

서울특별시 시장정비사업 추진계획 수립·운영기준

제정 2025.06.25. 서울특별시 행정2부시장 방침 제163호

제1장 총 칙

제1절 목적

- 1-1-1. 서울특별시 시장정비사업 추진계획 수립·운영기준(이하 ‘이 기준’이라 한다)은 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 추진계획의 체계적인 수립 및 운영에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2절 적용 범위

- 1-2-1. 이 기준은 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법(이하 ‘법’이라 한다)», 「서울특별시 전통시장 및 상점가 육성에 관한 조례(이하 ‘조례’라 한다)», 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’이라 한다)», 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’이라 한다)」 및 「서울특별시 도시계획조례(이하 ‘도시계획조례’이라 한다)」의 규정에 의하여 시장정비사업 추진계획을 수립하는 경우에 적용한다

제3절 용어의 정의

- 1-3-1. “전통시장”이란 법 제2조 1호에 따른 시장을 말한다.
- 1-3-2. “시장정비사업”이란 시장정비사업시행자가 전통시장의 현대화를 촉진하기 위하여 상업기반시설 및 「도시정비법」 제2조 제4호에 따른 정비기반시설을 정비하고, 대규모점포가 포함된 건축물을 건설하기 위하여 이 법과 「도시정비법」 등에서 정하는 바에 따라 시장을 정비하는 모든 행위를 말한다.
- 1-3-3. “시장정비사업 추진계획”이란 법 제33조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 시장정비사업을 추진하기 위하여 수립한 계획을 말한다.
- 1-3-4. “시장정비구역”이란 시장정비사업을 추진하기 위하여 법 제37조에 따라 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)이 승인·고시한 구역을 말한다.

- 1-3-5. “인접지역”이란 시장정비사업의 효율적 추진을 위해 「전통시장법」 제45조 및 동법 시행령 제27조에 따라 포함하는 지역을 말한다.
- 1-3-6. “공공기여율”이란 본 기준에 따라 사업시행자가 부담하는 공공기여 비율을 말한다.
- 1-3-7. “복합형 상가건물”이란 같은 건축물 안에 판매 및 영업시설 외에 공동주택이나 업무시설을 갖추고 그 밖에 근린생활시설 등을 갖춘 건축물을 말한다.
- 1-3-8. “매장”이란 「유통산업발전법」 제2조 제2호에 따른 상품의 판매와 이를 지원하는 용역의 제공에 직접 사용되는 장소를 말한다.
- 1-3-9. “대규모점포”란 「유통산업발전법」 제2조 제2호에 따른 대규모점포를 말한다.
- 1-3-10. “용역제공장소”는 「유통산업발전법 시행령」 제2조에 따라 설치되는 장소를 말한다.

제4절 적용원칙

- 1-4-1. 시장정비사업 추진계획(지구단위계획을 포함한다) 수립시 다른 법령 등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 따른다.
- 1-4-2. 이 기준에 따라 시장정비사업 추진계획을 제안하는 자와 입안권자인 자치구청장(이하 ‘구청장’이라 한다)은 이 기준에 적합하게 계획을 수립하여야 한다.

제5절 사업추진 절차

- 1-5-1. 시장정비사업 추진절차는 붙임 1과 같다.
- 1-5-2. 시장정비사업 추진계획을 승인받으려는 자는 법 제33조, 같은법시행령 제13조 및 제14조에 따라 사업추진계획승인 추천신청서에 사업추진계획서와 동의서류 등을 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.
- 1-5-3. 시·구합동보고회는 사업추진계획 승인 신청전 시·자치구간 협의를 통해 1회 이상 실시한다. 다만, 사업시행자 변경 등 추진계획 변경사항이 경미하다고 판단되는 경우에는 생략할 수 있다.
- 1-5-4. 법 제4조 및 같은법시행령 제16조 제3항에 따른 이해관계인 등 의견청취기간은 30일 이상으로 한다.
- 1-5-5. 구청장은 법 제35조, 같은법시행령 제16조, 제17조에 따라 서울특별시시장에게 사업추진계획의 승인을 신청하여야 하며, 이때 별지 서식에 의한 추진계획(안) 검토서를 작성·제출하여야 한다.

