

◆ 서울특별시고시 제2020-275호

**남서울종합시장 시장정비사업 추진계획 승인-
지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 강남구 대치동 623번지 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 제1차 서울특별시 시장정비사업 심의위원회(2020. 3.23.) 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 7월 2일
서울특별시

1. 시장정비사업 추진계획 승인

가. 시장정비사업구역의 명칭 : 남서울종합시장정비구역

나. 시장정비사업구역의 범위

구 분	구역명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	남서울종합시장정비구역	강남구 대치동 623번지 외 1필지	4,496.5㎡	-

다. 시장정비사업의 시행자

○ 성 명 : 남서울종합시장 시장정비사업조합설립 추진위원회 (대표자 : 이덕기)

○ 주 소 : 서울특별시 강남구 남부순환로 2921, 2층 208호

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(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총 계		－	증) 4,496.5	4,496.5	100.0	
기반시설 등	－	－	－	－	0.0	
획지1	판매시설 및 공동주택	－	증) 4,496.5	4,496.5	100.0	

나) 용도지역 및 용도지구 결정조서

○ 용도지역에 관한 사항 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	4,496.5	-	4,496.5	100.0	
제3종일반주거지역	4,496.5	-	4,496.5	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	-	강남구 대치동 623, 624	4,496.5	감)4,496.5	-	서고 제1980-44호 (1980.02.13.)	

■ 시장변경 사유서

시장명	변경내용	변경사유
남서울 종합시장	시장 폐지 : 4,496.5㎡ → 0㎡ 감) 4,496.5㎡	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

주용도	건폐율	용적률	층수(높이)	연면적(㎡)
판매시설 및 공동주택	57% 이하	400% 이하	14층이하 (50m이하)	33,020.54㎡ (매장면적:10,495.88㎡)

마) 기타사항에 관한 결정사항

○ 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
공공보행통로	동측 인접대지경계선을 따라 공공보행통로(폭3m) 조성	-

○ 공공기여시설 설치계획

■ 공공도서관 설치(지상5층, 전용면적 588.64㎡)

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

- 남서울종합시장은 39년 경과되고, 시설이 노후화(D등급)하여 건축안전 등 우려가 있어 철거조치가 필요한 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 제1차('20. 3.23.) 시장정비사업 심의위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의의견	반영계획	비고
1	입점상인 보호대책은 충분한 협의를 거쳐 수립하고, 사업 시행인가전 시장정비사업 심의위원회에 보고	입점상인보호대책은 사업시행인가전 시장정비사업 심의위원회에 보고하겠음	-
2	건축계획 [썬크위치 조정(북서측→남서측), 도서관 배치계획, 입주민 및 상인회 회의공간 마련, 옥상조경 배치 등]은 건축심의시 충분히 심도 있게 검토	세부적인 건축계획 및 외부디자인에 대해서는 공공건축가 자문 등을 거쳐 건축심의시 검토될 수 있도록 조치하겠음	-
3	외부디자인은 공공건축가 자문 후 건축심의 진행	세부적인 건축계획 및 외부디자인에 대해서는 공공건축가 자문 등을 거쳐 건축심의시 검토될 수 있도록 조치하겠음	-
4	'소상공인 생계형 적합업종 지정에 관한 특별법(2018. 12.)'을 고려하여 MD계획 재검토(대형서점 입점 가능 여부 등)	MD계획 및 대형서점 입점 등 관련규정을 고려하여 건축계획에 반영하겠음	-
5	교통: 대기차로는 최소화하고 보행의 연속성 있는 계획 검토	교통영향평가심의시 대기차로 최소화 및 보행의 연속성 있는 교통계획 수립하겠음	-

2. 지구단위계획 결정사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역에 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	남서울종합시장 시장정비구역	강남구 대치동 623번지 외1필지	-	증)4,496.5	4,496.5	-	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
남서울종합시장 시장정비구역	강남구 대치동 623번지 외1필지	4,496.5	「전통시장법」 제37조, 「도시정비법」 제17조 및 제84조에 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	4,496.5	-	4,496.5	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	4,496.5	-	4,496.5	100.0

2) 용도지구 변경조서(해당없음)

3) 기반시설에 관한 결정조서(해당없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

구분	위치	면적(㎡)	비고
획지1	강남구 대치동 623번지 외1필지	4,496.5	판매시설 및 공동주택

1

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

도면번호	위치	구분	계획내용	비고
-	획지1	불허 용도	- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시설소 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장	
		건폐율	• 57% 이하	
		용적률	• 400% 이하	
		높이	• 50m 이하, 14층 이하	
		배치	-	
		형태	-	
		색채	-	
		건축한계선	• 도로변 및 인접대지경계선으로부터 3m 지정	

라. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
공공보행통로	• 동측 인접대지경계선을 따라 공공보행통로(폭3m) 조성	-

