

동진시장정비사업 추진계획 변경(경미한) 승인 -
지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 마포구 연남동 227-15번지 일대 시장정비사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2024-194호(2024. 4. 11.)로 고시되고, 서울특별시고시 제2026-59호(2026. 1. 29.)로 시장정비사업 추진계획 변경 승인과 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시된 동진시장정비사업에 대하여, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 동진시장정비사업 추진계획 변경(경미한) 및 지구단위계획 결정(변경)고시 합니다.

2026년 6월 11일

마 포 구 청 장

I. 시장정비사업 추진계획 변경 승인

가. 시장정비사업구역의 명칭(변경없음) : 동진시장정비구역

나. 시장정비사업구역의 범위(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	동진시장정비구역	마포구 연남동 227-15번지 일대	1,398	2024. 4. 11. (서고시 제2024-194호)	인접지역 포함

※ 인접지역(연남동 227-37번지, 면적 : 289.9㎡) 포함

다. 시장정비사업 시행자(변경)

구분	기정	변경	비고
성명	연남동진시장개발 주식회사 대표이사 한기용	연남동진시장개발 주식회사 대표이사 장세미	
주소	서울특별시 강남구 봉은사로 314, 지하1층 107호(역삼동)	서울특별시 강남구 봉은사로 314, 지하1층 107호(역삼동)	

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
· 시장정비사업 시행자의 대표자 변경	· 시장정비사업법인의 대표이사 성명 변경	

라. 사업추진계획 변경 승인일 : 변경 승인 고시일

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

마. 사업추진계획 변경 승인 개요

1) 도시관리계획 결정 사항

가) 토지이용계획 결정 조서(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(m ²)	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	근린생활시설 및 관광숙박시설 등

나) 용도지역 및 용도지구 결정 조서(변경없음)

○ 용도지역에 관한 사항(변경없음)

구 분		면 적(m ²)			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 조서(변경없음)

(1) 유통 및 공급시설(시장)

○ 시장 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐 지	-	시장	-	연남동 227-15번지 일대	1,108.1	감) 1,108.1	-	서고 제2010-70호 ('10.3.4.)	2024.4.11. 기폐지

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

구분	주용도	용적률	건폐율	층수(높이)	연면적(m ²)
기정	근린생활, 관광숙박	358.6% 이하	67.9% 이하	11층 이하 (40m 이하)	8,727.18m ² 이하 (매장면적 1,442.55m ² 이상)

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

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

※ '서울특별시 시장정비사업 추진계획 수립·운영기준' (2025. 6. 25.) 3-8-4에 따라 매장면적은 용역의 제공장소를 제외한 점포의 면적이 전체 매장면적의 100분의 50 이상을 확보하여야 함

마) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서(변경없음)

○ 공공기여 설치계획

구분	시설명	계 획 내 용	공공 기여율 (%) ¹⁾	비 고 (운영주체)
기정	도로	· 이면도로(동교로46길) 폭원 4m 확보를 위한 일부구간 도로 확폭 - 면적 : 8.28㎡	0.7	마포구
	건축물	· 공공임대업무시설(공공업무사무소) 설치·제공 - 면적 : 89.5㎡ (대지지분 46.8㎡ + 환산부지면적 42.7㎡) - 위치 : 지하1층 - 규모 : 연면적 294.30㎡ (전용면적 126.31㎡)	8.0	마포구

주1) '서울특별시 시장정비사업 추진계획 수립·운영기준' (2025. 6. 25.)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(변경없음)

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

II. 지구단위계획 결정(변경) 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

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

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 토지이용계획 결정 조서(변경없음)

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	근린생활시설 및 관광숙박시설 등

2) 용도지역 및 용도지구 결정 조서(변경없음)

○ 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(변경없음)

3) 도시계획시설에 관한 결정 조서(변경없음)

가) 유통 및 공급시설(시장) (변경없음)

○ 시장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비고
폐지	-	시장	-	연남동 227-15번지 일대	1,108.1	서고 제2010-70호 (‘10.3.4.)	2024.4.11. 기폐지

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분		위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	획지①	연남동 227-15번지 일대	1,389.72	근린생활시설 및 관광숙박시설 등

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 결정(변경) 조서(변경없음)

