서울의 중심 중구

남대문시장 정비방안 마스터플랜

남대문시장 지구단위계획 재정비(안) 주민설명회

서울의 중심 중구

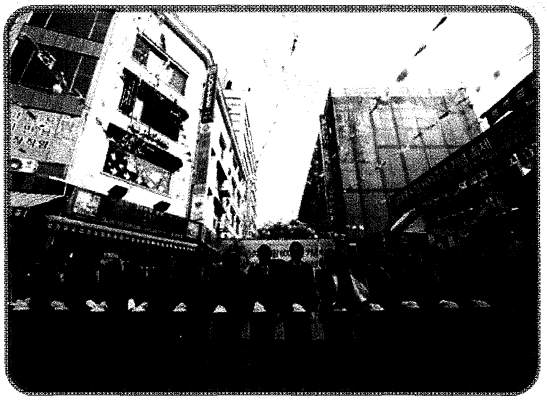
들어가며...

- 남대문시장은 하루 30~40만이 이용하는 대한민국 대표적 재래시장으로 **지난 2009년 9월 24일 지구단위계획이 최초 수립**되었습니다.

- 그러나 남대문시장은 **서비스 공간의 절대적 부족으로** 질적 저하가 지속되고 있으며 건폐율, 주차장 설치 등의 **건축규제 사항으로 노후화된 건축물에 건축행위가 일어나지 않고 있습니다.**

- 이에 중구청에서는 남대문시장의 특성을 유지하고 지역경제 활성화에 기여할 수 있는 **마스터플랜을 작성하고 세부적인 지구단위계획 지침을 마련**하여 남대문시장 주민 및 관계자분들께 설명을 드리고자 합니다.

겉으로 보이는 남대문시장

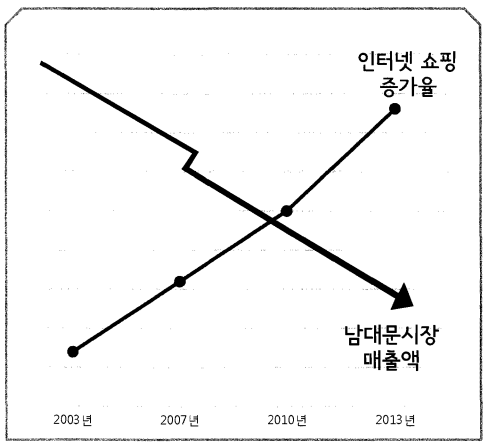


남대문시장 600주년

외국인 필수 관광 코스

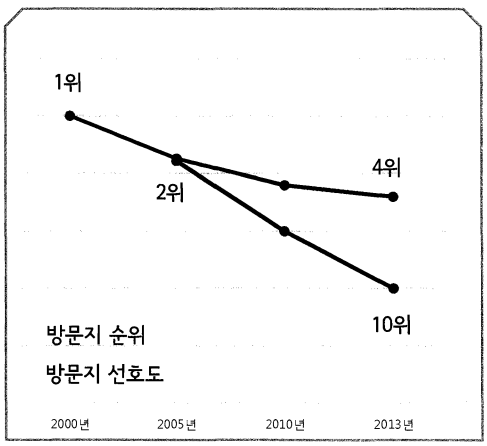
그러나, 남대문시장의 현실은?

지속적 매출감소



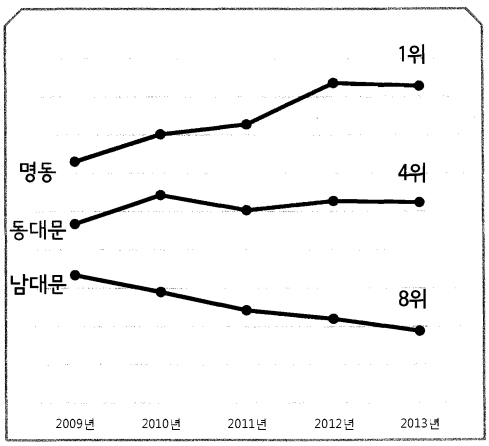
※ 자료 : 온라인쇼핑동향조사(통계청, 2014)

방문지 순위·선호도 하락



※ 자료 : 외래관광객 실태조사(문화체육관광부, 2014)

쇼핑장소의 매력도 감소



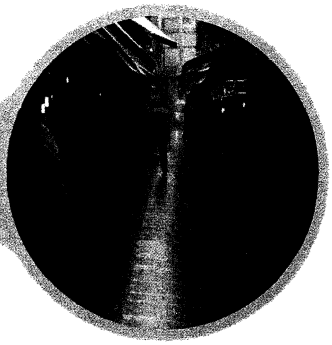
※ 자료 : 외래관광객 실태조사(문화체육관광부, 2014)

남대문시장의 부족한 기능

쉼 공간 부족

주차공간 부족

보행연계 부족

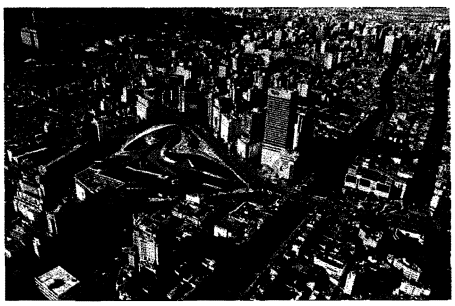


※ 남대문시장 vs 동대문시장 편의시설 현황

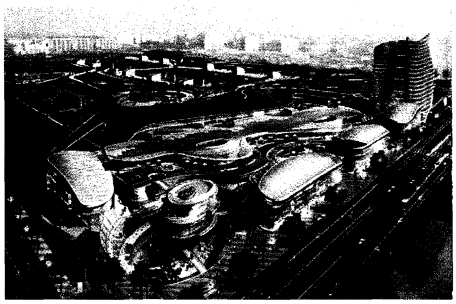
구분		남대문시장	동대문시장
공공	쉼터	2개소	7개소
	공원	-	1개소
민간	주차대수	1875대(53대)	5290대
	극장	-	1개소(8관)
	전시장	-	1개소
	커피숍	1개소	12개소
	패스트푸드	1개소	5개소
	관광호텔	-	5개소
	찜질방	-	2개소

