

<별지 서식>

시장정비사업 추진계획(안) 체크리스트(검토서)

- * 특별법 : 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」
- * 도정법 : 「도시 및 주거환경정비법」
- * 국계법 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

※ 본 검토서는 입안권자가 작성한다.

1. 추진계획 승인추천 신청

구분		검토기준	적용내용	적합 여부	비고
시장정비사업 대상 특별법 제31조		○ 전통시장(국공유지 면적이 1/2이상) ○ 등록시장* ○ 인정시장*(국공유지 면적이 1/2이상)			* '12.12.11 경과규정
사업허용기준 특별법 제31조 2항		○ 법 제31조 제2항 1호 ※ 다음 항목중 2개이상 충족시 - 공실률 30% 이상 - 3년간 유동인구 10%이상 감소 - 노후도(D등급이상 또는 준공후 30년이상 경과 건축물 60%이상)			
		○ 법 제31조 제2항 3호 - 도시관리계획 결정구역(재정비 촉진지구, 지구단위계획구역 등)내 시장			
사업추진계획 승인추천 신청가능자 특별법 제33조 제2항		○ 토지등소유자(개인이나 법인 단독소유) ○ 추진위원회 ○ 시장정비사업법인 ○ 구청장 / 한국주택공사 등			
동의율	전통시장 특별법 제34조	○ 토지등소유자 총수의 3/5 이상 및 토지면적 3/5 이상에 해당하는 토지 소유자의 동의			
	인접지역 포함 특별법 제45조	○ 토지등소유자 총수의 3/4 이상 및 토지면적 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자의 동의			
사업추진계획 추천신청 시 첨부서류 특별법 시행령 제14조		1. 사업추진계획 추천신청서			
		2. 법 제33조제1항에 따른 사업추진 계획서			
		3. 시장정비사업구역 현황에 관한 서류(시장의 명칭·소재지, 지목·지번·면적, 건물형태 및 연면적 등)			
		4. 시장임을 증명하는 등록증 또는 인정서			
		5. 시장정비구역 안에 있는 토지등소유자의 법 제34조제1항에 따른 동의 서류			
		6. 토지등 소유자의 현황과 이를 증명하는 서류			
		7. 구청장 검토의견서 - 시장정비구역의 적정성 - 법 제33조제1항제3호 각 목의 내용에 필요한 조치사항 * 도시계획시설, 지구단위계획, 용도지역 - 건축법 제18조2항에 따른 건축허가 제한규정의 적용배제 필요성 - 입점상인 보호대책의 타당성 및 실현가능성 - 시행령 제14조에 따른 제출서류가 적합한지 여부 - 도시계획 및 건축,소방관련 법령에 적합한지 여부			

2. 추진계획 수립

구분	검토기준	적용내용	적합 여부	비고
사업추진계획 특별법 제33조 제44조 제44조의2 시행령 제13조	○ 시장정비사업의 명칭	○		
	○ 시장정비구역의 범위	○ 위치: ○ 면적: ※ 인접지역		
	○ 시장정비사업추진자의 성명 및 주소 (법인인 경우에는 그 명칭과 대표자의 성명)	○		
	○ 시장정비사업의 필요성	○		
	○ 「국계법」 제36조제1항제1호가목 및 다목에 따른 주거지역 및 공업지역의 용도지역에서 대통령령으로 정하는 지역으로의 용도지역 변경	○		
	○ 「국계법」 제2조제7호에 따른 도시·군관리계획 중 도시계획시설의 결정(변경)	○		
	○ 「도정법」 제2조제4호에 따른 정비기반시설에 해당하는 시설의 현황 및 설치계획	○		
	○ 「국계법」 제2조제5호에 따른 지구단위계획의 결정(변경)	○		
	○ 건축물의 주용도·용적률·건폐율·높이·층수 및 연면적에 관한 계획	○ 주용도: ○ 용적률: ○ 건폐율: ○ 층수(높이): ○ 연면적:		
	○ 매장면적 - 부지면적 3천㎡이상: 3천㎡이상 (※ 대규모점포)	○ 매장면적:		※유통산업발전법 제8조
	- 부지면적 3천㎡미만: 시장정비구역면적 이상 (주거·공업지역)	○ 매장면적:		
	○ 입점상인 보호대책(법 제49조) 1. 임시시장 마련 2. 임시시장 마련이 어려운 경우 금전적 손실보전에 관한 사항 3. 재입점을 위한 점포의 우선분양, 임대료 할인, 임대점포 마련에 관한 사항 4. 무주택 입점상인 주택공급에 관한 사항	○		
	○ 자금조달계획 ※ 입점상인보호대책 (개략)비용 항목 유무	○		
	○ 시장정비사업 완료 이후 대규모점포의 운영·관리계획	○		
기타 국계법	○ 기초조사, 계획설명서, 교통성, 환경성 검토 등 (생태면적률, 일조, 경관분석 등 포함)	○		

3. 심의위원회 인정을 받아야 하는 사항 검토

구분	검토기준		적용내용	적합 여부	비고
인접지역 포함	특별법 제45조	1. 시장 연접(노점.상가 형성) 지역 2. 맞벽 건물 3. 건물 진출입을 도로확보 곤란 4. 구청장이 인정하는 지역			
건폐율 완화 ※ 도시계획조례 제47조 제2항 3호	특별법 제52조 시행령 제30조	○ 주변의 <u>교통.경관.미관.일조.채광 및 통풍</u> 등에 미칠 영향 고려 - 일반주거(1종/2종/준주거), 준공업: 60% 이하 → 70%이하 - 3종 일반주거: 50%이하 → 60%이하 - 상업지역: 60%이하 → 80%이하 (삼의시 90%이하) ○ 저층부(5층이하, 비주거) 적용 원칙(대규모점포 등록범위 등 예외)			
용적률 완화 ※ 도시계획조례 제51조 제2항 6호, 7호 ※ [별표16]	특별법 제51조 시행령 제29조	○ 주변의 <u>교통.경관.미관.일조.채광 및 통풍</u> 등에 미칠 영향 고려 - 일반주거(1종/2종/3종): 150/200/250% 이하 → 400%이하 - 준주거: 400%이하 → 450%이하 (삼의시 500%이하) - 준공업: 250%이하 → 400%이하			
	(상업지역)	○ 주거용 용적률: 400% 이하 → 400% 이상(심의위원회) ※ 임대주택 추가 및 전략용도 확보 ○ 상한용적률 - (국계법) 공공시설 설치제공 등, 공개공지 초과, 공공임대주택 건립 - (타 법) 녹색건축인증, 제로에너지 초과인증 등			
건축물의 높이제한 완화 ※ 건축조례 제35조 제2항 ※ 도시계획조례 제33조 4호 [별표 5]	특별법 제53조 시행령 제31조	○ 복합형 상가건축물 - 일반주거: 3배 - 준주거, 준공업: 4배 - 그 외: 2배 ○ 제2종(7층): 15층 이하 (심의위원회)			
행위제한의 완화(불허용도)	지구단위 계획 수립지침 제2절 3-2-1	○ 용도지역상 불허용도			

4. 자치구청장 종합 검토의견