- 1-5-6. 서울특별시장은 법 제36조에 따라 시장정비사업 심의위원회를 거쳐 사업추진 계획의 승인여부를 결정하고, 법 제37조에 따라 사업추진계획 승인내용을 관보나 공보에 고시하여야 한다.
- 1-5-7. 법 제37조 제5항에 따라 사업추진계획이 승인된 후 사정변경으로 인하여 사업 추진계획의 변경승인이 필요한 경우, 사업추진계획 승인절차와 동일한 절차를 거쳐야 한다.
- 1-5-8. 구청장은 법 제37조 제5항 및 같은법시행령 제22조 각호에 따른 사업추진 계획의 경미한 사항을 변경한 때에는 그 내용을 공보에 고시하고, 서울특별시장에게 통보하여야 한다.
- 1-5-9. 법 제38조 제1항에 따라 사업시행자가 사정변경 등의 사유로 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 구청장을 통하여 사업추진계획의 승인 취소를 요청하는 경우 서울특별시장은 승인을 취소할 수 있다.
- 1-5-10. 법 제38조 제2항에 따라 사업추진계획의 승인이 고시된 날부터 3년이내에 시장정비사업에 관하여 법 제39조에 따른 사업시행인가가 없을 때에는 3년이 되는 날의 다음 날부터 그 효력은 상실한다.
- 가. 다만, 법 제38조 제2항 및 시행령 제24조에 따라 사업시행자가 천재지변 및 사업추진계획의 변경 등의 사유로 구청장을 통하여 실효예정일 30일 전까지 다음 각 호의 사항이 기재된 실효유예신청서를 제출한 경우, 서울특별시장은 1회에 한하여 2년까지 실효유예할 수 있다.
- 1) 시장정비구역의 명칭
 - 2) 실효유예기간 및 그 사유
- 1-5-11. 법 제38조 제4항에 따라 사업추진계획의 승인이 취소되거나 승인 효력이 상실되었을 때에는 법 제37조 제1항에 따라 서울특별시장이 승인한 사업추진 계획은 승인하지 아니한 것으로 보며, 특례조치(인접지역, 용적률, 건폐율, 높이, 도시계획시설 폐지 등)는 취소된 것으로 본다.
- 1-5-12. 구청장은 해당 사업추진계획의 승인 취소 또는 효력 상실의 내용을 고시한 날부터 2년이내에 다시 사업추진계획의 승인 신청을 할 수 없다.

제2장 시장정비사업 허용기준

제1절 기본원칙

2-1-1. 시장정비사업 대상은 법 제31조에 따른 시장¹⁾을 대상으로 한다.

제2절 사업 대상지

2-2-1. 법 제31조 제2항 각호에 따른 기준은 다음과 같다

구 분	세부 기준
1호 상업기반시설이 매우 오래되고 낡아 시설물의 안전에 결함이 있거나 경쟁력이 없어진 시장	다음 항목중 2개이상 충족하는 경우 - (기능상실)공실률* 30% 이상 - (안전결함)준공 후 30년 이상 경과한 건축물 비율 60% 이상 또는 안전등급 D등급이상 - (경쟁력 상실)3년간 유동인구** 10% 이상 감소
2호 화재 등 자연재해로 상업기반 시설 등이 훼손되어 시장 기능을 정상적으로 수행할 수 없거나 수리하는 것만으로는 그 기능을 회복할 수 없는 시장	-
3호 그 밖에 구청장이 상권활성화와 도시개발을 위하여 필요하다고 인정하는 시장	- 도시관리계획 결정구역(재정비 촉진지구, 지구단위계획 구역 등)내 시장 - 이 경우 안전결함(준공 후 30년 이상 경과한 건축물 비율 60%이상 또는 안전등급 D등급이상) 조건을 충족하여야 함

* 공실률: 토지등소유자가 소유한 각각의 점포수 대비 공실 점포수 비율

** 유동인구: 해당 시장(지역)의 서울시 상권분석 서비스 데이터 이용 또는 그 외 증빙 가능한 조사자료

2-2-2. 시장정비사업의 제외대상 시장은 법 제31조 제3항 및 같은법시행령 제11조에 따른다.

