

◆ 서울특별시고시 제2024-194호

동진시장정비사업 추진계획 승인 - 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 마포구 연남동 227-15번지 외 2필지 동진시장정비사업 시행을 위하여 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 2023년 제4차 서울특별시 시장정비사업 심의위원회(2023.12.18.) 심의를 거쳐 추진계획을 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.

2024년 4월 11일
서울특별시

I. 시장정비사업 추진계획 승인

가. 시장정비사업구역의 명칭 : 동진시장정비구역

나. 시장정비사업구역의 범위

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
신설	동진시장정비구역	마포구 연남동 227-15번지 일대	1,398	-	인접지역 포함

※ 인접지역(연남동 227-37번지, 면적 : 289.9㎡) 포함

다. 시장정비사업 시행자

- 1) 성 명 : 연남동진시장개발 주식회사 대표이사 한기용
- 2) 주 소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 14층(삼성동, 강남파이낸스플라자)

라. 사업추진계획 승인일 : 승인 고시일

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

마. 사업추진계획 승인 사유

- 마포구 동진시장은 1970년 사용승인 후 50여년 경과하여 상업기반시설이 매우 낙후된 시장으로서, 주변 지역과 연계한 상업기반시설의 현대화 및 확충을 통해 시장으로서의 경쟁력과 기능 회복을 목적으로 시장정비사업을 추진하고자 함

바. 사업추진계획 승인 개요

1) 도시관리계획 결정 사항

가) 토지이용계획 결정 조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		1,398.00	100.0%	-
기반시설 등	도로	8.28	0.6	-
획 지	획지①	1,389.72	99.4	판매시설 및 업무시설 등

나) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

○ 용도지역에 관한 사항(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	제2종일반주거지역	1,398	-	1,398	100.0	-

○ 용도지구에 관한 사항(해당없음)

다) 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

(1) 유통 및 공급시설(시장)

○ 시장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	시장	-	연남동 227-15번지 일대	1,108.1	감) 1,108.1	-	서고 제2010-70호 ('10.3.4.)	동진 시장

○ 변경사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
-	시장	• 시장 폐지 : 감) 1,108.1㎡	• 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업 추진계획으로 도 시계획시설(시장) 폐지

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

구분	주용도	용적률	건폐율	층수(높이)	연면적(㎡)
신설	판매, 업무	358.6% 이하	67.9% 이하	8층 이하 (35m 이하)	7,722.70㎡ 이하 (매장면적 3,388.05㎡ 이상)

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

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

마) 기타사항에 관한 결정 조서

○ 공공기여 설치계획

구분	시설명	계획(안)	공공기여율 (%)1)	비 고 (운영주체)
신설	도로	• 이면도로(동교로46길) 폭원 4m 확보를 위한 일부구간 도로 확폭 - 면적 : 8.28㎡	0.7	-
	건축물	• 공공임대업무시설 설치·제공 - 면적 : 79.4㎡ (대지지분 40.7㎡ + 환산부지면적 38.7㎡) - 위치 : 지하1층 - 규모 : 연면적 226.44㎡ (전용면적 117.18㎡)	7.2	마포구

주1) '서울시 도시계획시설 폐지·복합화에 따른 공공기여 기준안 개선' (시설계획과-24877, 2022.08.)에 따라 부지면적 3천㎡ 미만의 도시계획시설(시장) 폐지 시, 시설폐지 면적의 5% 이상 계획

※ 향후 관계부서 협의, 건축심의 등 인허가 과정에서 세부 위치 및 면적 등은 조정될 수 있음

2) 입점상인보호대책

- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제49조에 의한 입점상인 보호대책을 수립하여 시행
- 관계 서류 참조

II. 지구단위계획 결정 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	동진시장정비사업 지구단위계획구역	마포구 연남동 227-15번지 일대	-	증) 1,398	1,398	-

○ 변경사유서

구 역 명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
동진시장정비사업 지구단위계획구역	- 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 1,398㎡ - 위치 : 연남동 227-15번지 일대	동진시장사업을 통해 도시미관을 정비하고 효율적 토지이용 및 체계적 도시관리 등을 도모하고자 지구단위계획구역으로 결정

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 토지이용계획 결정 조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		1,398.00	100.0%	-
기반시설 등	도로	8.28	0.6	-
획 지	획지①	1,389.72	99.4	판매시설 및 업무시설 등