구 분		계획내용
획지①	위 치	· 마포구 연남동 227-15번지 일대
	면 적	· 1,389.72㎡
	용도지역	· 제2종일반주거지역
	불허용도 A	· 당해 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 (단, 「관광진흥법」 제15조에 따라 관광숙박업 사업계획 승인을 득한 관광숙박시설 제외) · 제2종근린생활시설 중 총포판매소 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설 중 세차장
	건폐율	· 67.9% 이하
	용적률	· 358.6% 이하
	높 이	· 11층 이하(40m 이하)
	건축선	· 건축한계선 : 연희로변 3m, 성미산로변 1m

라. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정(변경) 조서(변경없음)

구 분		적용위치	계획내용	비 고
기정	전면공지	획지①	· 보도형 전면공지 : 폭 1m, 폭 3m · 보행공간 조성을 통한 보행여건 개선	결정도 참조
	공개공지	획지①	· 필로티형 공개공지 위치지정 준수1) (일부 개방형 공개공지 포함)	

주1) 향후 건축심의 등 인허가 과정에서 중앙부 공개공지 세부 위치 및 형태 등은 조정될 수 있으며, 공개
공지 높이는 공개공지와 접한 성미산로 보도의 높은곳을 기준으로 8m 이상 할것

2) 건축물 배치·형태·색채에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분		계획내용
기정	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(변경없음)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같음

구분	연번	계 획 내 용
기정	1	· 전면공지의 조성방법의 변경
	2	· 공공기여시설(공공임대업무시설)의 세부 용도 변경

III. 2025년 제3차(2025. 11. 26.) 시장정비사업 심의위원회 심의결과 : 수정가결(변경없음)

구분	심 의 의 건	반 영 계 획	비고
1	· 구청장 수정가결 요청사항(연면적 변경 등) 및 주관부서 의견(공개공지 위치 지정) 반영	· 구청장 수정가결 요청사항(연면적 변경 등) 및 주관부서 의견(공개공지 위치 지정) 반영하여 계획하였음	반영
2	· 건축위원회 심의 시 다음의 사항을 참고할 것 - 성미산로 가로경관을 고려하여 코어 부 벽면 입면계획 재검토 - 연남동의 상권 형성 과정, 저층 중심의 거리 경관 특성 및 정체성을 고려하여, 주변 상가와의 연속적 저층부(1~2층) 경관 형성을 위한 가로 활성화 방안(입면디자인) 검토 - 주변지역과의 단차를 고려하여 공개공지 레벨 재검토 - 지하4층 주차계획 재검토(동측 주차 2면 차량동선 불합리) 및 인접대지(227-16번지)와의 이격거리 조정 검토	· 추후 제시된 의견을 고려하여 건축위원회 심의 이행하겠음 - 공개공지 레벨 재검토, 지하4층 주차계획 재검토 의견에 대해서는 금회 이를 반영하여 건축계획안 제시하였으며, 그 외 세부사항은 건축위원회 심의 시 검토하겠음	추후 반영
3	[기타사항(의견제시)] · 공공기여시설인 공공임대업무시설은 추후 준공시점에 당해지역 필요시설 조사와 연남동 방문객 및 관광숙박시설 이용객 현황 등을 종합적으로 고려하여, 용도 결정 필요	· 공공기여시설인 공공임대업무시설 용도에 대해서는 추후 준공 시점에 당해지역 필요시설 조사 및 연남동 방문객 현황 등을 종합적으로 고려하여 결정토록 하겠음	추후 반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

- 가. 시장정비구역 결정도(변경없음)
- 나. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
- 다. 도시계획시설에 관한 결정도(변경없음)
- 라. 사업추진계획 결정도(변경없음)
- 마. 지구단위계획 결정도(변경없음)