- 가. 「도시재정비 촉진」 제5조에 따라 지정된 재정비촉진지구에 속한 시장으로서, 구청장이 시장정비사업을 추진하기 어렵다고 인정하는 곳
- 나. 「도시정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가를 받은 시장
- 다. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 시장 또는 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획의 승인을 얻은 시장

1) 경과규정에 따라 2012년 12월 11일 이전 등록시장 또는 인정시장 포함

라. 「도시개발법」 제3조에 따라 도시개발구역으로 지정된 구역 내에 위치한 시장으로서 구청장이 주변지역과의 조화 등을 고려하여 제한이 필요하다고 인정하는 시장

2-2-3. 「국토계획법」에 따른 도시계획시설 중 ‘시장’이라 하더라도 법에 따른 전통 시장이 아닌 경우 시장정비사업 대상이 될 수 없다.

2-2-4. 시장으로 사용하던 건축물이 철거되어 대규모점포의 기능이 상실된 경우 시장정비사업 대상이 될 수 없다.

제3절 인접지역 기준

2-3-1. 법 제45조 및 같은법 시행령 제27조에 따라 인접지역을 포함하여 추진하고자 하는 경우, 다음 각 호 기준에 따라 구체적 사유를 제시하여야 한다.

구 분	세부 기준
1호 시장과 연결하여 노점 또는 상가건물이 형성되어 이를 포함하지 아니하고는 시장 정비사업의 추진이 곤란한 지역	인접지 및 주변 상권분포 현황 자료 제시
2호 시장에 속하는 건물과 맞벽으로 건축된 건물로서 시장정비사업을 추진하는 경우 진동 또는 붕괴 등의 위험으로 인하여 안전이 위험한 건물지역	인접지내 건물의 맞벽건축 현황, 사업추진시 주변 지역의 진동, 붕괴 등 추가 재해 위험 관련 검토 의견서(전문기술자 기술검토서) 제시
3호 시장정비사업 완료후 건물의 진·출입을 위한 도로확보가 그 지역을 통하지 아니하고는 곤란한 지역	차량·보행동선 등 관련 내용 제시
4호 구청장이 도시미관, 교통체계 또는 토지활용 등을 고려하여 시장과 인접지역을 하나의 구역으로 묶어 사업을 추진하는 것이 필요하다고 인정하는 지역	상기 이외 생활권계획, 지구단위계획구역, 도시·주거환경정비기본계획, 재정비촉진계획 등 상위·관련계획에서 통합하여 정비하도록 기결정된 경우 또는 구역 정형화 및 주민의견 등을 고려한 통합 정비의 필요성이 인정되는 경우

2-3-2. 인접지역 경계는 가급적 도로(폭 4m이상)를 경계로 한다.

단, 구역경계를 지적경계선 기준으로 할 경우, 정형화된 형태로 한다.

제4절 동의율 기준

2-4-1. 시장정비구역의 동의율은 법 제34조, 법 제45조 및 같은법 시행령 제15조에 의하며, 시장과 인접지역 각각 동의율을 충족하여야 한다.

가. 전통시장: 토지등소유자 총수의 5분의3 이상 및 토지면적의 5분의3이상에 해당하는 토지의 소유자의 동의

나. 인접지역: 토지등소유자 총수의 4분의3 이상 및 토지면적의 3분의2이상에 해당하는 토지의 소유자의 동의

2-4-2. 법 제33조 제2항 및 같은법시행령 제14조에 따라 사업추진계획의 승인을 얻으려는 자는 사업추진계획승인 추천신청서에 사업추진계획서와 동의서류 등을 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

2-4-3. 토지등소유자는 법 제38조의2에 따라 구청장이 서울특별시장에게 사업추진계획을 승인신청하기 전까지 동의를 철회할 수 있다.

