

서울특별시고시 제2022 - 60호

방배중앙시장정비사업 추진계획 변경 승인 - 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2019-248호(2019.08.01.)로 시장정비사업 추진계획 승인 및 지형도면 고시된 방배중앙시장정비사업에 대하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 2021년 제3차 서울특별시 시장정비사업 심의위원회(2021.12.23.) 심의를 거쳐 시장정비사업 추진계획을 변경 승인하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정(변경) · 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 2월 17일

서울특별시

I. 시장정비사업 추진계획 변경 승인

가. 시장정비사업구역의 명칭 : 방배중앙시장정비구역

나. 시장정비사업구역의 범위

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	방배중앙시장 정비구역	서초구 방배동 941-21, 20번지	1,646.5	증) 351.4	1,997.9	서고 제2019-248호 (2019.08.01.)	인접지역 편입(941-20)으로 인한 변경

다. 시장정비사업 시행자

1) 성 명 : (주)방배중앙씨엔씨(대표자 : 박일석)

2) 주 소

○ 기정 : 서울특별시 서초구 서초대로74길 33, 1194호(서초동,비트빌)

○ 변경 : 경기도 성남시 수정구 청계산로 689, 501호(고등동, 지엠프라자)

라. 사업추진계획 변경승인일 : 변경승인 고시일

마. 사업추진계획 변경승인 사유

○ 서울특별시 고시 제2019-248호(2019.08.01.)로 추진계획 승인 고시된 방배중앙시장에 대해 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제45조 및 동법시행령 제27조 규정에 따라 인접하고 있는 노후건축물의 안전성 등을 고려, 인접지역을 포함하여 사업추진계획을 변경하고자 함

바. 사업추진계획 변경승인 개요

1) 도시관리계획 결정(변경) 사항

가) 토지이용계획 결정(변경) 조서

구분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		1,646.5	증) 351.4	1,997.9	100.0	-
기반시설 등	-	-	-	-	0.0	
획지1	판매시설 및 공동주택	1,646.5	증) 351.4	1,997.9	100.0	

나) 용도지역 및 용도지구 결정(변경) 조서

○ 용도지역에 관한 사항

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	1,646.5	증) 351.4	1,997.9	100.0	-
제2종일반주거지역	1,646.5	증) 351.4	1,997.9	100.0	인접지역 편입(941-20)으로 인한 변경

○ 용도지구에 관한 사항 (해당없음)

다) 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서 (변경없음)

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

구분	주용도	용적률	건폐율	층수(높이)	연면적(㎡)
기정	판매시설 및 공동주택	400% 이하	70% 이하	11층 이하 (36m이하)	12,484.72 (매장면적 : 3,065.78㎡)
변경	판매시설 및 공동주택	364.8% 이하	68.2% 이하	11층 이하 (36m이하)	13,962.84 (매장면적 : 3,066.08㎡)

마) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

○ 공공기여시설 설치계획

구분	시설명	계획(안)			비 고 (운영주체)
		층수	연면적(㎡)	비율(%)	
기정	어린이급식관리지원센터	지상3층	422.13	6.6	서초구
변경		지상2층	430.02	8.4	

2) 입점상인보호대책 (변경없음)

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

II. 지구단위계획 결정(변경) 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	방배중앙시장 지구단위계획구역	서초구 방배동 941-21, 20번지	1,646.5	증) 351.4	1,997.9	서고 제2019-248호 (2019.08.01.)	인접지역 편입(941-20)으로 인한 변경

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가) 용도지역 및 용도지구 결정(변경) 조서

- 용도지역에 관한 사항

구분	면적(㎡)			비율 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	1,646.5	증) 351.4	1,997.9	100.0	-
제2종일반주거지역	1,646.5	증) 351.4	1,997.9	100.0	인접지역 편입(941-20)으로 인한 변경

- 용도지구에 관한 사항 (해당없음)

나) 기반시설에 관한 결정(변경) 조서 (해당없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 사항