2) 용도지역 및 용도지구 결정 조서

○ 용도지역에 관한 사항

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	제2종일반주거지역	1,398	-	1,398	100.0	-

○ 용도지구에 관한 사항(해당없음)

3) 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

가) 유통 및 공급시설(시장)

○ 시장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	시장	-	연남동 227-15번지 일대	1,108.1	감) 1,108.1	-	서고 제2010-70호 ('10.3.4.)	동진 시장

○ 변경사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
-	시장	• 시장 폐지 : 면적 1,108.1㎡ → 폐지	• 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업 추진계획으로 도시계획시설(시장) 폐지

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분		위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	획지①	연남동 227-15번지 일대	1,389.72	판매시설 및 업무시설 등

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

구 분			계획내용
신설	획지①	위 치	• 마포구 연남동 227-15번지 일대
		면 적	• 1,389.72㎡
		용도지역	• 제2종일반주거지역
		불허용도 A	• 당해 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 제2종근린생활시설 중 총포판매소 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 중 세차장
		건폐율	• 67.9% 이하
		용적률	• 358.6% 이하
		높 이	• 8층 이하(35m 이하)
		건축선	• 건축한계선 : 연희로변으로부터 3m

라. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분		적용위치	계획내용	비 고
신설	전면공지	획지①	• 보도형 전면공지 : 폭 3m - 보행공간 조성을 통한 보행여건 개선	결정도 참조

2) 건축물 배치·형태·색채에 관한 결정조서

구 분		계획내용
신설	배 치	• 건축물 주 방향은 채광, 통풍 등을 고려하여 배치
	입 면	• 기존 도시조직을 고려한 입면 계획 제시 • 다양한 저층부와 고층부 매스 계획을 통해 입면의 다양성을 높이도록 계획
	형태·재질	• 건축물 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 고려하도록 권장 - 특히, 저층부는 기존 동진시장 및 연남동 골목상권 내 건물 특성을 고려한 재료 사용(노출콘크리트, 벽돌, 타일, 목재 등)으로 조화로운 가로경관 계획 • 1층 개구부의 높이는 인접 건축물과 조화를 이루도록 계획
	색 채	• 건축물의 색채는 주변 지역과 조화를 이루도록 계획

마. 지구단위계획의 경미한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같음

연 번	계 획 내 용
1	• 전면공지의 조성방법의 변경

Ⅲ. 2023년 제4차(2023.12.18.) 시장정비사업 심의위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심 의 의 건	반 영 계 획	비고
1	• MD계획은 재입점을 요구하는 업종의 수용(지원)가능 여부, 기존 상권 및 공공임대업무시설 등과의 상관관계를 고려하여 실현 가능하도록 계획에 반영 검토	• 재입점 희망 업종 수용(지원) 등이 가능하도록 MD계획을 일부 조정하였으며, 향후 후속절차 이행 시에도 이러한 MD계획이 유지될 수 있도록 관리하겠음	
2	• 공공기여시설(공공임대업무시설(효도밥상))은 노인지원시설임을 감안하여 편의성 및 적정성 검토 - 효도밥상은 본 사업대상지의 개발컨셉과 이질성이 강하므로 이를 상쇄할 수 있는 건축계획적 요소 도입(동선분리 포함) - 운영시간 이외의 장시간 미운영시에는 상권 침체 우려가 있으므로 지속적인 공간 활용방안 등 운영계획 수립 제출	• 공공임대업무시설은 편의성과 적정성 등 고려하여 가로와 접하는 지하1층으로 위치 조정하고 운영계획 마련하였음 • 향후 사업시행인가 시 현재 반영된 동선계획을 유지하고, 준공 전 보다 구체적인 운영계획 수립하겠음	

구분	심 의 의 건	반 영 계 획	비고
3	입점상인 보호대책(임대료, 영업손실보상, 재입점 지원)은 주변이 젠트리피케이션이 강한 연남동 상권임을 고려하여 적극적인 방안 검토 필요	명도 전 임대료 면제 기간과 재입점 입차상인 임대료 지원 기간을 확대하는 등 입점상인 보호대책 적극적으로 보완하였으며, 착공 전 까지 지속적으로 입점상인 재입점 등을 협의하겠음	
4	- 다음 사항은 건축위원회 심의 시, 심도 있게 검토·논의토록 조건 부여 - 지하1층 주차면(4면)은 실 활용 가능(진출입 및 주차, 보행동선 등)하도록 조치 필요 - 주 진출입로인 성미산로(1차로)는 진출입 시 차량 대기공간 협소로 차량 혼잡이 예상되므로 조치 필요	- 지하1층 주차면 활용 가능성과 차량 진출입으로 인한 혼잡 완화를 고려하여 건축계획 예시안 일부 조정 제시하였으며, - 구체적인 사항은 건축위원회 심의 시 심도 있게 검토·논의하여 조치하겠음	