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

V. 시장정비사업 추진계획 변경 승인 도서 : 생략

VI. 사업추진계획 변경승인 사유

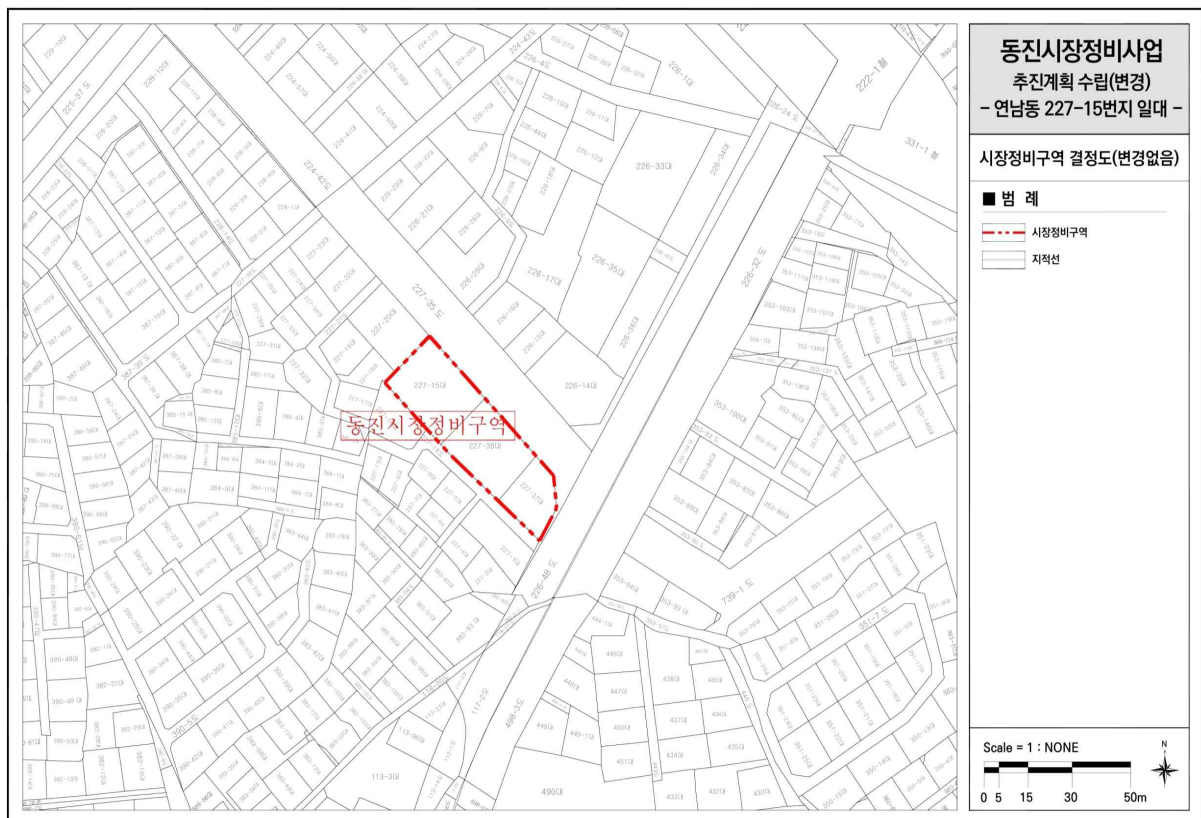
- 사업시행자 성명(대표자 성명) 변경 사항으로 원활한 사업추진을 위하여 사업추진계획을 변경하고자 합니다.