다른 시장들은 변신중

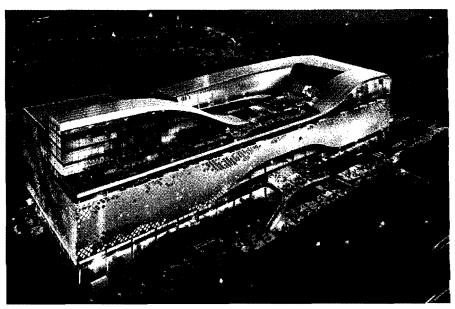
동대문 관광특구

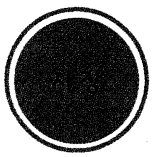


가락시장

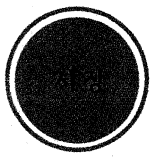


노량진 수산시장

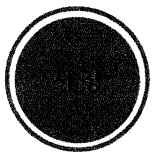




→ 시 장
패션몰
업무
DDP
공연장
멀티플렉스
관광호텔
청계천
프렌차이즈



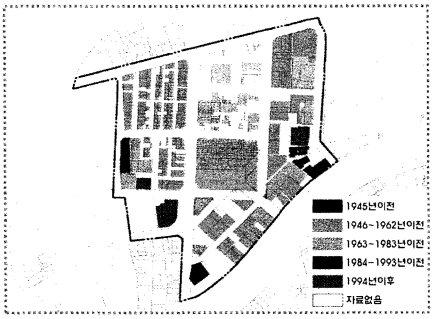
→ 시 장
소매상가
업무시설
공연장
수영장
공원



→ 시 장
소매상가
업무시설
휴게공간

우리도 변신? 변해야 할 이유가 있다

건축년도



• 전체 건축물중 45%이상이 50년 경과

구조적 안전문제

• A B동 일부 건축물 안전진단 E등급

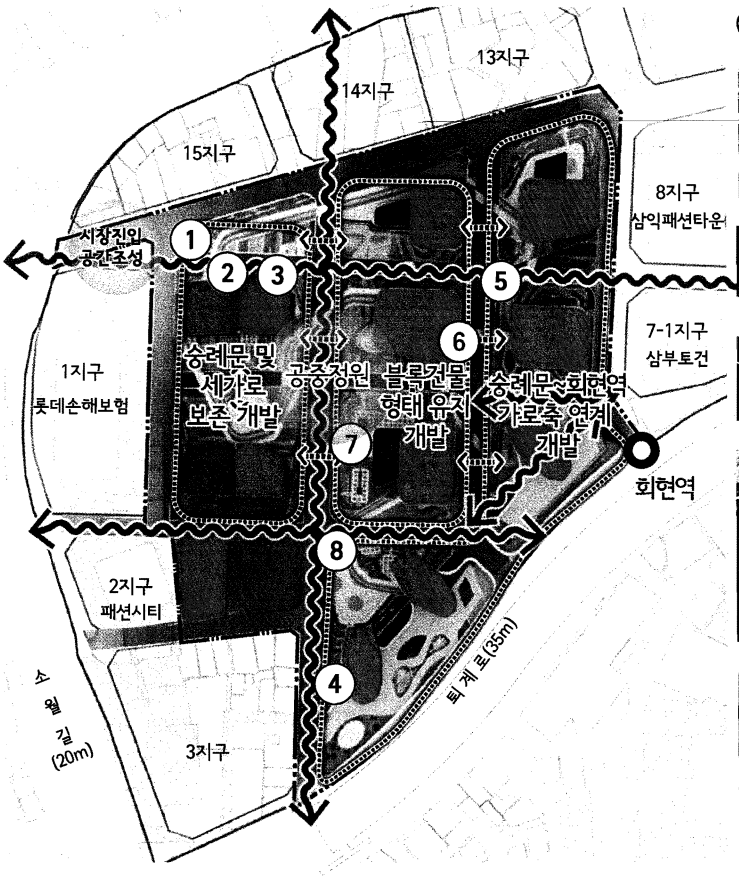
화재위험

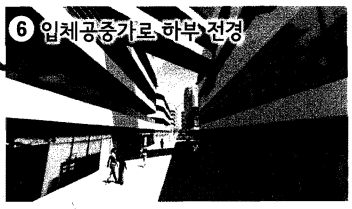
• 최근 5년간 25건 화재발생

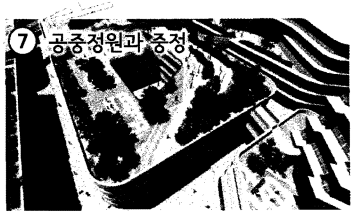
※1955년 : 대화재
1968년 : 대화재
1977년 : 대화재

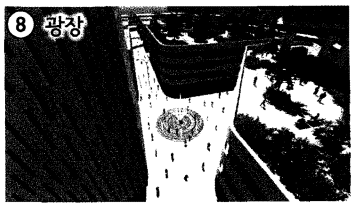
그러면, 남대문시장이 어떻게 바뀌면 좋을까?

남대문시장의 정비방향은 이렇습니다.





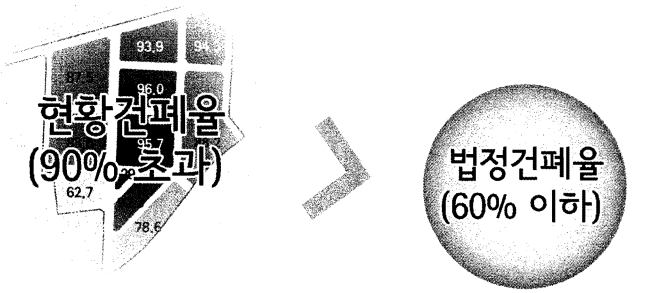




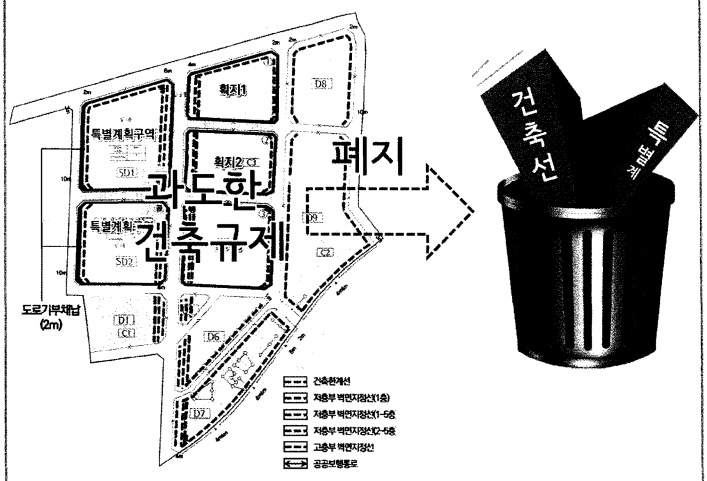
9

세부정비방안

"기존 건축물을 양성화 및 과도한 건축규제 완화"

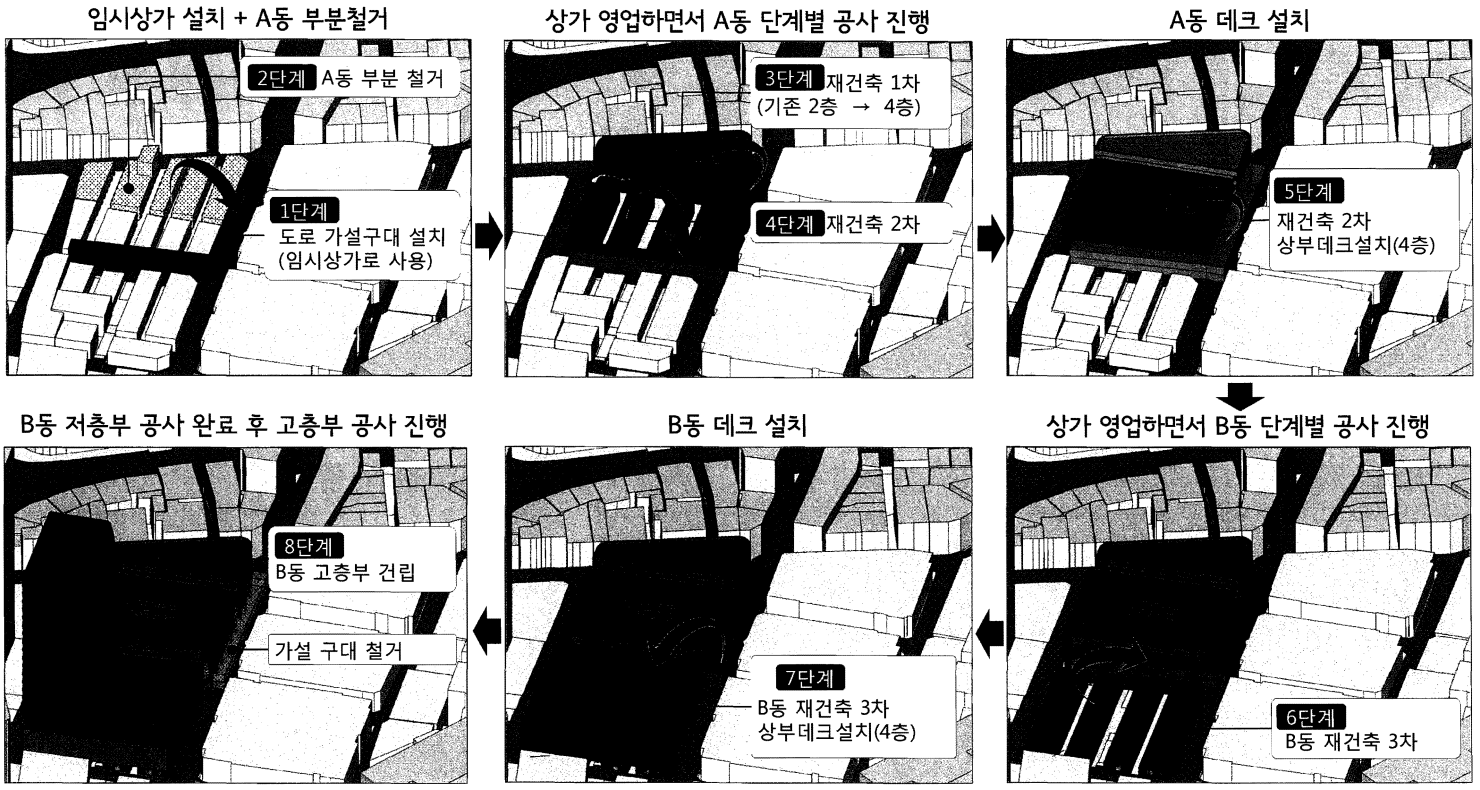


'리모델링활성화구역' 지정을 통하여 건폐율, 용적률, 공개공지 확보, 건축선지정 등을 완화

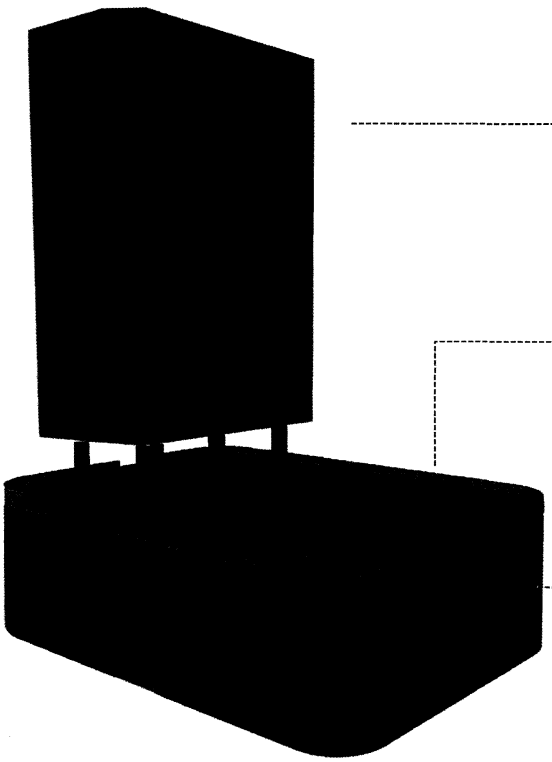


기 결정 지구단위계획의 과도한 건축규제 사항을 폐지(변경)하여 정비 여건 마련

"기존 시장 영업을 유지하는 순차적 개발방안 마련"