IV. 관련도면 : 붙임 참조

가. 시장정비구역 결정도

나. 용도지역·지구 결정도

다. 도시계획시설에 관한 결정도(기정, 변경)

라. 사업추진계획 결정도

마. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 시장정비사업 추진계획 승인 도서 : 생략

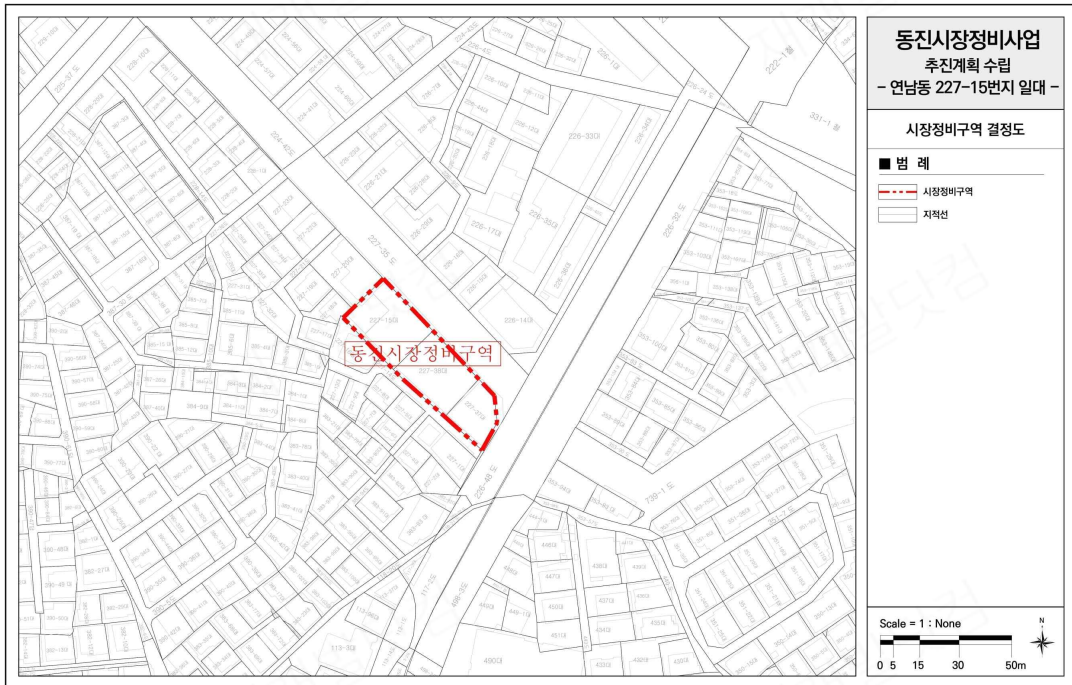
VI. 열람장소

- 고시 관련 세부내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시정비과(☎ 02-2133-8498) 및 마포구청 도시계획과(☎ 02-3153-9364)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