VII. 관계서류 열람

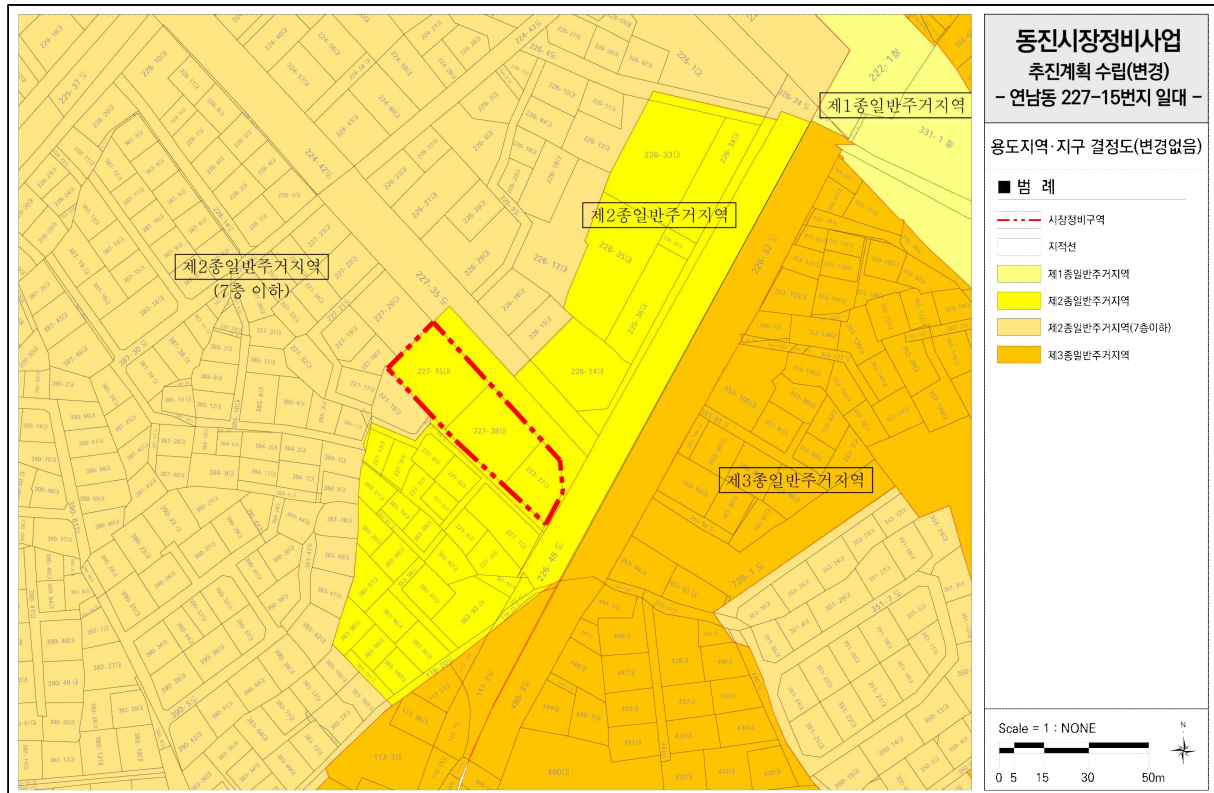
- 시민의 열람 편의를 위하여 마포구청 도시계획과(☎02-3153-9363)에 관계 서류를 비치하고 있습니다.

VIII. 붙임(관련도면)

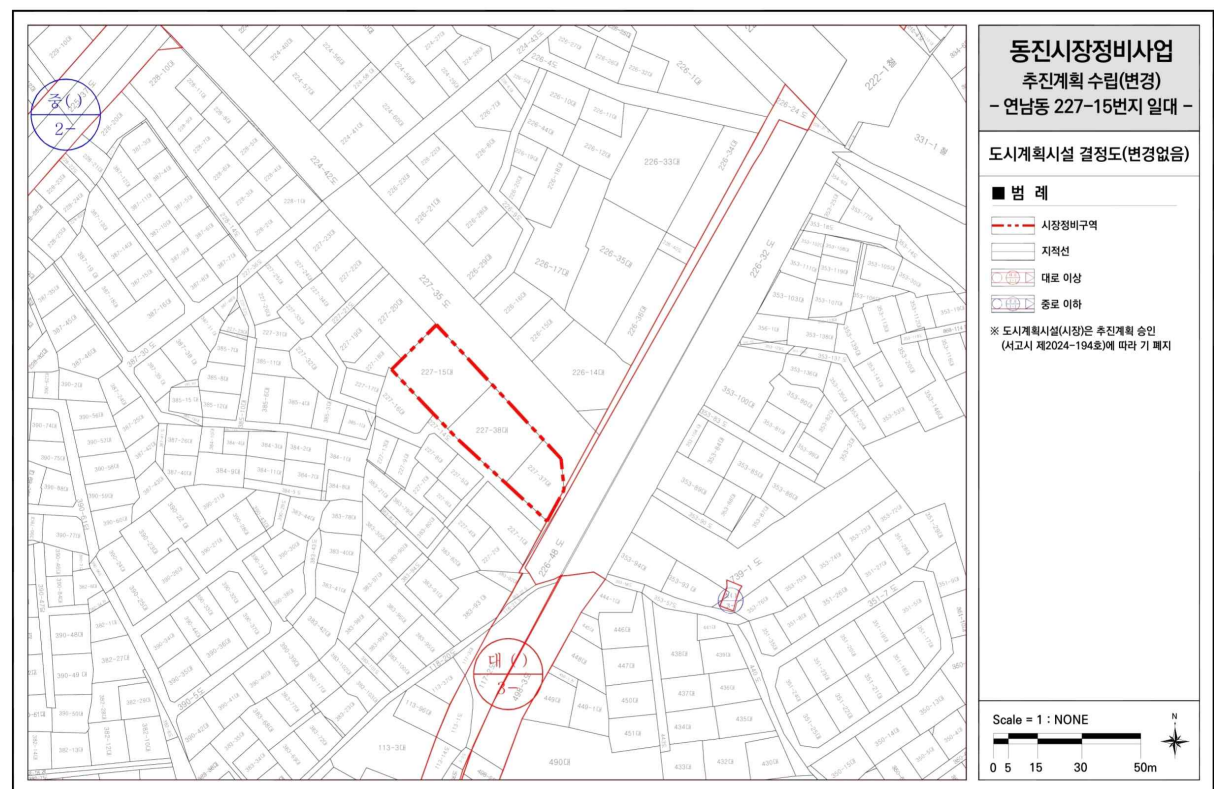
- 시장정비구역 결정도(변경없음)