"시장기능유지 및 부족한 휴식공간을 공중에 확보하는 방안 제시"



고층부 증축

고층부 증축을 통한 수익성 확보

- 업무시설/ 호텔/문화시설 도입
  - 야간에 침체된 시장에 이용객 증가

휴식공간 확보

공중정원(휴식공간) 설치

- 시장내 부족한 휴식공간 제공
- 이벤트, 공연, 전시공간 활용
- 향후 브릿지 설치후 각 건물간 연결

기존 건축물 리모델링

리모델링을 통한 구조보강, 외관 정비등 기존건축물 정비(필요시신축)

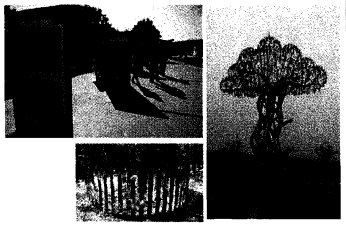
- 기존 건물 정비 & 시장 기능 유지
- 공사중 임시시장 마련후 재입점

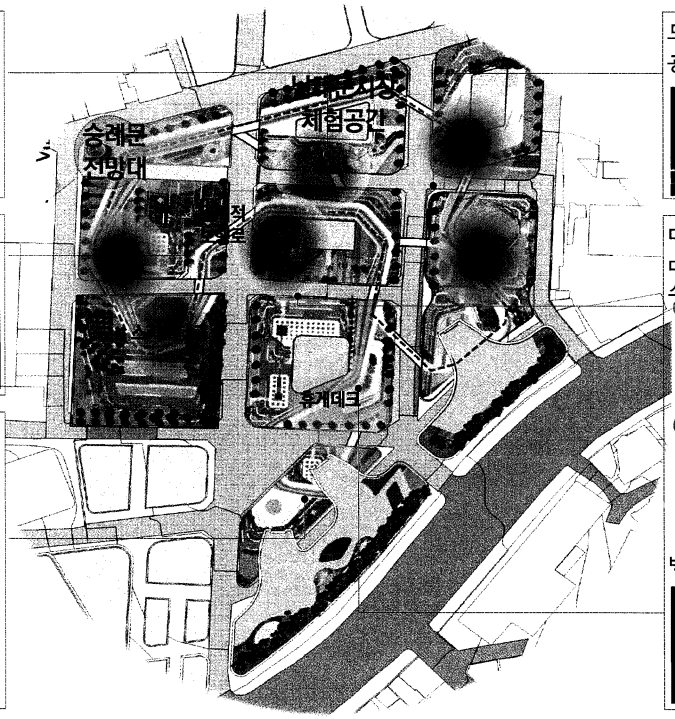
"공중정원내 다양한 프로그램을 통한 공공성을 확보"

남대문시장 체험공간
일반시민이 참여할 수 있는 체험공간 조성

숭례문 전망대
숭례문을 감상할수 있는 전망데크 설치

기획전시공간 제공
다양산 전시공간 및 예술적 생산이 펼쳐지는 공간

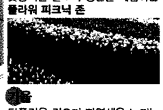




도심속 축제공간
공연등 다양한 문화컨텐츠 생산

다양한 조경계획
다양한 활동과 즐거움을 제공하는 피크닉장소

꽃향기를 맡으며 정원을 체험하는 플라워 피크닉 존



계곡에 발을 담그는 물과함께하는 워터 피크닉 존

단풍길을 걸으며 자연색을 느끼는 네츄럴컬러 존

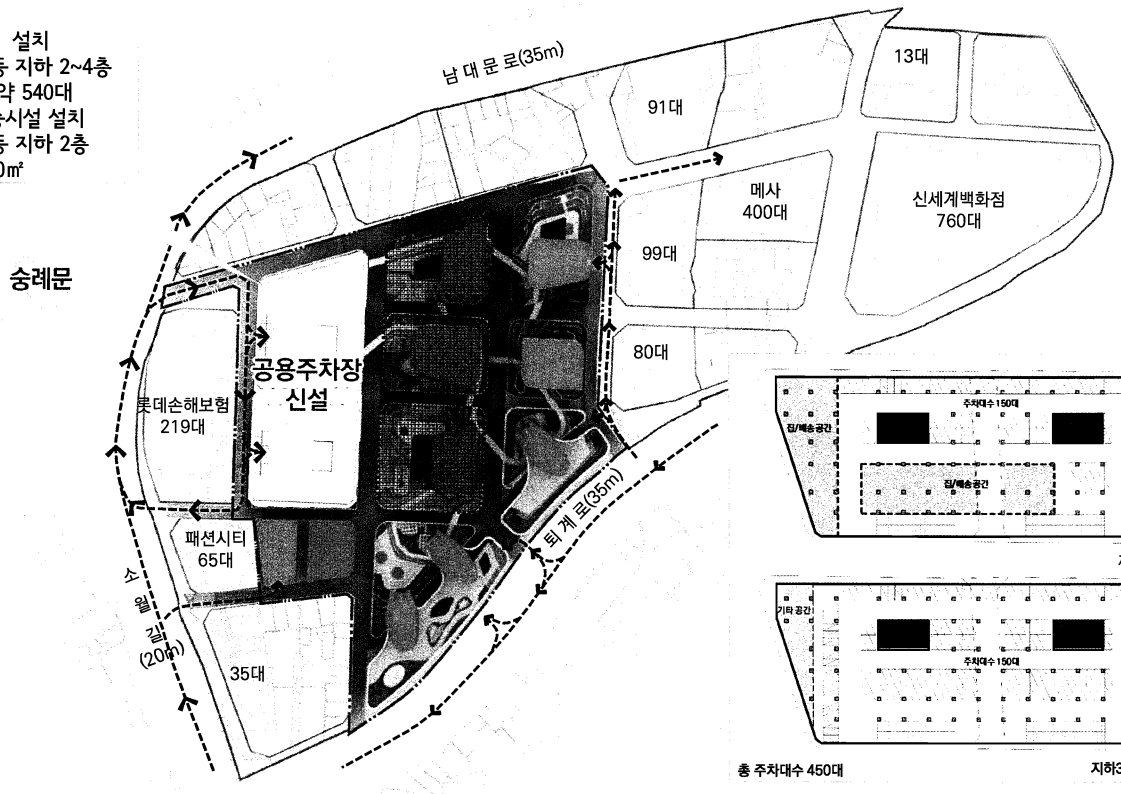
도심에서 엄음조형을 느끼는 아이스 케슬 존

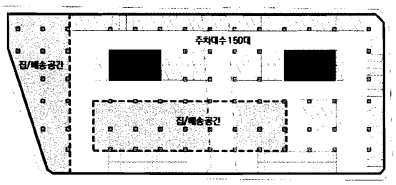
벽면 녹화계획

"이용객 주차공간 및 공동 집배송시설 확보 계획"

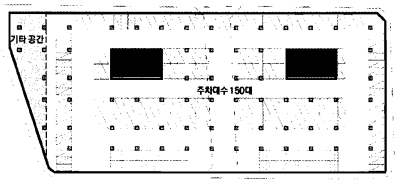
① 공용주차장 설치
- 위치 : A B동 지하 2~4층
- 주차대수 : 약 540대