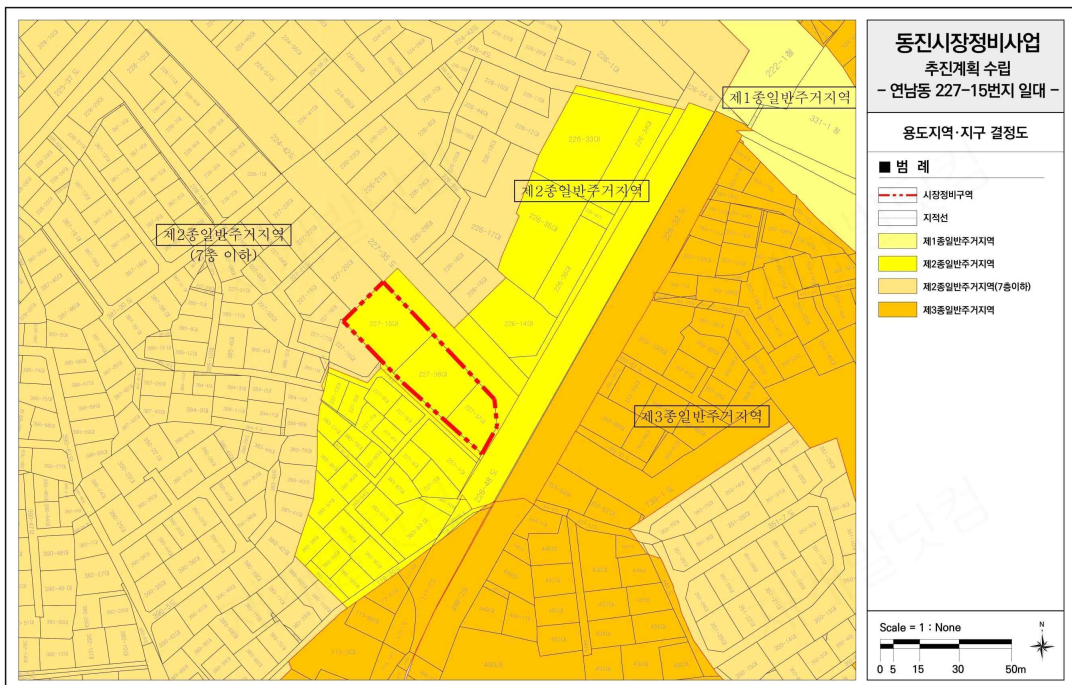
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VII. 붙임(관련도면)