2-4-4. 2-4-1 가항의 동의 특례는 다른 법률의 규정에도 불구하고 시장정비사업 조합의 설립인가 및 사업시행계획의 내용에 대한 동의를 받는 경우에도 각각 적용한다. 다만, 사업시행자가 시장정비사업조합인 경우에는 총회를 개최하여 조합원 과반수의 동의를 받으면 사업시행계획의 내용에 대한 동의를 받은 것으로 본다.

제5절 사업추진계획의 분할 및 통합 기준

2-5-1. 시행규칙 제10조에 따라 구청장은 시장정비사업을 효율적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 하나의 시장을 2 이상의 구역으로 나누어 사업추진계획의 승인을 추천하거나 인접한 2 이상의 시장을 통합하여 하나의 사업추진계획으로 승인 추천할 수 있다.

2-5-2. 제1항에 따른 사업추진계획의 분할 승인의 추천은 시장의 대지면적이 넓어 시장정비사업을 통하여 2동 이상의 건물을 건축할 필요가 있거나 일시에 사업추진이 곤란한 경우로 한정한다.

제3장 사업추진계획 수립기준

제1절 기본원칙

3-1-1. 서울플랜(도시기본계획), 생활권 계획 등 상위계획과의 정합성 유지를 원칙으로 한다.

3-1-2. 주변 개발계획(지구단위계획, 재정비촉진계획, 정비계획 등) 등과 정합성 및 계획에 반영(기반시설, 교통, 공지, 보행동선, 공공기여시설 등) 여부를 검토하고 사전에 해당 관련부서와 협의하여야 한다.

제2절 용도지역 조정

- 3-2-1. 용도지역 조정이 필요한 경우, 상위계획, 주변 용도지역, 주변 지역여건 및 개발계획 등을 종합적으로 검토하여야 한다.
- 3-2-2. 법 제33조 및 같은법시행령 제13조 제1항의 범위내에서 주거지역과 공업지역의 용도지역 변경(종세분 변경 포함)은 서울시 지구단위계획 수립기준을 준용하고, 시장정비사업 심의위원회 심의를 거쳐 결정한다.
- 3-2-3. 그외 용도지역간 변경은 서울시 지구단위계획 수립기준을 준용한다.

제3절 기반시설계획

- 3-3-1. 상위계획 및 주변 개발계획과 연계하여 시장정비사업 추진 시 필요한 기반시설을 설치·제공하여야 한다.
- 3-3-2. 기반시설계획은 서울시 지구단위계획 수립기준을 준용한다.
- 3-3-3. 국토계획법 제45조 제3항에 따라 지구단위계획에서 결정할 수 있는 기반시설은 시장정비사업 심의위원회 심의를 거쳐 결정한다.
- 3-3-4. 시장정비사업 추진시 도시계획시설(시장, 유통업무설비)은 폐지를 원칙으로 한다.
- 3-3-5. 공원녹지법 제14조에 따른 공원·녹지 의무면적을 확보하여야 한다.

제4절 건폐율 완화 계획

- 3-4-1. 건폐율 완화는 도시계획조례 제47조 제2항 3호에 따라 구청장이 주변의 교통·경관·미관·일조·채광 및 통풍 등에 미칠 영향이 없다고 인정하는 경우에 한하며, 저층부(5층 이하, 비주거용도) 적용을 원칙으로 한다. 다만, 대규모점포 등록범위 또는 상권 활성화, 도입용도 등 사업계획상 불가피한 사유가 있는 경우에는 심의위원회를 거쳐 조정할 수 있다.
 - 가. 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역 및 준공업지역: 70퍼센트 이하
 - 나. 제3종일반주거지역: 60퍼센트 이하
 - 다. 상업지역: 80퍼센트 이하. 다만, 시장정비사업 심의위원회의 심의를 거쳐 90퍼센트 이하
- 3-4-2. 건폐율 특례는 전통시장에 한하며, 인접지역은 해당지역 건폐율을 적용하여 가중평균으로 산정한다. 두 개의 용도지역에 걸치는 경우에는 「국토계획법」 제84조를 준용한다.