② 공동 집배송시설 설치
- 위치 : A B동 지하 2층
- 면적 : 1,380㎡





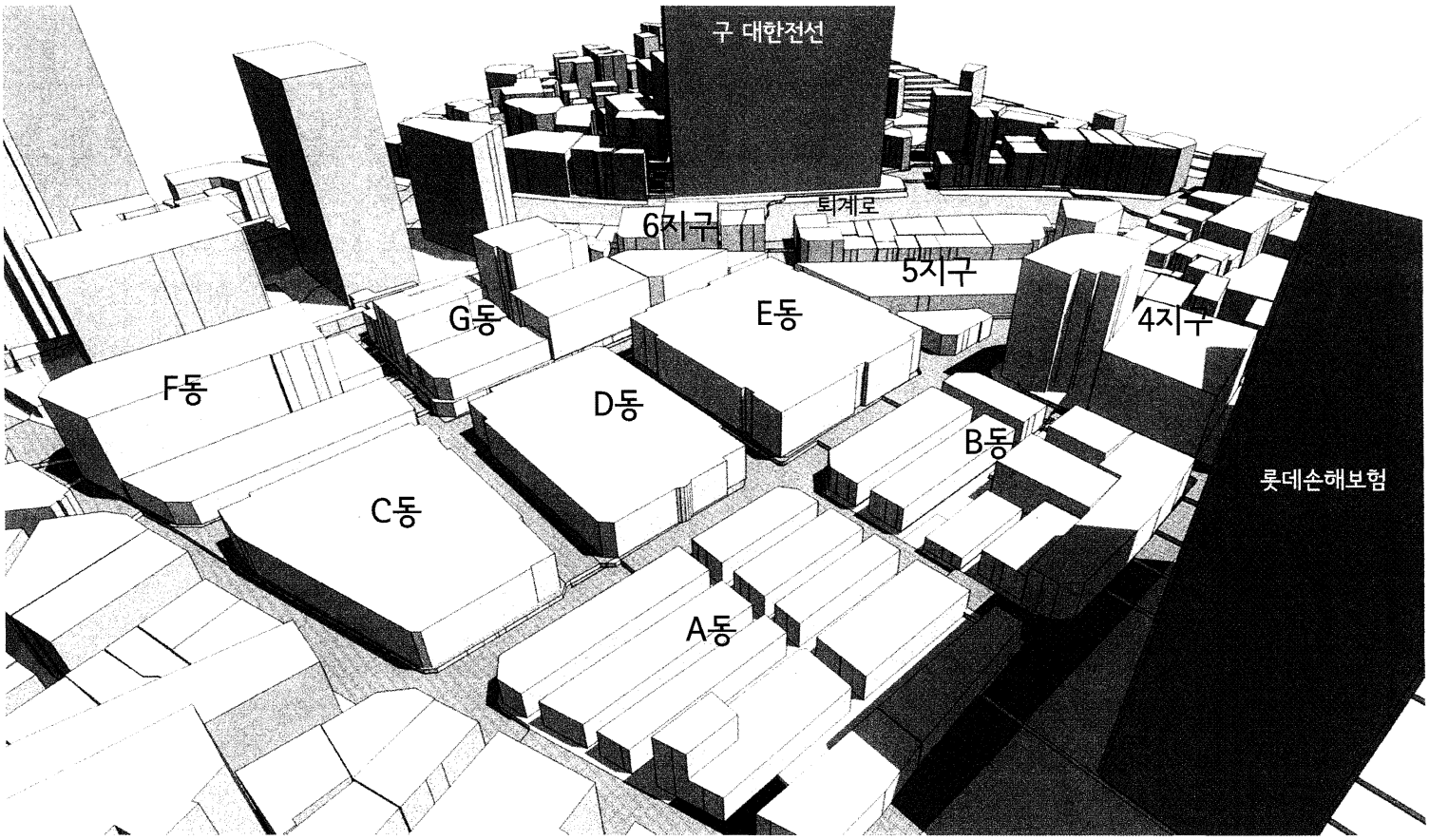
지하2층 평면예시도



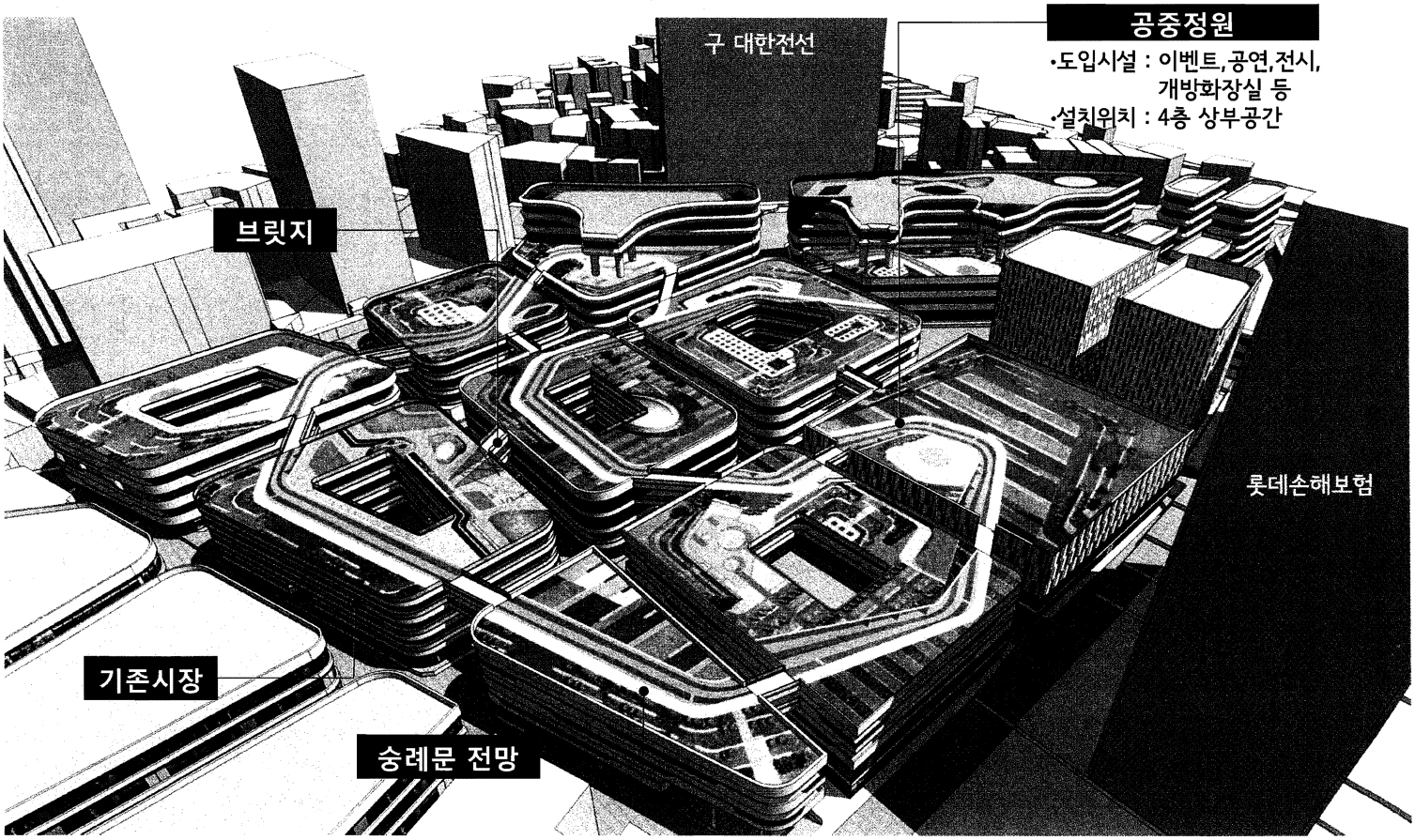
총 주차대수 450대

지하3/4/5층 평면예시도

현 황

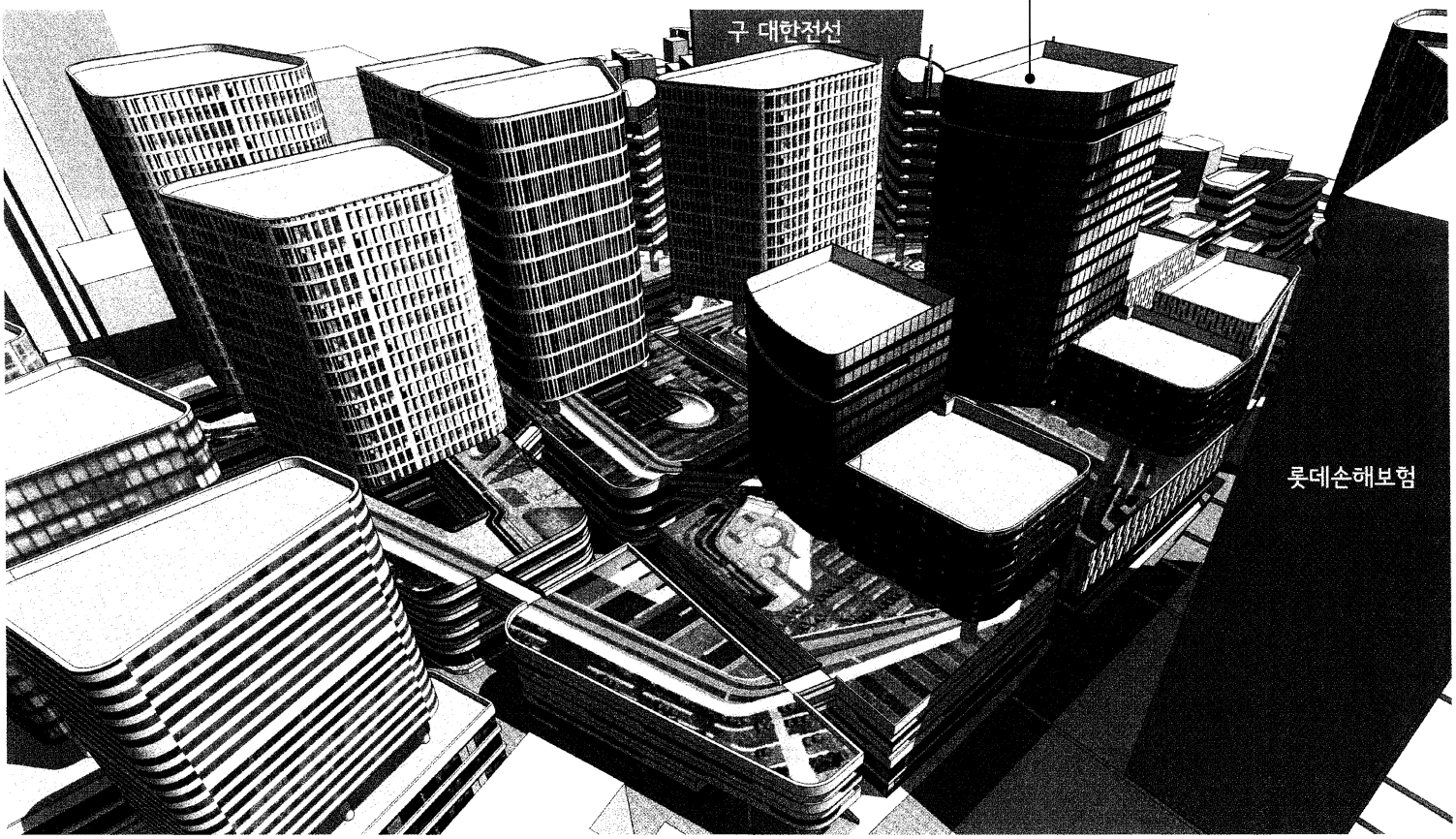

구 대한전선
퇴계로
6지구
5지구
4지구
G동
E동
F동
D동
B동
C동
A동
롯데손해보험

개발후(공중정원)


구 대한전선
공중정원
•도입시설 : 이벤트,공연,전시,
개방화장실 등
•설치위치 : 4층 상부공간
브릿지
롯데손해보험
기존시장
숭례문 전망

개발후(고층부)

고층부 증축
- 용도 : 업무,호텔문화,판매
- 효과 : 주·야간 시장 활성화



사업방식은?

