

2022 - 141

-

서울특별시 서초구 방배동 767-1번지 시장정비사업 시행을 위하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 2021년 제2차 서울특별시 시장정비사업 심의위원회(2021.11.15.) 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 3월 31일
서울특별시

I. 시장정비사업 추진계획 승인

가. 시장정비사업구역의 명칭 : 방배남부종합시장정비구역

나. 시장정비사업구역의 범위

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
신설	방배남부종합시장정비구역	서초구 방배동 767-1	3,293.9	-	

다. 시장정비사업 시행자

- 1) 성 명 : (주)방배남부종합시장개발(대표자 유춘석)
- 2) 주 소 : 서울특별시 서초구 방배중앙로27길 17, 208호(방배동)

라. 사업추진계획 승인일 : 승인 고시일

마. 사업추진계획 승인 사유

- 1980년 준공된 서초구 방배남부종합시장은 건물 노후화 및 경쟁력을 상실한 시장으로서, 붕괴 등 안전문제를 해소하고, 복합공간으로의 활용 및 상업기반시설 정비를 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)3,293.9	3,293.9	100.0	-
기반시설 등	-	-	-	-	0.0	-
획지1	공동주택 및 판매시설	-	증)3,293.9	3,293.9	100.0	-

나) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

○ 용도지역에 관한 사항

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	3,293.9	-	3,293.9	100.0	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	3,293.9	-	3,293.9	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	-	서초구 방배동 767-1번지	3,293.9	감)3,293.9	-	서울특별시고시 제100호 (1981.04.10.)	

○ 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유
시장	• 시장 폐지 : 3,293.9㎡ → 0㎡ 감) 3,293.9㎡	• 건물의 노후화로 시설물안전에 결함이 크고, 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	층수(높이)	연면적(㎡)
신설	공동주택 및 판매시설	400% 이하	70% 이하	14층 이하 (46m이하)	24,001.12 (매장면적 : 3,026.23㎡)

마) 기타사항에 관한 결정 조서

- 공공기여시설 설치계획

구분	시설명	계획(안)				비 고 (운영주체)
		층수	기부채납 면적	연면적(㎡)	비율(%)	
신설	청년센터	지상2층	236.86㎡ ① 토지지분: 111.23㎡ ② 건축물 환산부지: 125.63㎡	810.53	7.19	서초구

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	방배남부종합시장 지구단위계획구역	서초구 방배동 767-1번지	-	증)3,293.9	3,293.9	

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

○ 용도지역에 관한 사항

구분	면적(㎡)			비율 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	3,293.9	-	3,293.9	100.0	
제2종일반주거지역 (7층이하)	3,293.9	-	3,293.9	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	-	서초구 방배동 767-1번지	3,293.9	감)3,293.9	-	서울특별시고시 제100호 (1981.04.10.)	

○ 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유
시장	시장 폐지 : 3,293.9㎡ → 0㎡ 감) 3,293.9㎡	건물의 노후화로 시설물안전에 결함이 크고, 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)3,293.9	3,293.9	100.0	-
	획지1	-	증)3,293.9	3,293.9	100.0	공동주택 및 판매시설

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

○ 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	가구	용도	비고
신설	불허용도	획지1 - 해당용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설	

다) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

구분	건폐율	용적률	층수(높이)	비고
신설	70% 이하	400% 이하	14층 이하 (46m이하)	

라) 기타 사항에 관한 결정 조서

○ 건축물 건축선에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
신설	건축한계선	서초구 방배동 767-1번지	도로경계선으로부터 3m 지정

○ 대지내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
신설	보도형 전면공지 - 동광로3길 변 - 방배중앙로27길 변	신설 : 폭 3m(보도형) (307.16㎡) - 보행환경 개선을 위한 보도공간 활용
	차·보도형 전면공지 - 동광로11길 변	신설 : 폭 1m(차도형), 폭 2m(보도형) (158.35㎡) - 차량통행 및 보행환경 개선을 위한 차·보도공간 활용