제5절 용적률 완화 계획

3-5-1. 용적률은 법 제51조, 같은법시행령 제29조 및 도시계획조례 제51조 제2항 6호, 7호에 따라 주변의 교통·경관·미관·일조·채광 및 통풍 등에 미치게 될 영향을 고려하여 완화할 수 있다. 이때, 용적률 완화에 따른 건축계획의 일조영향 분석 결과, 사업시행 전·후 경관 변화 및 교통서비스 수준 변화 등 자료를 제시하여야 한다.

가. 일반주거지역·준공업지역: 400퍼센트 이하

나. 준주거지역: 450퍼센트 이하, 시장정비사업 심의위원회 심의를 거친 경우 500퍼센트 이하

다. 기 지구단위계획이 수립되어 있는 지역에서는 가목 및 나목 이내에서 해당 지구단위계획 용적률 체계를 적용할 수 있다.

3-5-2. 용적률 특례는 전통시장에 한하며, 인접지역은 해당지역 용적률을 적용하여 가중평균으로 산정한다. 두 개의 용도지역에 걸치는 경우에는 「국토계획법」 제84조를 준용한다.

3-5-3. 상업지역은 지구단위계획을 통해 상한용적률 항목을 결정하여 용적률을 완화할 수 있다.

가. 국토계획법에 따른 항목

- 「국토계획법 시행령」 제46조에 따른 공공시설등의 부지로 제공하거나, 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 또는 공개공지 등 초과제공시

- 「도시계획조례」 제20조에 따른 공공임대주택 건립시

나. 다른 법률에 따른 항목

- 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축인증, 제로에너지 건축물 의무등급 초과 인증 시

- 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 의무등급 초과 인증 시 (녹색건축물, 제로에너지건축물과 함께 적용시 인정)

※ 개별 인센티브 항목에 대한 구체적인 운영기준이 수립된 경우 그에 따름

다. 가 또는 나에서 제시된 항목 이외에 법률에 따라 용적률 완화가 가능한 경우, 시장정비사업 심의위원회 심의를 거쳐 상한용적률을 적용할 수 있다.

라. 기 지구단위계획이 수립되어 있는 지역에서는 해당 지구단위계획의 용적률 체계 적용을 원칙으로 한다. 다만, 여건변화, 사업특성 등을 고려하여 시장정비사업 심의위원회 심의를 거쳐 이를 변경할 수 있다.

- 3-5-3. 도시계획조례 [별표16] 제1호에 따라 상업지역 안에서 주거복합건물 건축 시 주거용 외의 용도비율은 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 한다.
- 3-5-4. 주거용 용적률(주거용 부대시설의 용적률 포함)은 400% 이하로 한다. 다만, 주거용 용적률을 완화받고자 하는 경우 [별표16] 제2호 나목 및 다목에 따라 임대주택 또는 전락용도 확보를 원칙으로 하고, 불가피하게 라목을 적용하고자 하는 경우에는 타당한 사유를 구체적으로 제시하여야 한다.

제6절 높이 완화 계획

- 3-6-1. 높이계획은 서울시 지구단위계획 수립기준에 따른 최고높이와 일조영향 및 경관 변화 등을 종합적으로 검토하여 산정하여야 한다.
- 3-6-2. 건축물의 높이제한에 관한 특례는 서울특별시 건축조례 제35조 제2항에 따라 복합형 상가건축물의 높이제한의 산정을 위한 배수기준을 따른다.
- 가. 일반주거지역: 3배
 - 나. 준주거지역: 4배
 - 다. 준공업지역: 4배
- 3-6-3. 도시계획조례 제33조 제4호 [별표5]에 따라 제2종일반주거지역(7층이하)은 시장정비사업 심의위원회 심의를 거쳐 15층이하로 층수를 완화할 수 있다.