남대문시장은?

다수의 소유자
복잡한 지분관계
다양한 관리주체
.
.

시장정비사업

- 시장정비사업
  - **사업동의 60% 확보**
  - **건폐율 90% 완화**
  - 취등록세 면제, 과밀부담금 50%감면
  - 사업비 최대 100억원 지원

건축법 (건축허가)

- 건축허가
  - 사업동의 100% 확보
  - 건폐율 60% 이하

사업추진 단계 → 조합설립 단계 → 사업시행계획 인가단계 → 완료단계

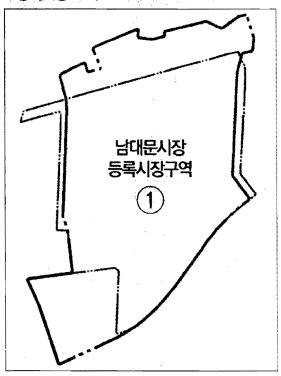
- 사업추진 단계
  - 추진위설립
  - 사업추진계획 신청 및 승인
- 조합설립 단계
  - 시장정비사업조합 인가
- 사업시행계획 인가단계
  - 사업시행계획수립 및 인가
  - 공동사업시행자 선정
- 완료단계
  - 공사착공 및 준공
  - 소유권 이전

남대문시장이 해야 될 것은?

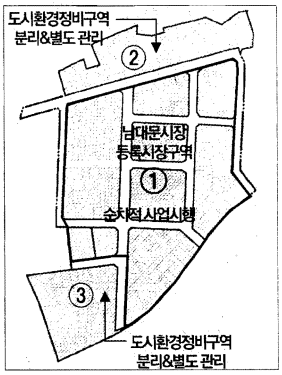
시장정비사업

- 등록시장 구역 분리 및 단계별 시행구역 결정
- 추진위 및 조합설립 동의율 60%이상
- 입점상인 보호대책 수립 (재입점 원칙)

※등록시장:1개

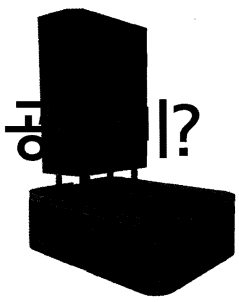


※등록시장:3개



토지주 ↔ 임차인
협약 체결

사업 실현 방안은?



소유자(조합 등) 자체 개발 →

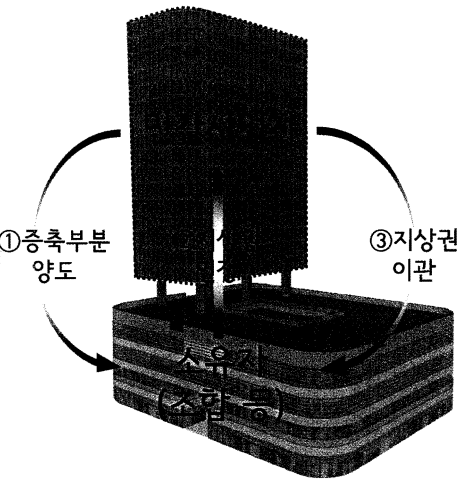
건설공사비 자체 부담

사업완료후 임대 및 분양수익

민간사업자 공모/선정 →

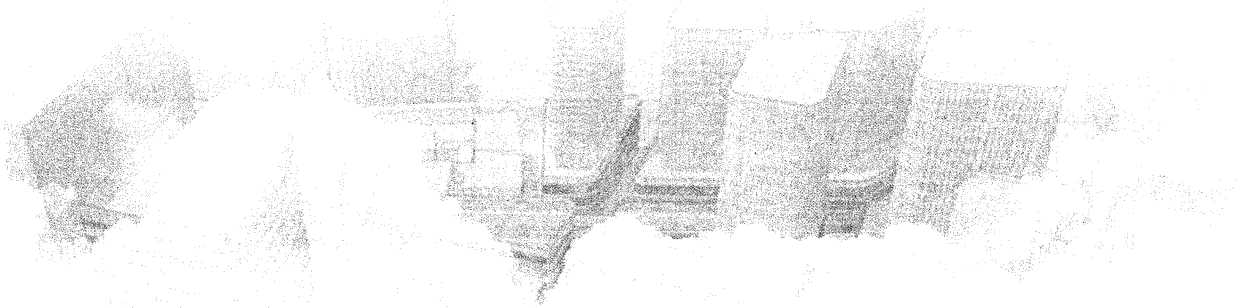
민간사업자 건설공사비 부담

사업자	지상권(운영권)을 통한 투자비 회수 (업무, 호텔, 문화시설 등)
	지상권 ↕ 소유권
소유자	약정기간내 지상권 제공 (약정기간내:임대수입 약정기간후:지상권 회수·운영)



