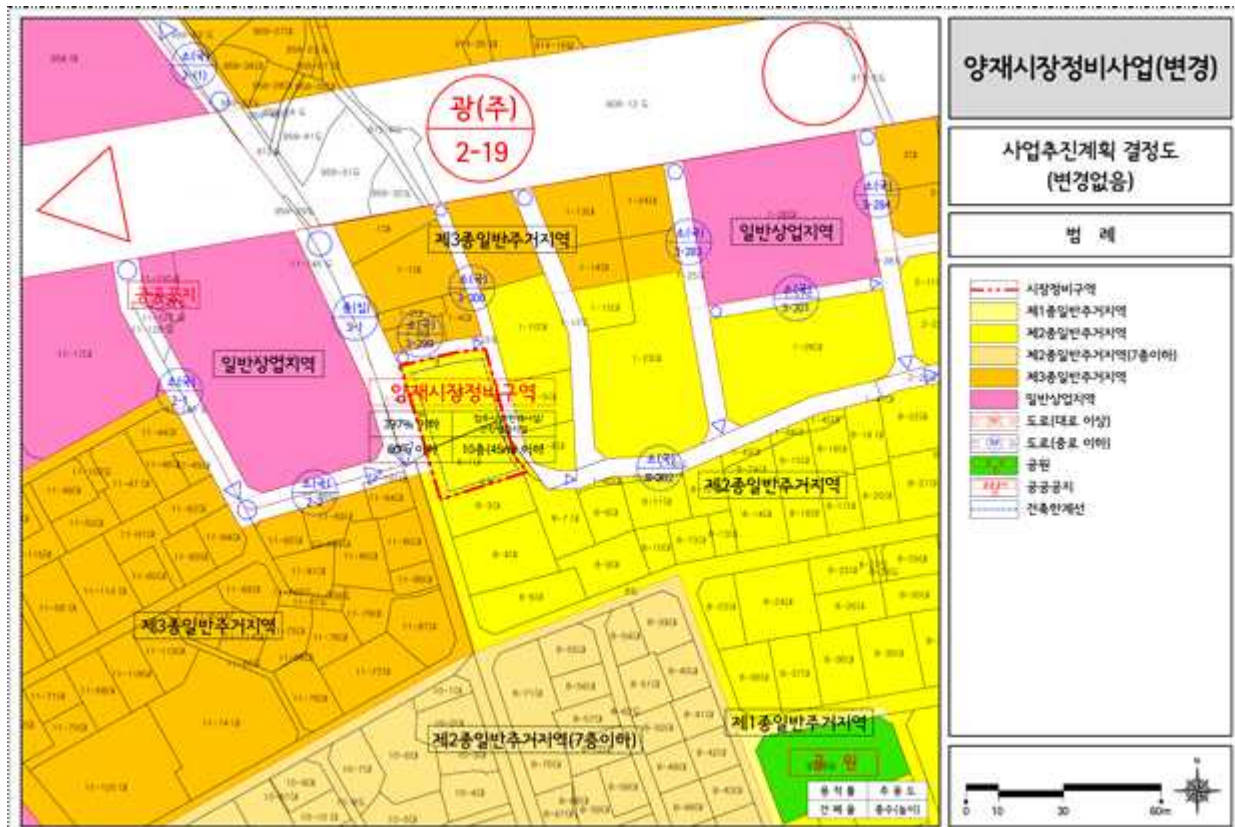
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VII. 붙임(관련도면)