제7절 입점상인 보호대책

- 3-7-1. 사업시행자는 법 제49조 및 같은법시행령 제28조에 따라 입점상인 보호대책을 수립하여야 한다.(인접지역 입점상인 포함)
- 가. 시장정비사업기간에 임차상인 등을 포함한 입점상인이 영업활동을 계속할 수 있도록 임시시장을 마련하는 일에 관한 사항
 - 나. 임시시장을 마련하기 어려운 경우 영업활동의 중단으로 인한 금전적 손실의 보전 등에 관한 사항(현실적인 보상 및 지원방안 등)
 - 다. 사업추진계획 승인·고시 당시의 임차상인 등 입점상인에 대하여 시장정비사업 완료 후 재입점을 위한 점포의 우선분양 또는 임대료 할인·임대점포 마련 등에 관한 사항

3-7-2. 사업시행자가 시장정비사업계획에 따라 복합형 상가건물을 건축할 경우 「주택법」 제54조에도 불구하고 시장정비구역에서 직접 사업을 하는 입점상인 중 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 무주택자²⁾에게는 주택을 우선적으로 공급(1세대 1주택만 해당)할 수 있다.

가. 사업시행자는 무주택자의 요건을 갖춘 입점상인 중 주택을 우선공급 받기를 희망하는 자의 명단, 해당 입점상인의 점포임대차계약에 관한 서류와 무주택을 확인하는 자료 등을 「도시정비법」에 따른 관리처분계획 인가를 신청하는 때에 구청장에게 제출하여야 한다.

3-7-2. 입점상인 보호대책은 입점상인의 의견이 적극 반영될 수 있도록 의견(설문)조사, 설명회 또는 간담회(5인 미만), 개별 서면통지 등을 거쳐 의견수렴을 진행하여야 한다.(붙임 3 참조)

3-7-3. 사업시행자는 입점상인 상담 전용 창구를 일원화하여 분쟁조정 및 원만히 협의가 진행될 수 있도록 운영하여야 한다.

3-7-4. 자금조달계획 수립시 입점상인 보호대책에 필요한 비용을 포함하여야 한다.

3-7-5. 구청장은 사업시행인가 및 관리처분계획인가를 할 때 사업시행자가 입점상인 보호대책을 이행하는지 확인하고 특별한 사유없이 이행 실적이 낮은 경우에는 기한을 정하여 사업시행자에게 시정을 요청하여야 한다.

제8절 상권활성화계획

3-8-1. 법 제44조 및 같은법시행령 제13조 제2항 8호에 따른 시장정비사업 완료 이후 대규모 점포(매장 포함)의 운영·관리계획을 수립하여야 한다.

3-8-2. 해당구역 주변지역의 상권현황을 분석하여 적정한 MD계획을 수립하여야 한다.

3-8-3. 사업시행자는 시장정비사업 수립시 법 제44조, 법 제44조의2, 같은법 시행령 제26조의2 및 조례 제15조에 따라 다음 각호의 매장면적 기준이상을 확보하여야 한다.

가. 시장정비구역 면적 3천㎡ 이상인 경우: 매장면적 3천㎡ 이상이어야 하고, 준공인가 이후 그 완료일로부터 6개월 이내에 「유통산업발전법」 제8조에 따라 대규모점포의 개설등록을 하여야 한다. 이 경우 개설 등록할 수 있는 대규모 점포의 종류는 신청·승인된 사업추진계획에서 정한 바에 따른다.

나. 시장정비구역 면적 3천㎡ 미만인 주거지역과 공업지역: 매장면적은 1천㎡이상 3천㎡미만의 범위에서 시장정비구역 면적 이상이어야 한다.