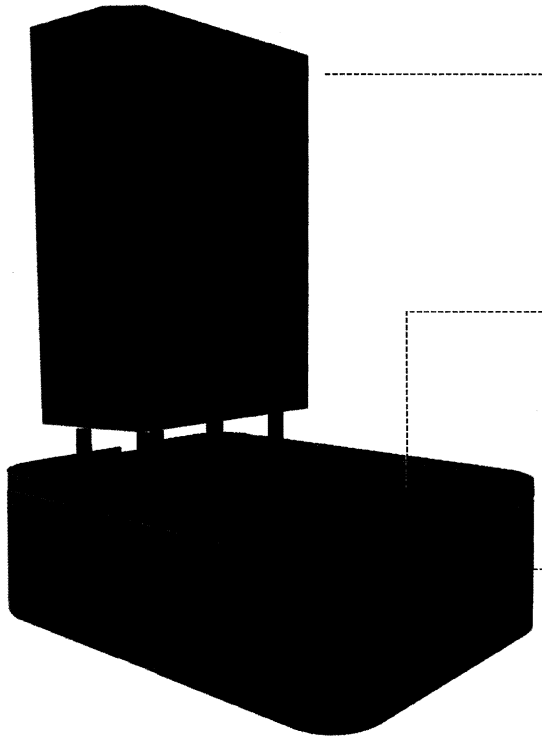
• 개발 방식 : 민간사업자 투자 유치

개발예시 동영상



감사합니다

철거하는 개발이 아닌 고쳐쓰고 늘려쓰는 시장을 만들자



수익성

고층부 증축

- 업무시설/ 호텔/문화시설 도입
  - 야간에 침체된 시장에 이용객 증가

공공성

공중정원(휴식공간) 설치

- 시장내 부족한 휴식공간 제공
- 이벤트, 공연, 전시공간 활용
- 향후 브릿지 설치후 각 건물간 연결

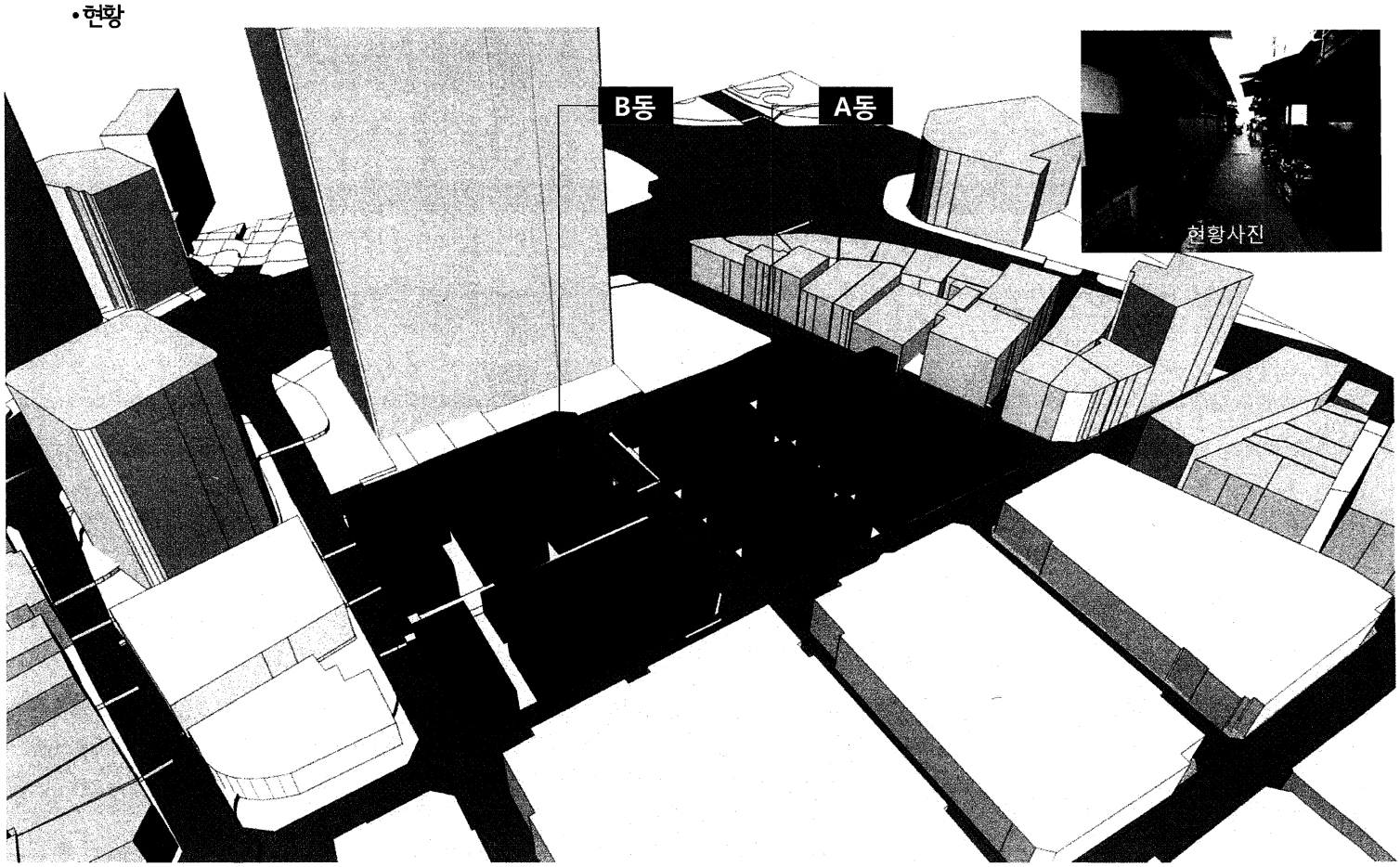
활성화

리모델링을 통한 기존 시장 유지 (필요시 신축)