2) 공공기여(기부채납)에 관한 계획

시설종류	배치	규모	비고
공공도서관	지상 5층	기부채납 면적: 248.45㎡ ① 토지지분: 185㎡ ② 건축물 환산부지: 63.45㎡	건축물 기부채납 (※ 전용면적 588.64㎡)

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. 지구단위계획에 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(☎02-2133-4644)와 강남구청 재건축사업과(☎02-3423-6062)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

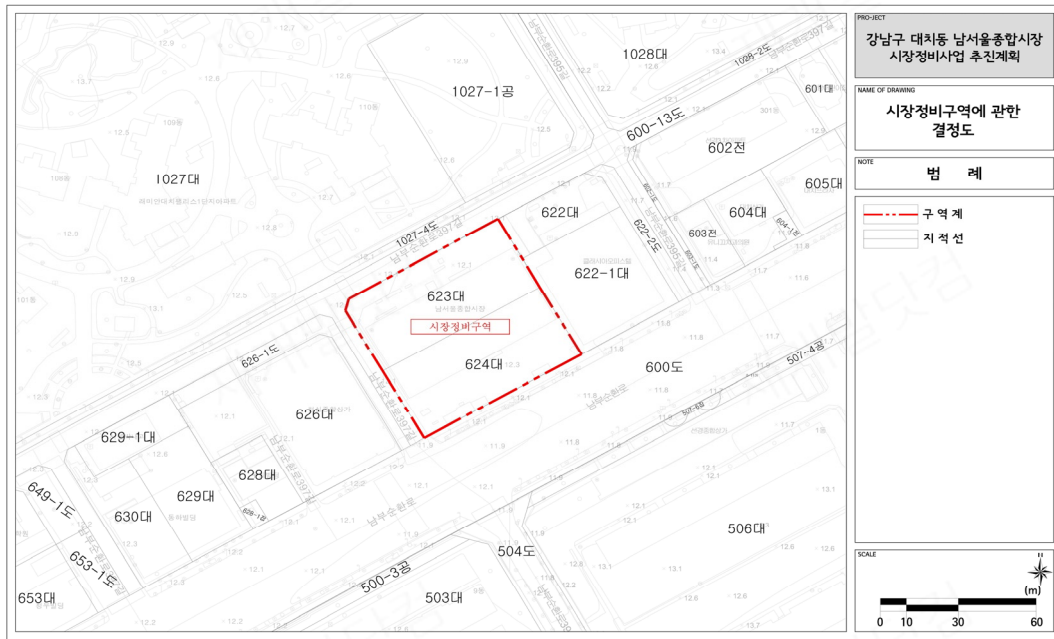
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

6. 기 타

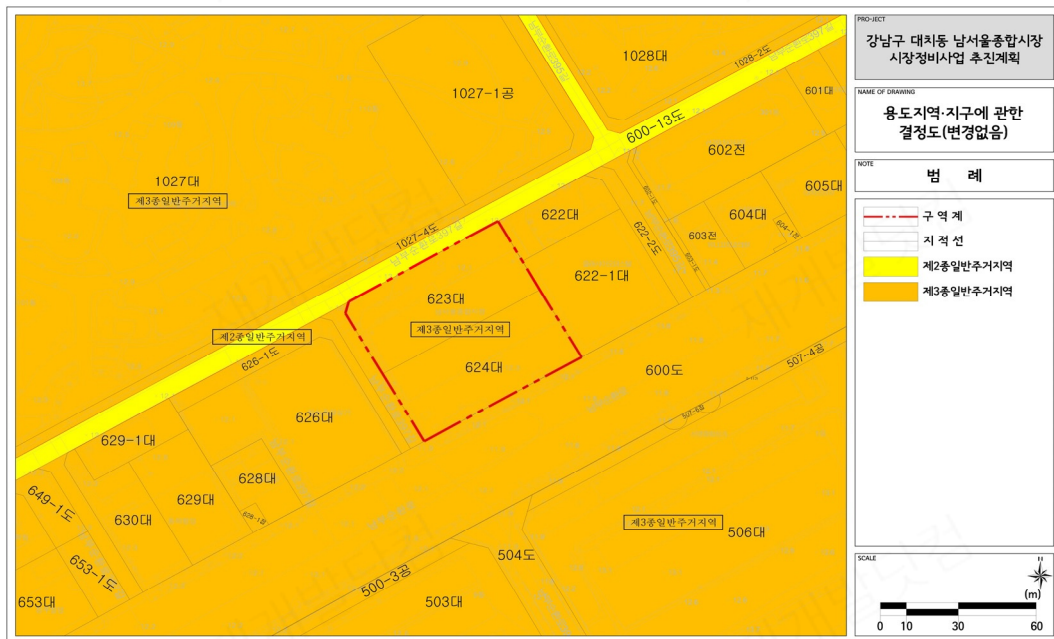
○ 사업추진계획은 사업시행인가 등 행정절차 이행 시 변경될 수 있습니다.

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