2) 사업추진계획의 승인을 고시한 날부터 이전 1년간 계속하여 그 시장정비사업구역 안에서 점포를 임차하여 직접 영업한 자

- 3-8-4. 3-8-3. 나항에 따른 매장면적은 용역의 제공장소를 제외한 점포의 면적이 전체 매장면적의 100분의 50 이상을 확보하여야 한다. 다만, 지역 여건 및 지역경제의 활성화 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 심의위원회를 거쳐 매장면적의 100분의 10의 범위에서 매장면적 비율을 조정할 수 있다.
- 3-8-5. 대규모점포 등 매장은 지상1층에 우선 설치를 원칙으로 하되, 상가 입점용도 및 배치의 효율성 등을 고려하여 시장정비사업 심의위원회에서 인정하는 경우 변경할 수 있다.
- 3-8-6. 저층부 상업공간과 외부공간은 개별 점포와 보행공간이 상호 소통하고, 커뮤니티를 형성할 수 있도록 구성하여야 한다.
- 3-8-7. 주변 지역과 연계하여 상권활성화 방안(개발컨셉, 상가 구성, 지역상생, 상인 조직, 관리방안 등)을 마련하여야 한다.
- 3-8-8. 시장정비사업 완료 후 전통시장은 폐지된 것으로 본다.

제9절 공공기여

- 3-9-1. 용도지역 종 상항에 따른 공공기여 비율은 서울시 지구단위계획 수립기준을 준용한다.
- 3-9-2. 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여 비율은 폐지되는 시설면적을 기준으로 아래와 같이 적용한다.

부지 면적	3천㎡ 미만	3천㎡~5천㎡ 미만	5천㎡ 이상
공공기여비율	5%	10%	20~35%(사전협상기준)

※ 상기 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여비율은 도시계획시설 관리부서의 기준 변경시 연동됨

※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여는 상한용적률 산정에서 제외함

- 3-9-3. 공공시설을 설치·제공하는 경우에는 ‘서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준’을 준용한다.
- 3-9-4. 시장정비사업에 따른 공공기여 시설은 사업 대상지 및 주변 지역 주민들의 이용 편의성을 고려하여 입지하도록 계획하고, 사업 용도계획과 배타적인 용도는 배제할 수 있다.

가. 공공기여 우선순위: ①공공시설·기반시설 중 토지, ②공공임대상가/공공임대주택 또는 지역필요시설(생활SOC 등), ③기타 용도 건축물 또는 현금

- 3-9-5. 공공기여 시설은 기능을 충분히 수행할 수 있는 적정규모로 계획하고, 공공기여시설의 효용성이 낮은 경우 시장정비사업 심의위원회를 거쳐 현금으로 납부할 수 있다.
- 3-9-6. 공공기여 시설은 지속적인 유지관리를 위해 관리주체를 명확히 하고, 입안초기부터 공공기여시설 통합관리부서와 협의를 진행하여야 한다.

제10절 지구단위계획 수립기준

- 3-10-1. 도시정비법 제84조에 따라 시장정비사업 준공 이후 추진계획 승인내용이 지속 관리될 수 있도록 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획을 함께 결정한다.
- 3-10-2. 지구단위계획 결정 항목(건폐율, 용적률, 전면공지, 공공보행통로, 공개공지, 매장 면적 등)은 자치구에서 관리.감독(건축물대장 상 기재 등) 한다.
- 3-10-3. 해당 시장정비구역에 지구단위계획이 결정되어 있는 곳은 법에서 특례로 규정하지 아니한 사항에 대해서는 당해 지구단위계획을 따르는 것을 원칙으로 한다. 다만, 여건변화, 사업특성 등을 고려하여 지구단위계획 변경이 필요하다고 인정되는 경우 시장정비사업 심의위원회 심의를 거쳐 이를 변경할 수 있다.
- 3-10-4. 기초조사, 계획설명서, 교통성 검토, 환경성 검토자료를 제시한다.