- 기존 건물 정비 & 시장 기능 유지
- 공사중 임시시장 마련후 재입점

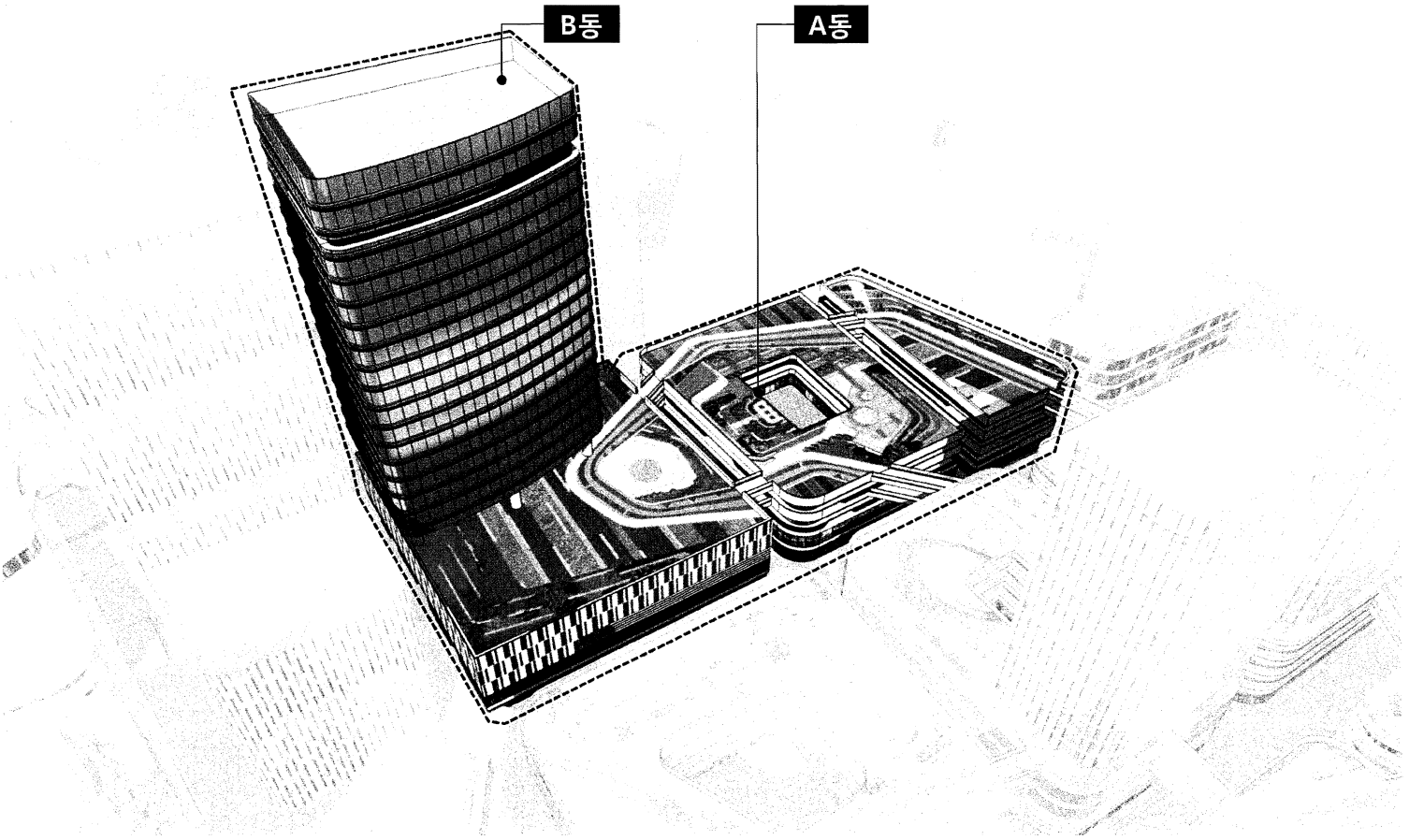
지구별 건축방안 - A B동

- 현황



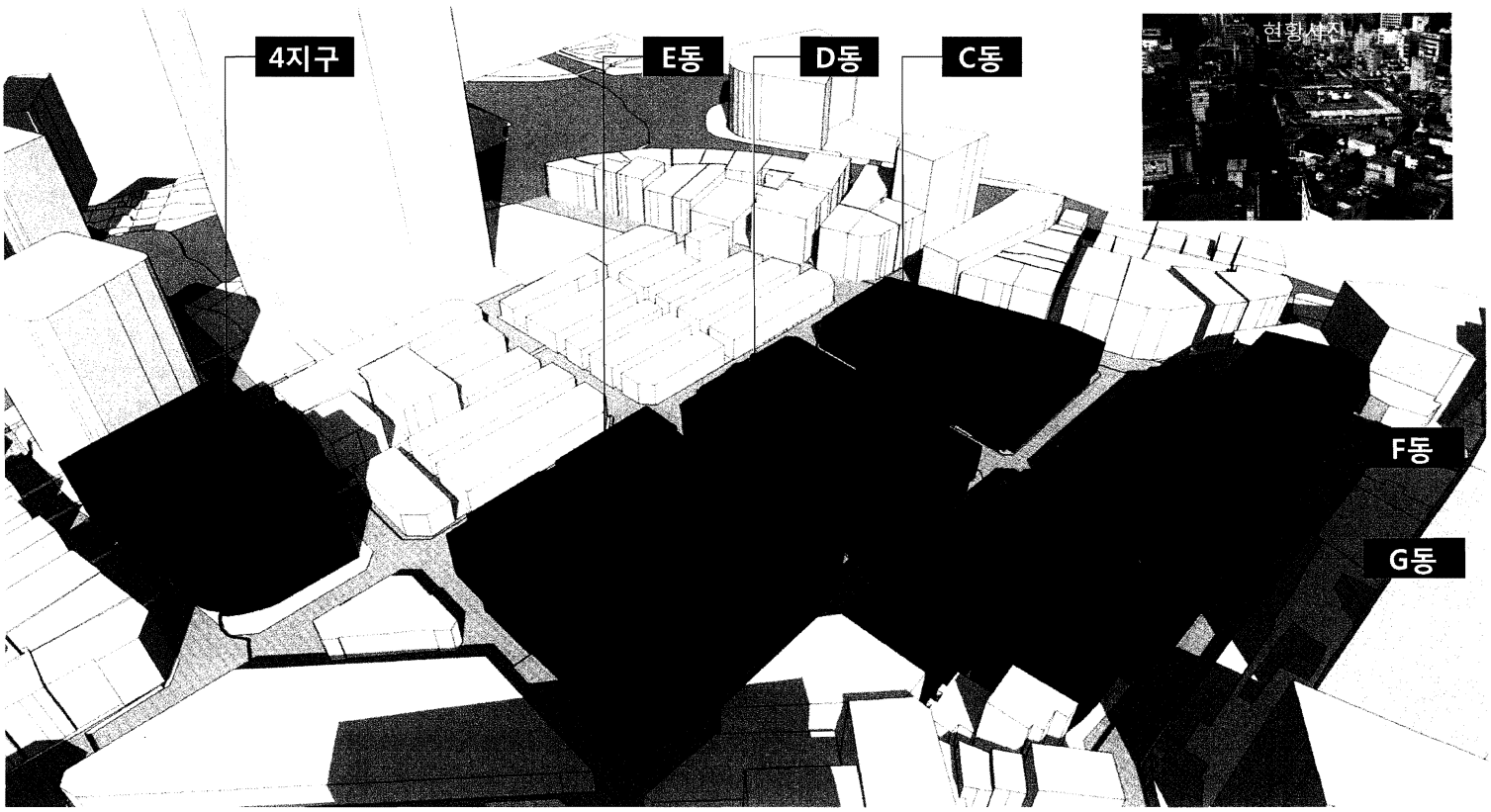
지구별 건축방안 - A B동

•개발후



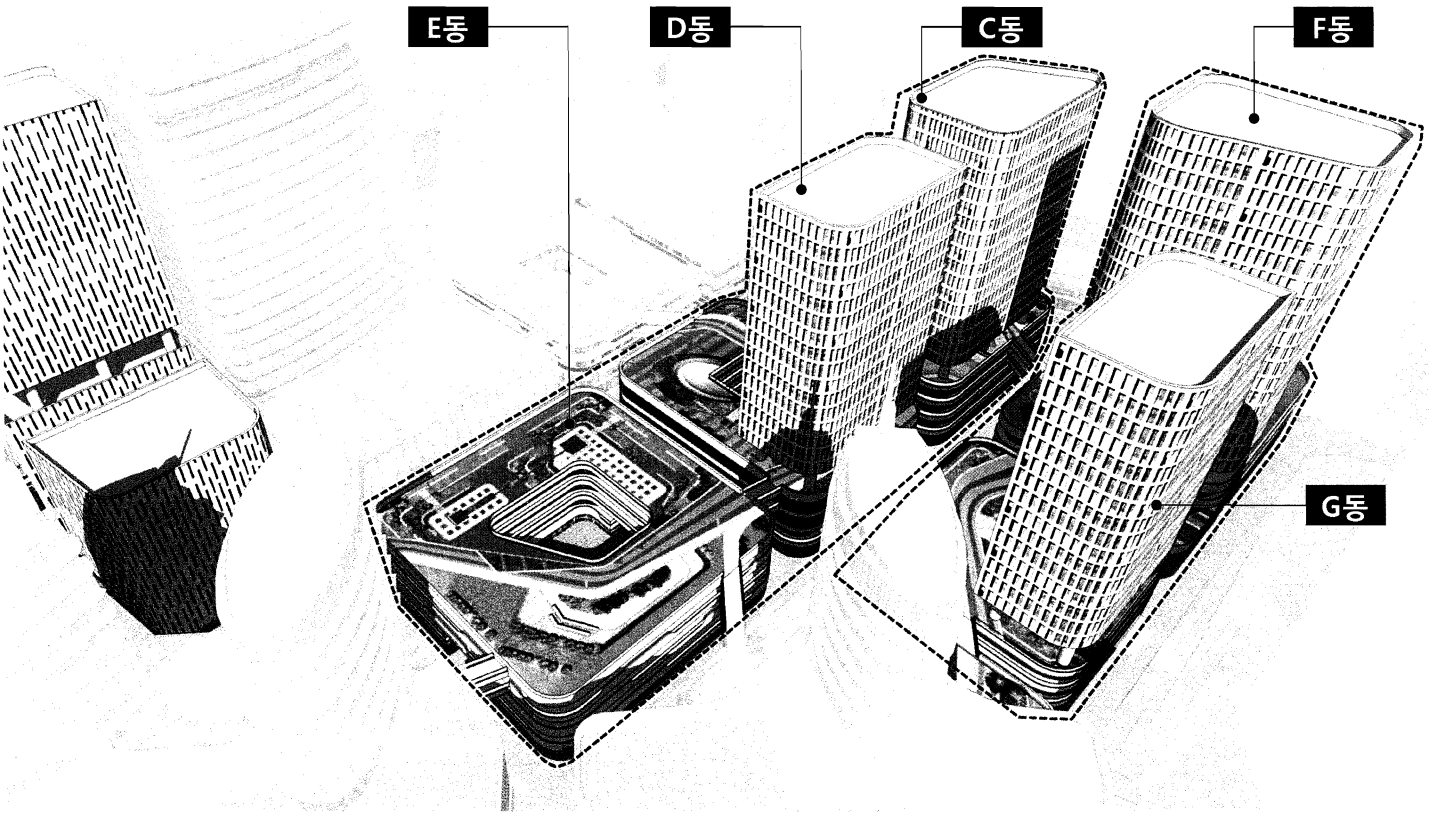
지구별 건축방안 - C D E F G동 4지구

•현황



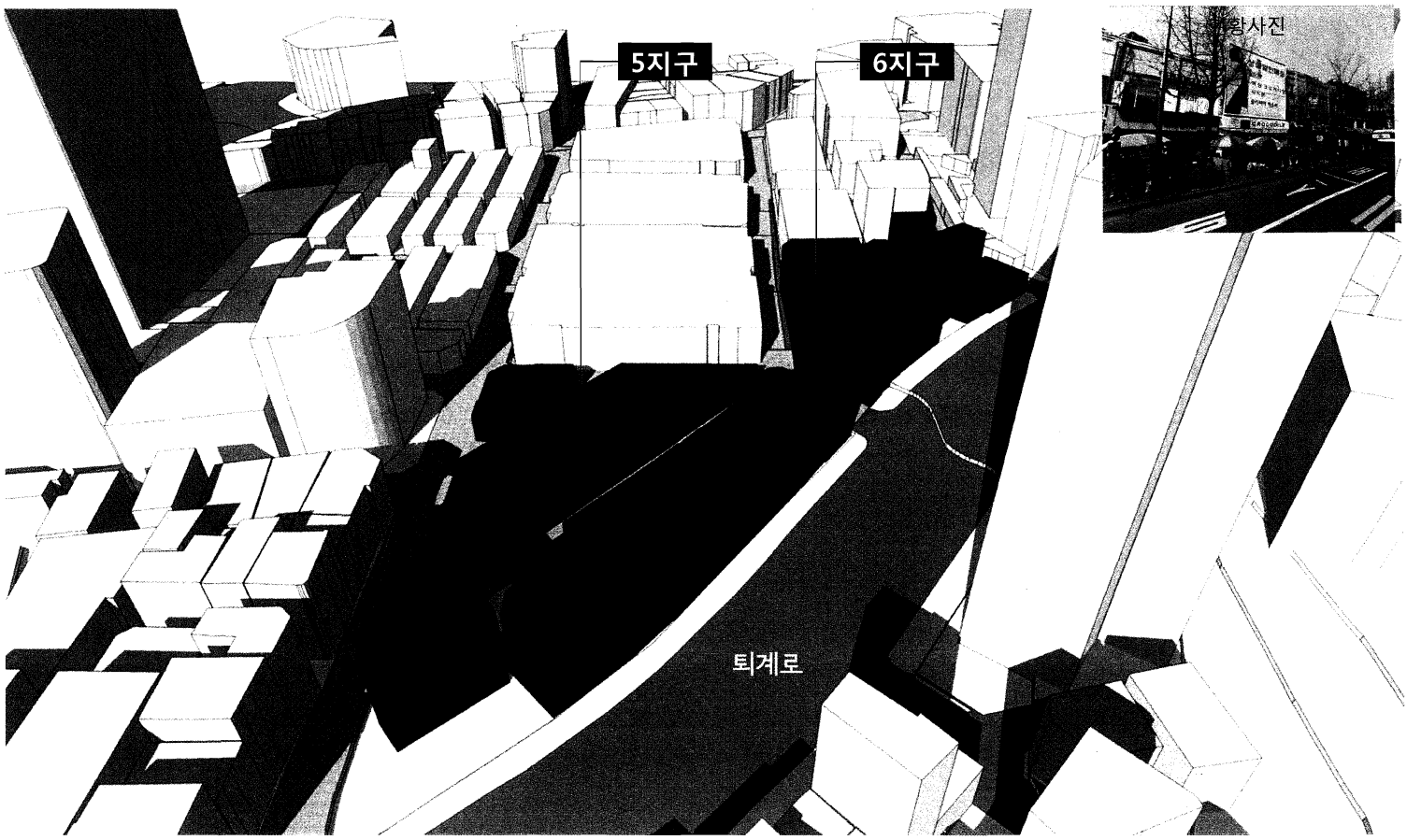
지구별 건축방안 - C D E F G동 4지구

•개발후



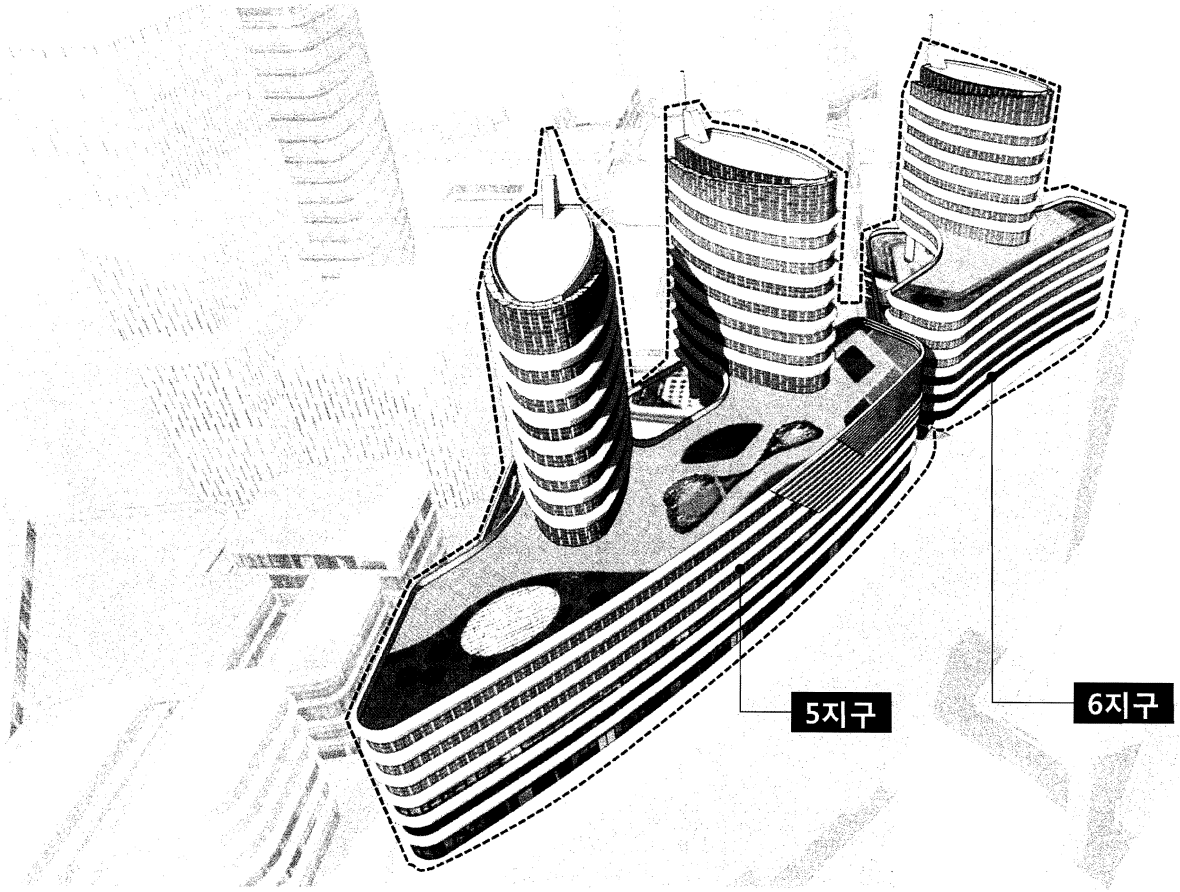
지구별 건축방안 - 5지구 6지구

•현황

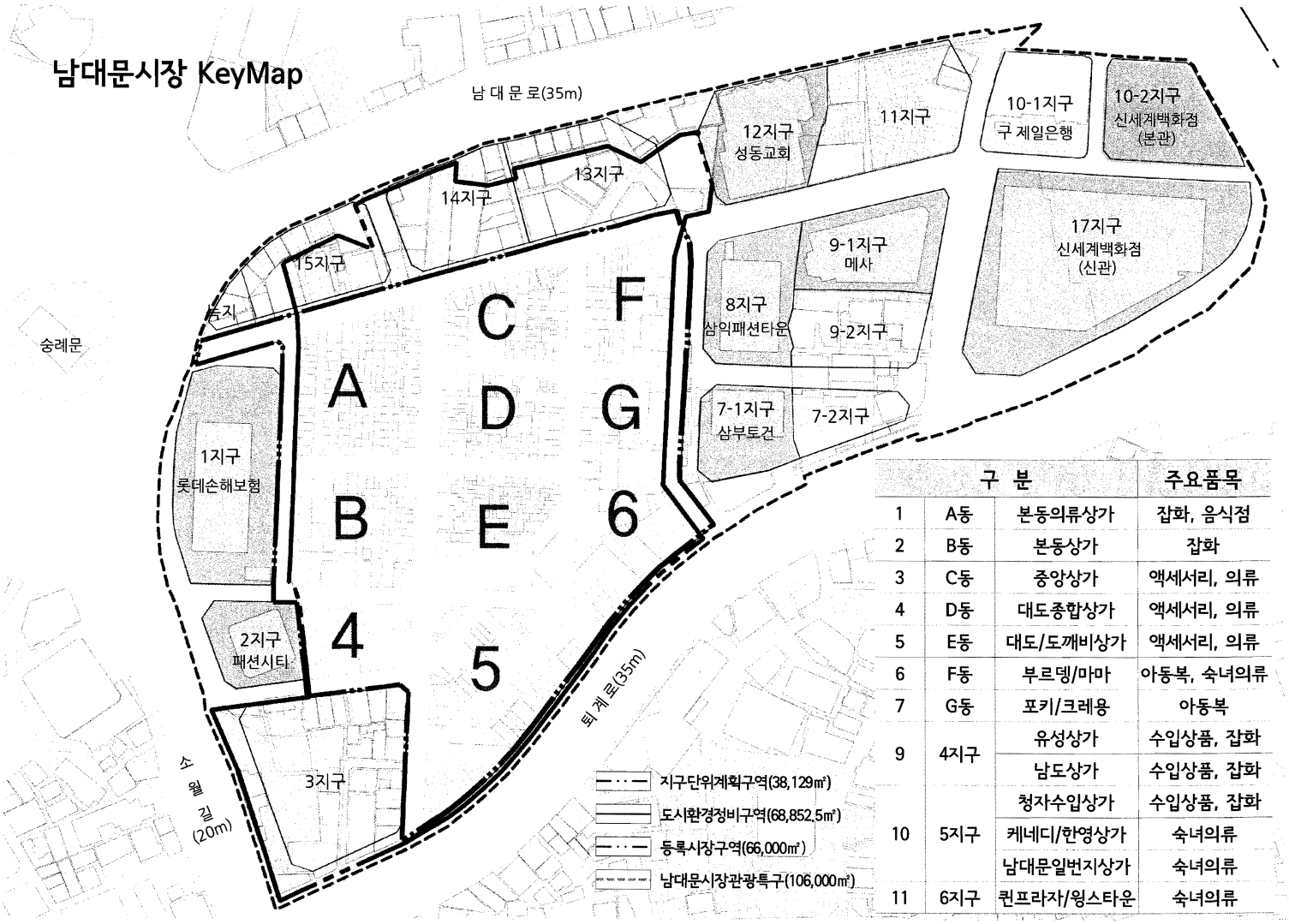