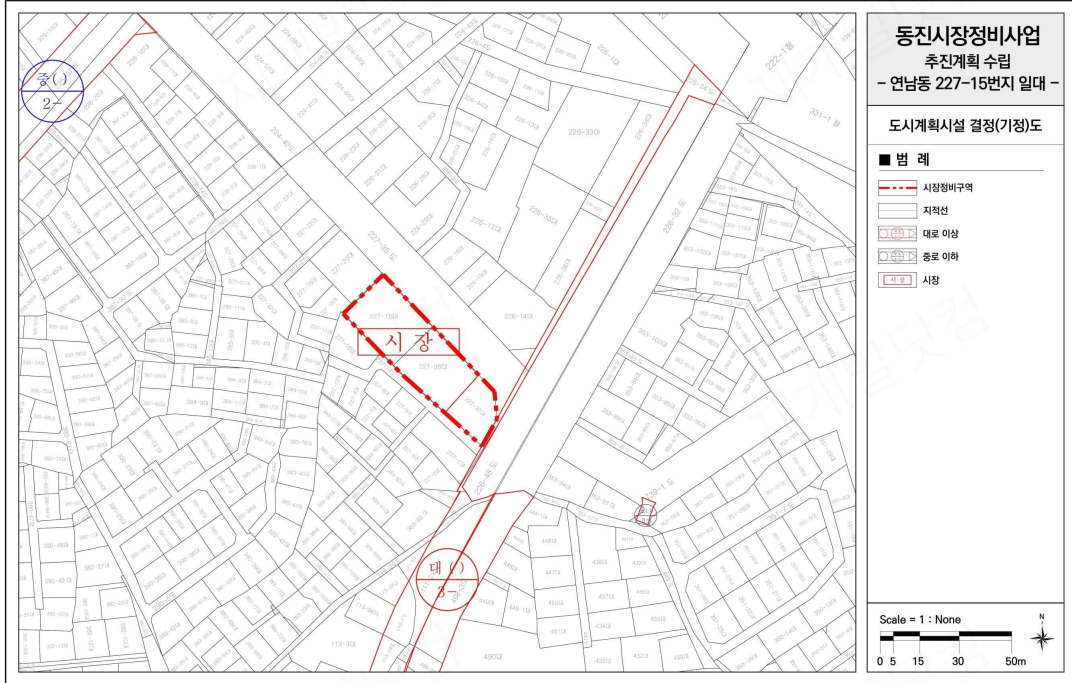
■ 시장정비구역 결정도



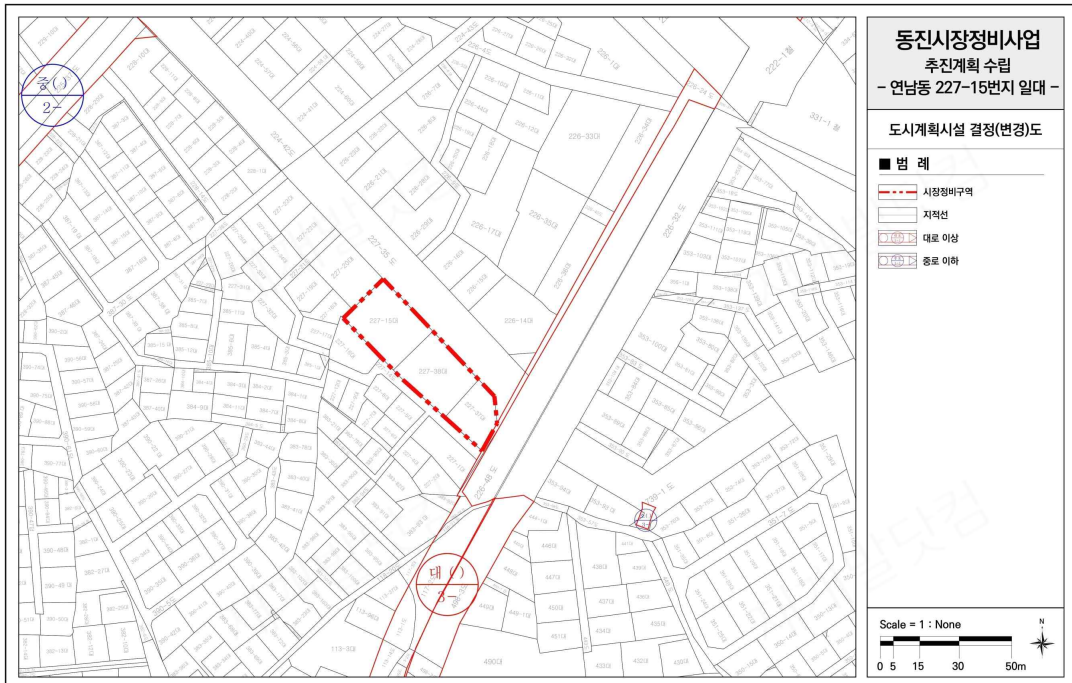
■ 용도지역·지구 결정도



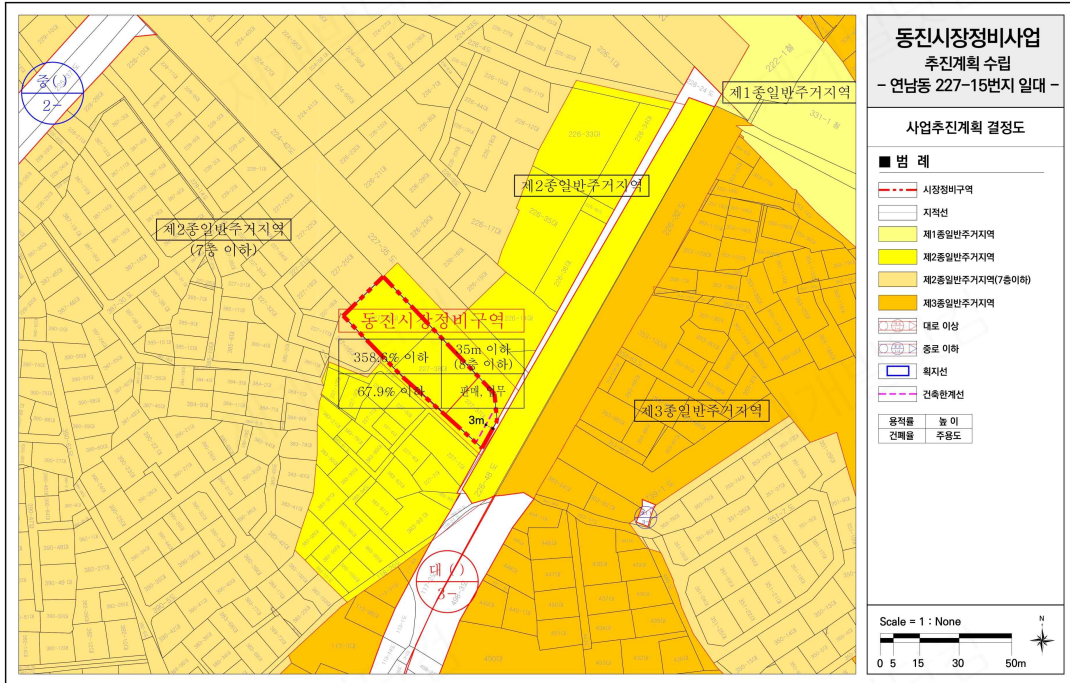
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 사업추진계획 결정도



■ 지구단위계획 결정도