III. 2021년 제2차('21.11.15.) 시장정비사업 심의위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의의견	반영계획	비고
○ 수정가결 사항			
1	남측 건축한계선(3m) 삭제	남측 건축한계선(3m)은 삭제하여 추진계획에 반영	
2	건축법 제8조(리모델링에 대비한 특례 등)에 따른 건축물의 높이제한 완화 미적용	건축법 제8조(리모델링에 대비한 특례 등)에 따른 건축물의 높이제한 완화 미적용	
○ 건축위원회 검토·논의 사항			
1	2층 옥상정원의 접근성·활용성 제고 및 주민공동이용시설의 이용환경 개선을 위해 주민공동이용시설의 지상2층 배치를 검토하고, 지상2층 배치시 높이 15층까지 조건부 허용	2층 옥상정원의 접근성·활용성 제고 및 주민공동이용시설의 이용환경 개선을 위하여 지하1층 주민공동이용시설을 지상2층으로 변경하겠음	
2	가로활성화 효과 극대화 및 지하 근생시설의 채광, 환기 등을 고려한 선근 위치 변경 검토	선근의 위치는 가로활성화 효과 및 지하 근생시설의 채광, 환기 등을 고려하여 건축심의시 계획에 반영하겠음	
3	높이, 매스 등 주변 지역 부영향을 최소화할 수 있도록 건축계획(층수 다양화, 조정 배치, 건폐율 축소, 평면계획 등)을 면밀히 검토	층수, 조정, 건폐율축소, 평면계획 등은 서초구 건축심의기준을 준수하여 계획 수립하겠음	
○ 교통			
1	동광로11길 통행체계 변경(일방→양방) 관련, 연결건물 불법 좌회전 방지대책 강구	사업지 동측 동광로11길 통행체계 변경(일방→양방)에 따른 남측 기존건물의 불법좌회전 방지를 위하여 출입구 전면부에 좌회전금지 표지판 및 일방통행 노면표시 설치	
2	지하주차장 차량 진입부 회전반경을 조정(R=8m→6m)하여 보행환경 개선	지하주차장 차량 진입부 회전반경 조정 (R=8m→6m) 반영	
○ 입점상인보호대책			
1	입점상인 보호를 위해 공사기간중 임시시장(점포) 마련 검토	서초구는 관내 나대지(국공유지 등)가 없는 지역적 특수성에 따라 임시시장 부지 마련이 어려운 실정임 또한, 입점상인 점포는 대부분 사무실, 창고로 이용되고 있고, 현 임대료 수준을 넘어서는 높은 임대료 등을 고려하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제49조에 의거, 영업활동 중단으로 인한 손실보상 방안을 수립 시행하고자 함 향후 입점상인 보호대책에 대한 적극적 대응으로 민원발생을 최소화 하도록 하겠음	

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(☎02-2133-4644)와 서초구 일자리경제과(☎02-2155-8754)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



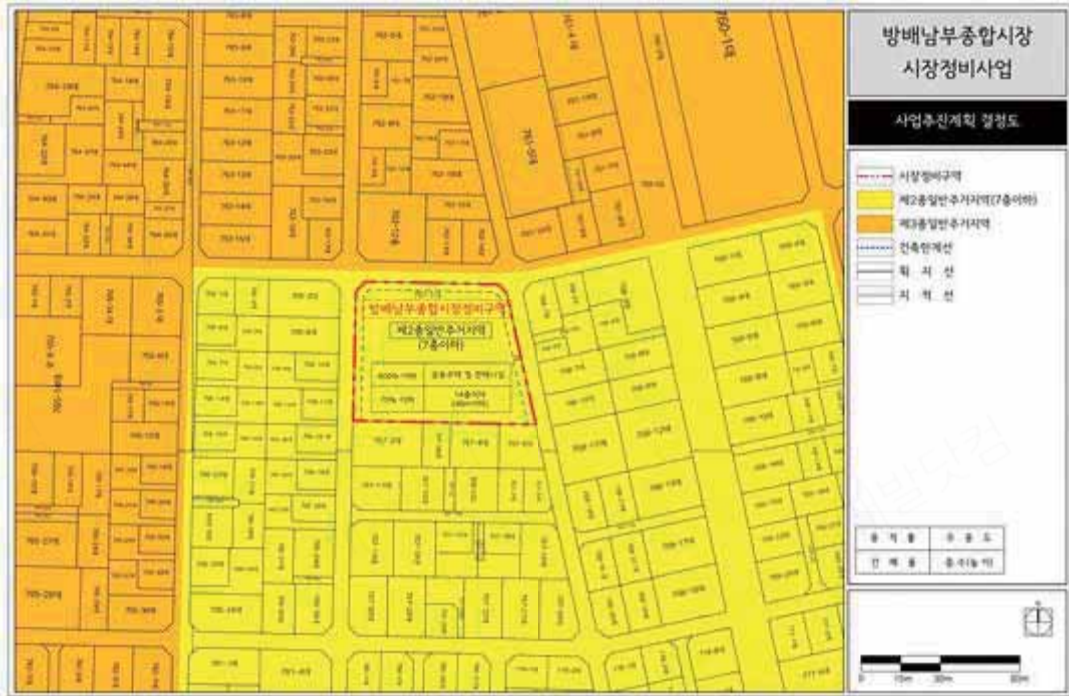
○ 도시계획시설에 관한 결정도(기정)



○ 도시계획시설에 관한 결정도(변경)



○ 사업추진계획 결정도



○ 지구단위계획 결정도