지구별 건축방안 - 5지구 6지구

• 개발후



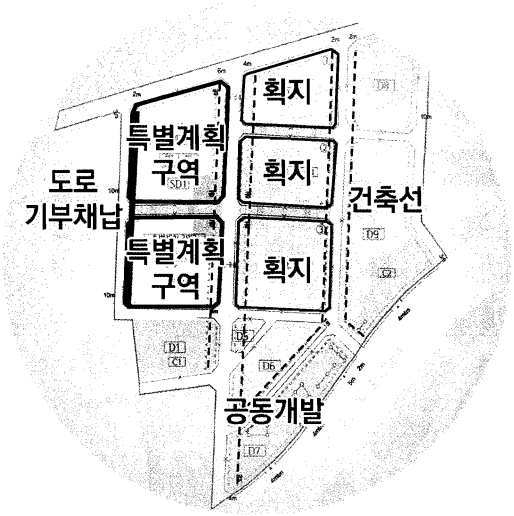
남대문시장 KeyMap



구 분			주요품목
1	A동	본동의류상가	잡화, 음식점
2	B동	본동상가	잡화
3	C동	중앙상가	액세서리, 의류
4	D동	대도종합상가	액세서리, 의류
5	E동	대도/도깨비상가	액세서리, 의류
6	F동	부르뎅/마마	아동복, 숙녀의류
7	G동	포키/크레용	아동복
9	4지구	유성상가	수입상품, 잡화
		남도상가	수입상품, 잡화
		청자수입상가	수입상품, 잡화
10	5지구	케네디/한영상가	숙녀의류
		남대문일번지상가	숙녀의류
11	6지구	퀸프라자/윙스타운	숙녀의류

남대문시장의 **정비방안은 이렇습니다.**

"현 지구단위계획은 도와주지 못한다"



변 경

"개발의 제약요소를 걷어내고
시장 전체에 원활한 정비여건 마련"