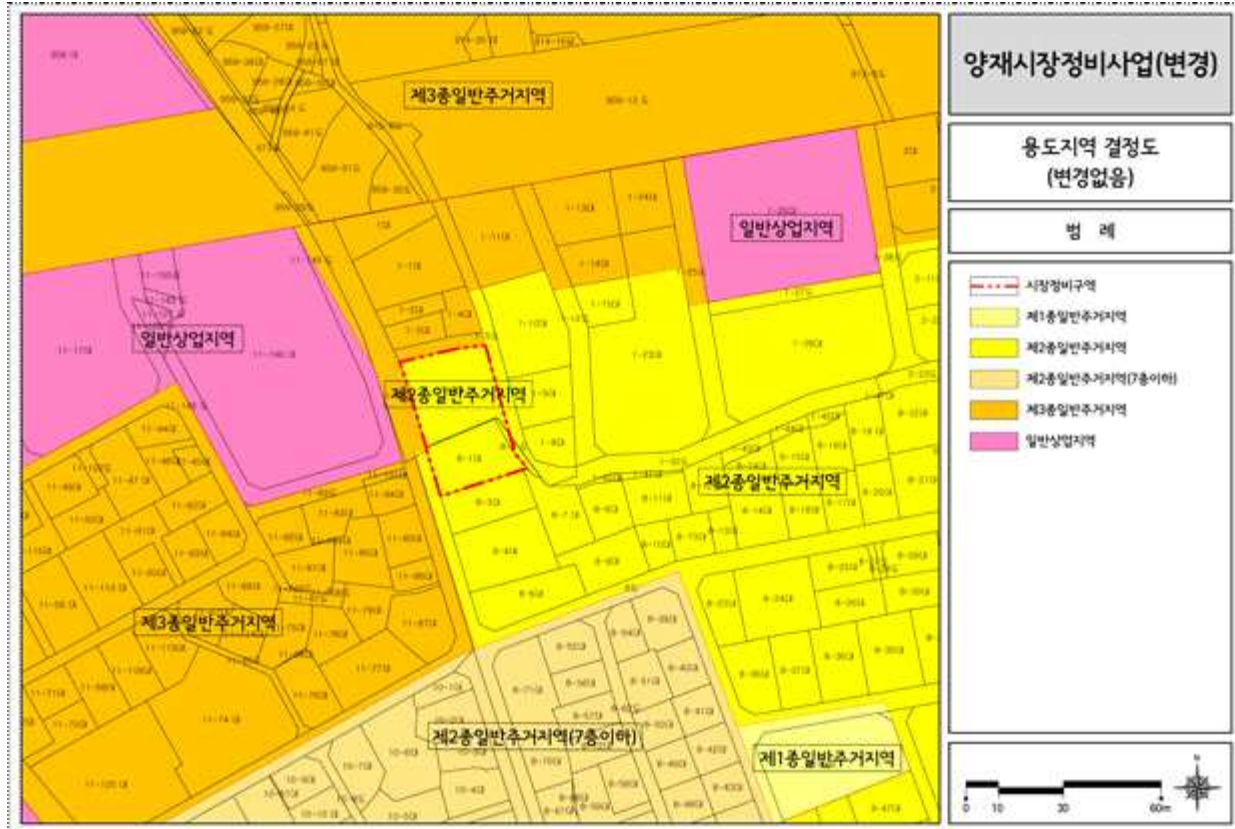
■ 시장정비구역 결정도



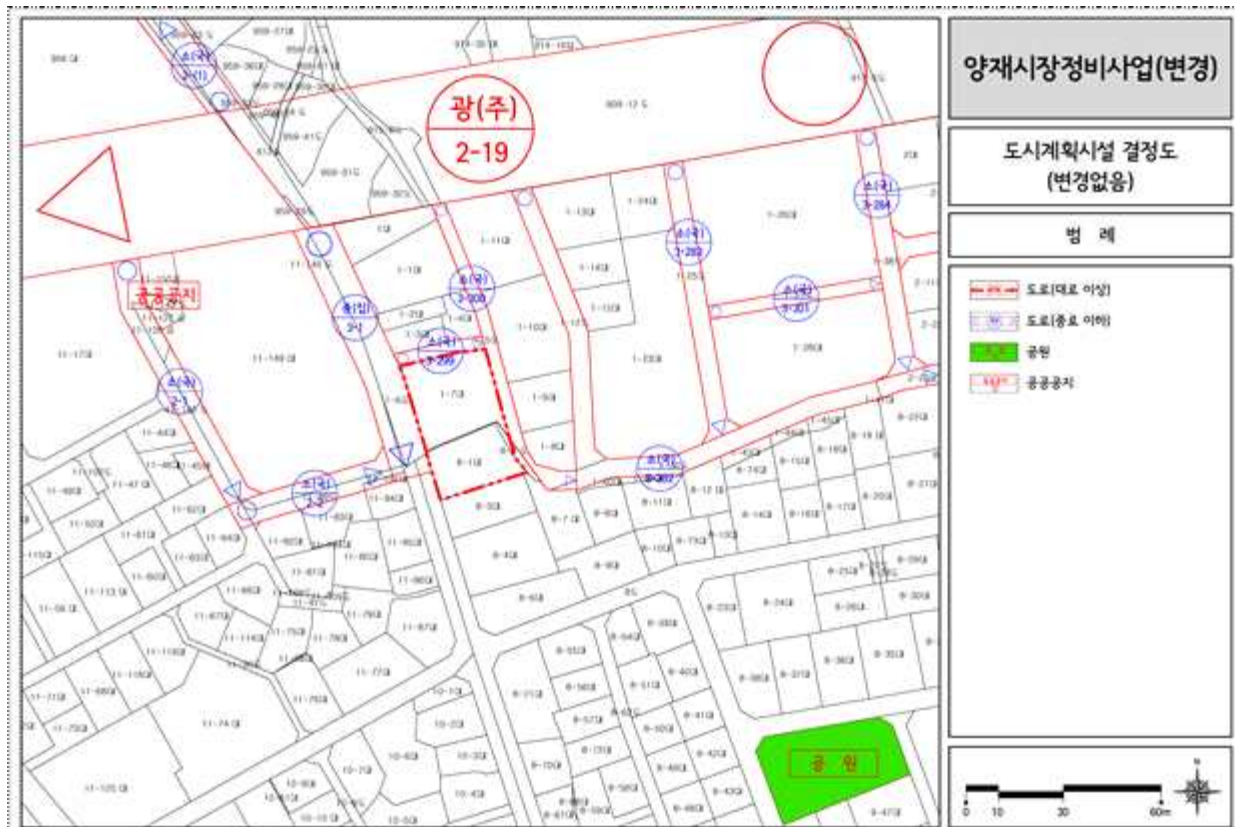
■ 사업추진계획 결정도



■ 용도지역에 관한 결정도



■ 도시계획시설에 관한 결정도



■ 지구단위계획 종합결정도