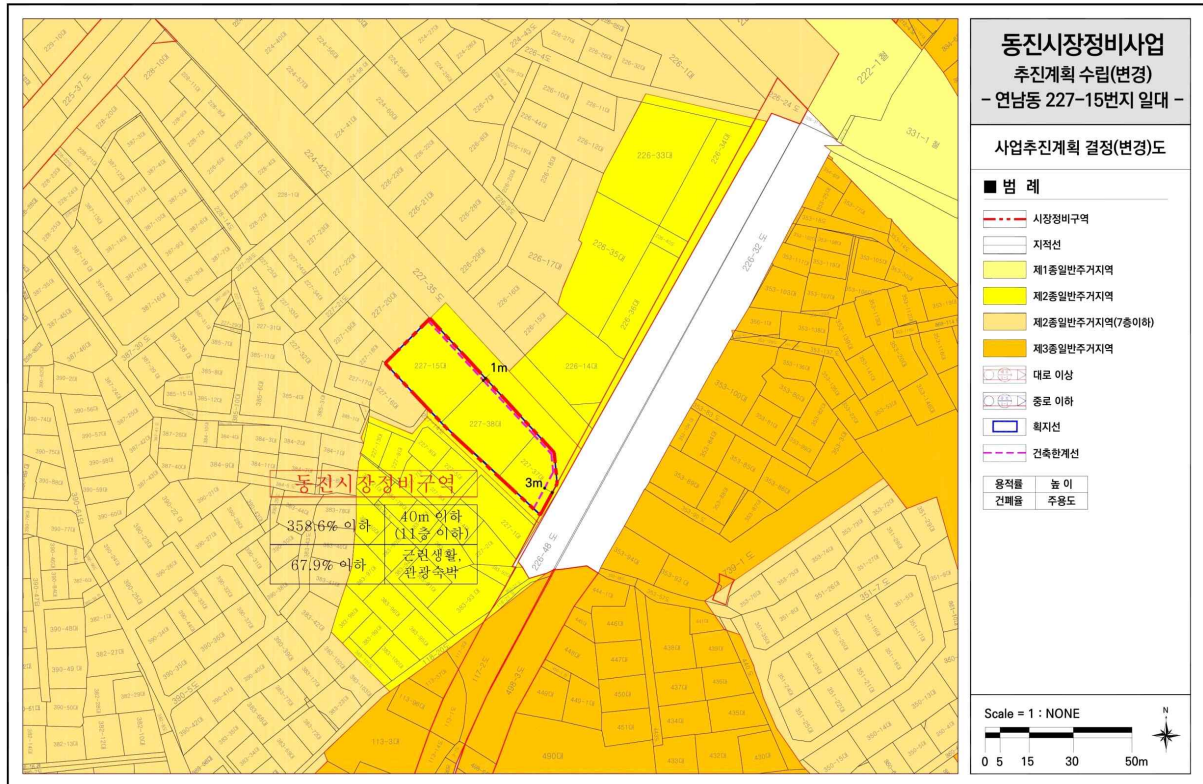
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 사업추진계획 결정도(변경없음)



■ 지구단위계획 결정도(변경없음)