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	합계	1,646.5	증) 351.4	1,997.9	100.0	-
	획지1	1,646.5	증) 351.4	1,997.9	100.0	판매시설 및 공동주택

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

○ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서 (변경없음)

구분	가구	용도	비고
기정	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
기정	70% 이하	400% 이하	11층 이하 (36m이하)	
변경	68.2% 이하	364.8% 이하	11층 이하 (36m이하)	인접지역 편입(941-20)으로 인한 변경

라) 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

○ 건축물 건축선에 관한 결정(변경) 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
기정	서초구 방배동 941-21번지	도로경계선으로부터 3m 지정	
변경	서초구 방배동 941-21, 20번지		

○ 대지내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구분	적용위치	계획내용
신설	전면공지	서초구 방배동 941-21, 20번지 신설 : 폭 3m(236.0㎡) - 보행환경 개선을 위한 보도공간 활용

III. 2021년 제3차('21.12.23.) 시장정비사업 심의위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의의견	반영계획	비고
○ 추진계획 반영 사항			
1	지상1층 주차장 진입램프는 안전하고 원활한 차량 동선 확보를 위해 회전반경 등 개선 검토	지상1층 주차장 진입램프의 안전하고 원활한 차량동선 확보를 위해 램프 시작 위치를 2m 후퇴하여 회전반경을 개선하였음	
2	지하주차장 판매시설과 공동주택 구간 분리 (차단기 추가) 검토 및 각 층 회차 공간 확보	지하주차장 판매시설과 공동주택 구간 분리 (차단기 추가) 하였으며 각층 회차 공간을 확보하였음	
○ 건축위원회 검토·논의 사항			
1	관리사무소 (지상2층)는 적정 규모를 확보하고 외기에 면하도록 위치 재검토	관리사무소 (지상2층)는 건축설계시 적정 규모를 확보하고 외기에 면하도록 위치를 변경하여 건축위원회 심의 시 논의토록 하겠음	
2	건축물 외관은 균형(Proportion), 분절효과, 색채(Color Planning), 재료, 스킨기법(칼라프레임, 와이어 프레임 등 돌출효과)등 디자인 요소를 도입하여 입면계획 수립	건축물 외관은 디자인 요소를 도입하여 건축위원회 심의시 심도있게 논의토록 하겠음	
3	공공기여시설 외부출입계단은 안전문제로 있고, 효율성이 떨어지므로 삭제	공공기여시설 외부출입계단은 삭제하였음	

IV. 관련도면 : 붙임 참조

가. 시장정비구역 결정도(기정/변경)

나. 용도지역·지구에 관한 결정도(기정/변경)

다. 사업추진계획 결정도(기정/변경)

라. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

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

V. 시장정비사업 추진계획 변경승인 도서 : 생략

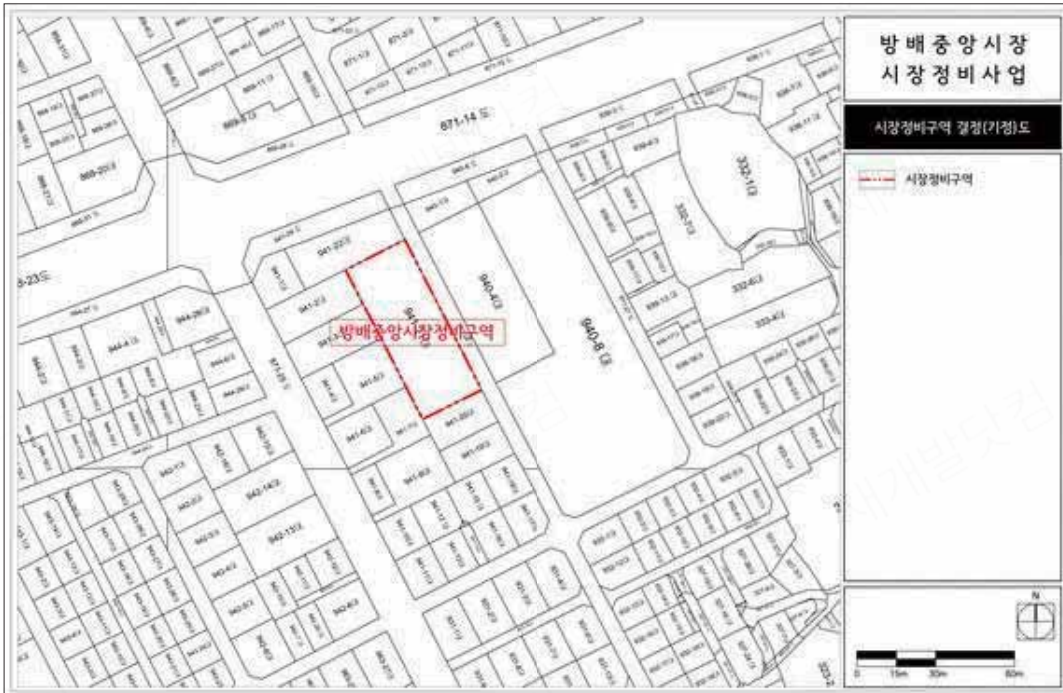
VI. 열람장소

시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4644)와 서초구 일자리경제과(☎02-2155-8754)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

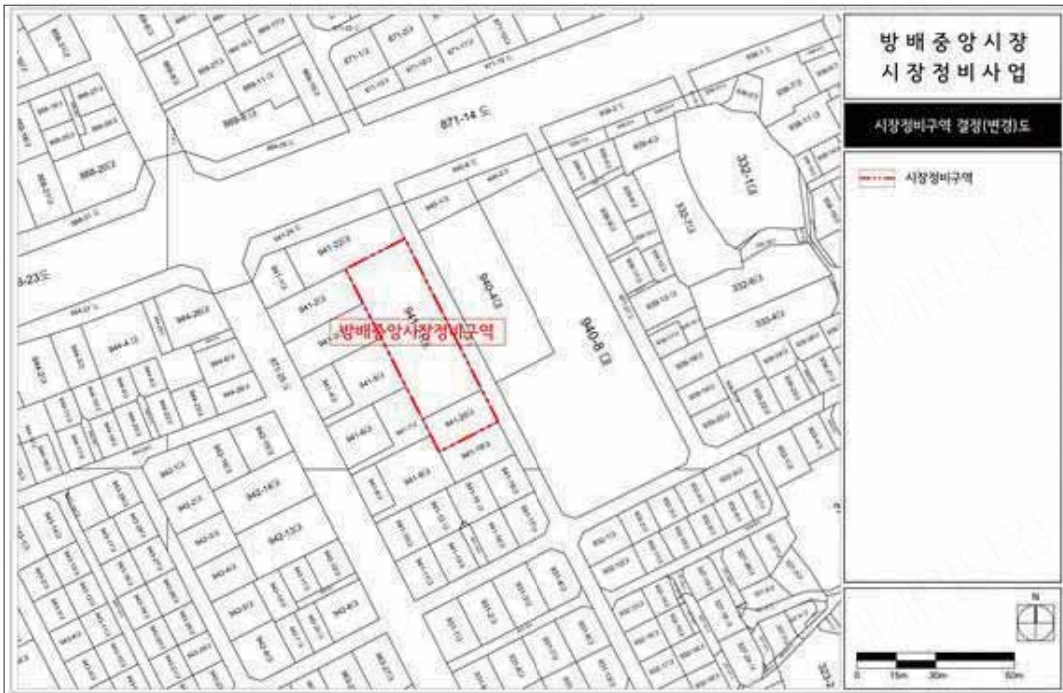
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<https://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅶ. 붙임(관련도면)

○ 시장정비구역 결정도(기정)



○ 시장정비구역 결정도(변경)



○ 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



○ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



○ 사업추진계획 결정도(기정)



○ 사업추진계획 결정도(변경)



○ 지구단위계획 결정도(기정)



○ 지구단위계획 결정도(변경)