제4장 행정사항

제1절 시행일 및 경과규정

- 4-1-1. 이 기준은 시행일부터 적용한다.
- 4-1-2. 이 기준 시행일 이전에 사업추진계획 승인(변경)에 대한 추천을 구청장에게 신청한 경우에는 이 기준을 적용하지 않을 수 있다.
- 4-1-3. 이 기준 시행일 이후 기 승인된 사업추진계획을 변경하고자 하는 경우 종전 계획과 이 기준을 비교하여 유리한 기준을 적용할 수 있다.

붙임 1. 시장정비사업 추진 절차도



※ 토지등소유자(개인이나 법인 단독 소유) 및 시장정비사업법인의 경우, 추진위원회 및 조합설립 절차 해당없음

붙임 2. 저층부 상업공간 디자인 가이드라인 예시

● 저층부 상업공간 디자인 가이드라인 예시

◆ 기존 전통시장내 공간적 특성

개방된 점포와 고객 간 지속적 관계형성



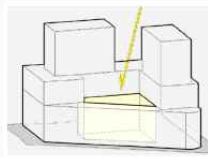

※ 경주 성동시장 ※ 보케리아 시장 (바르셀로나)

이벤트 및 휴게공간 조성 **특화 디자인 및 휴게공간 조성**




※ 전주 남부시장 ※ 광주 송정역시장

◆ 저층부 공간 형태


[오픈형] [중정형] [골목형]

◆ 내부공간 가이드라인

구분	세부 내용
A. 개별점포의 형태	• 전체상가의 천장부와 개별점포를 분리하여 공간 전체가 하나로 인식되고 개방감이 확보되도록 설치
B. 상가 배치 계획	• 상가 내부동선에 면하여 개별점포가 고객과 지속적인 상호관계 형성 가능한 구조로 설치
C. 1층부 출입구 및 입면계획	• 연결한 모든 가로에 대응하도록 1층부 개별 점포의 외부 출입구 또는 가로 대응 구조 조성 • 가로 유동인구와 원활한 상호작용을 위한 입면 계획
D. 상가내외부 동선 연계 및 상가 내 공용공간	• 가로, 광장 등의 도시공간 유형 실내 도입 및 외부공간과 연계 • 주변 시장 등 상권과 쇼핑 등 보행동선 연결 • 상가 내외부에 고객의 휴게 모임 이벤트 등 다양한 활동을 수용할 수 있는 쇼핑 지원공간 마련
E. 통합 디자인	• 점포별 외관, 간판, 색채 등 상가 전체의 통합 디자인 마련 • 상가 내 통합디자인 컨셉과 적절히 어우러지는 사이니지 설치 • 밝고 쾌적한 쇼핑이 가능하도록 조명 및 채광 확보

붙임 3. 입점상인 보호대책 수립절차

● 입점상인 보호대책 수립 절차

✓ 절차별 주요 사항

시장정비사업 추진계획 수립
(사업시행자 → 자치구)

↓

시장정비사업 추진계획 승인 신청
(자치구 → 서울시)

↓

추진계획 승인 고시
(서울시)

↓

사업시행인가
(자치구)

↓

관리처분계획인가
(자치구)

- 의견(설문)조사 : 시·구합동보고회 이전
- 개별통지(서면) : 주민공람 시
- 주민설명회/간담회 1회 이상 : 주민공람 완료시점까지
- 개별 협의 및 명도합의 진행(회의록)

←

- 입점상인 보호대책 수립(명단 포함) 및 의견수렴 관련자료 제출

←

- ※보호대책(명단) 현행화 후 고시
 - 영업손실보상, 주거이전비 : 공람공고일 기준
 - 재입점 : 고시일 기준
 - 주택 우선공급 대상자 : 고시일 이전 1년

←

- 주민설명회(필요시)
- 개별 협의 및 명도합의 진행(회의록)
- 입점상인 보호대책 이행실적 자료 제출

←

- 이행여부 확인
 - 입점상인 보호대책 이행실적 자료 제출
 - 주택 우선공급자 명단 제출(점포 임대차 계약서류, 무주택 확인자료 등)