

합정재정비촉진계획(변경) 결정을 위한 의견청취의 건

의안번호	19-17
------	-------

제출년월일 : 2019. 2. 20.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 합정재정비촉진계획(변경) 결정을 위한 의견청취의 건

2. 제안 이유

- 합정재정비촉진계획(변경) 결정을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 합정재정비촉진 지구 내 존치관리구역 개요

- 위 치 : 서울시 마포구 합정동 382-20
- 면 적 : 722.6m²
- 도시계획 : 일반상업지역, 중심지미관지구, 방화지구, 재정비촉진지구(존치관리구역)
- 추진경위
 - 2008. 12. 04. : 합정지구 제1종지구단위계획구역 결정(변경) 및 지구단위계획 결정 (서울시고시 제2008-432호)
 - 2010. 01. 21. : 합정재정비촉진지구 지정, 재정비촉진계획 결정 (서울시고시 제2010-14호)
 - 2015. 07. 30. : 관광숙박시설 건립을 위한 합정재정비촉진계획 변경 (서울시고시 제2015-225호)
 - 2018. 10. 13. : 관광호텔업 사업계획 승인 취하
 - 2018. 10. 31. : 지정용도(관광숙박시설) 폐지를 위한 촉진계획 변경 주민제안
 - 2019. 01. 31. : 시·구 합동회의 개최
 - 2019. 2. 14. ~ 2019. 2. 28. : 주민공람공고(14일간) 및 관련부서 협의

4. 합정재정비촉진계획 변경에 관한 사항

가. 합정재정비촉진지구 및 면적(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
총 계			297,998.2	-	297,998.2	
기정	촉진구역	합정동 419 일대	69,108.8	-	69,108.8	사업완료
기정	존치정비구역	합정동 383-14 일대	21,616.0	-	21,616.0	미시행
기정	존치관리구역 (지구단위계획구역)		207,273.4	-	207,273.4	

나. 획지 및 건축물 등에 관한 사항

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	가구번호	위 치	면적(m ²)	계획내용	비 고
획지선	GC-6	합정동 382-20	772.6	획지선 지정	변경없음

2) 건축물의 용도에 관한 결정조서

가) 권장 및 지정용도(변경)

구분	계획내용	비 고
기정	지정용도1 • 건축법시행령 별표1에 의한 숙박시설 중 관광숙박시설	폐지
변경	권장용도A • 제2종근린생활시설 하목의 금융업소, 사무소 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 종합병원, 한방병원 • 학원(자동차학원, 무도학원제외) • 업무시설(오피스텔 제외)	일반상업지역

■ 변경 사유서

위 치	변경내용	변경사유
합정동 382-20	• 건축물 지정용도1 폐지 및 권장용도A 환원	• 여건변화를 고려한 관광숙박시설 지정용도 폐지 • 중심지 육성방향에 부합하는 상업·업무시설의 입지를 위해 최초 지구단위계획 상 권장용도로 환원

나) 불허용도(변경없음)

구분		계획내용	비고
기정	불허용도a	<ul style="list-style-type: none"> • 의료시설 중 격리병원 • 위락시설 중 투전기업소 및 카지노업소 • 공장, 창고 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련 시설(주차장 제외) • 장례식장 	일반상업지역 (특별계획구역 제외)

3) 건축물 밀도에 관한 결정조서

가) 건폐율 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
기정	일반상업지역 60% 이하	서울시 도시계획조례 제54조 준용

나) 용적률 계획(변경)

위치	용도지역	구분	용적률		
			기준	허용	상한용적률
합정동 382-20	일반상업 지역	기정	300%	630%	허용용적률 $X(1+1.3X)$ 가중치 X_a + 관광숙박시설 인센티브 용적률 ※ 허용용적률+관광숙박시설 인센티브 용적률 = 887.16%이하 ※ 서울특별시 도시계획조례 제55조, 동 시행규칙 제7조 및 관광숙박시설 확충을 위한 특별법 준용
		변경	300%	630%	허용용적률 $X(1+1.3X)$ 가중치 X_a ※ 서울시특별시 도시계획조례 제55조 및 동 시행규칙 제7조 준용

■ 상한용적률 변경 사유서

위치	변경내용	변경사유
합정동 382-20	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 산정 시 관광숙박 시설 인센티브 용적률 적용 삭제 	<ul style="list-style-type: none"> • 여건변화를 고려한 관광숙박시설 건립계획 변경 및 상업·업무시설 도입을 위해 최초 수립된 지구단위계획 상 상한용적률 산정식 적용

4) 교통처리계획(차량출입불허구간 변경)

구 분	적용목포 및 제어내용	위치	비고
기정	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로변 원활한 차량소통 도모 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화 양화로변 차량출입불허구간 지정 	<ul style="list-style-type: none"> 위치 : 합정동382-20번지 적용구간 : 동측경계에서 20m이격 후 약6m폭원 진출입 가능토록 위치 변경 	
변경		<ul style="list-style-type: none"> 위치 : 합정동382-20번지 적용구간 : 동측경계에서 24m이격 후 약 6m폭원 진출입 가능토록 위치 변경 ※ 향후 건축계획 내용에 따라 진출입구 위치는 좌우측 각 3m 이내로 변경될 수 있음 	

■ 변경 사유서

위치	변경내용	변경사유
합정동 382-20번지	<ul style="list-style-type: none"> 차량진출입불허구간 위치 조정 	<ul style="list-style-type: none"> 대지-도로 간의 1m 단차, 도로 모퉁이에 인접한 지점의 진출입시 시야 확보의 어려움

5. 상정사유

- 본 대상지는 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따라 서울특별시고시 제 2015-225호(2015. 7. 30.)로 용적률을 완화하고, 지정용도(관광숙박시설)를 지정하는 내용으로 합정재정비촉진계획을 변경하였으나,
- 관광시장 여건 변화 등으로 관광숙박시설 건립이 어렵게 되어, 지정용도(관광숙박시설)를 폐지하고, 이에 따른 상한용적률 운용체계 등을 변경하고자 주민 제안된 사항임.
- 구의회 의견청취 후 관련 절차를 이행하고 서울시 재정비위원회 심의를 통하여 재정비촉진계획(지구단위계획)을 (변경)결정하고자 함.

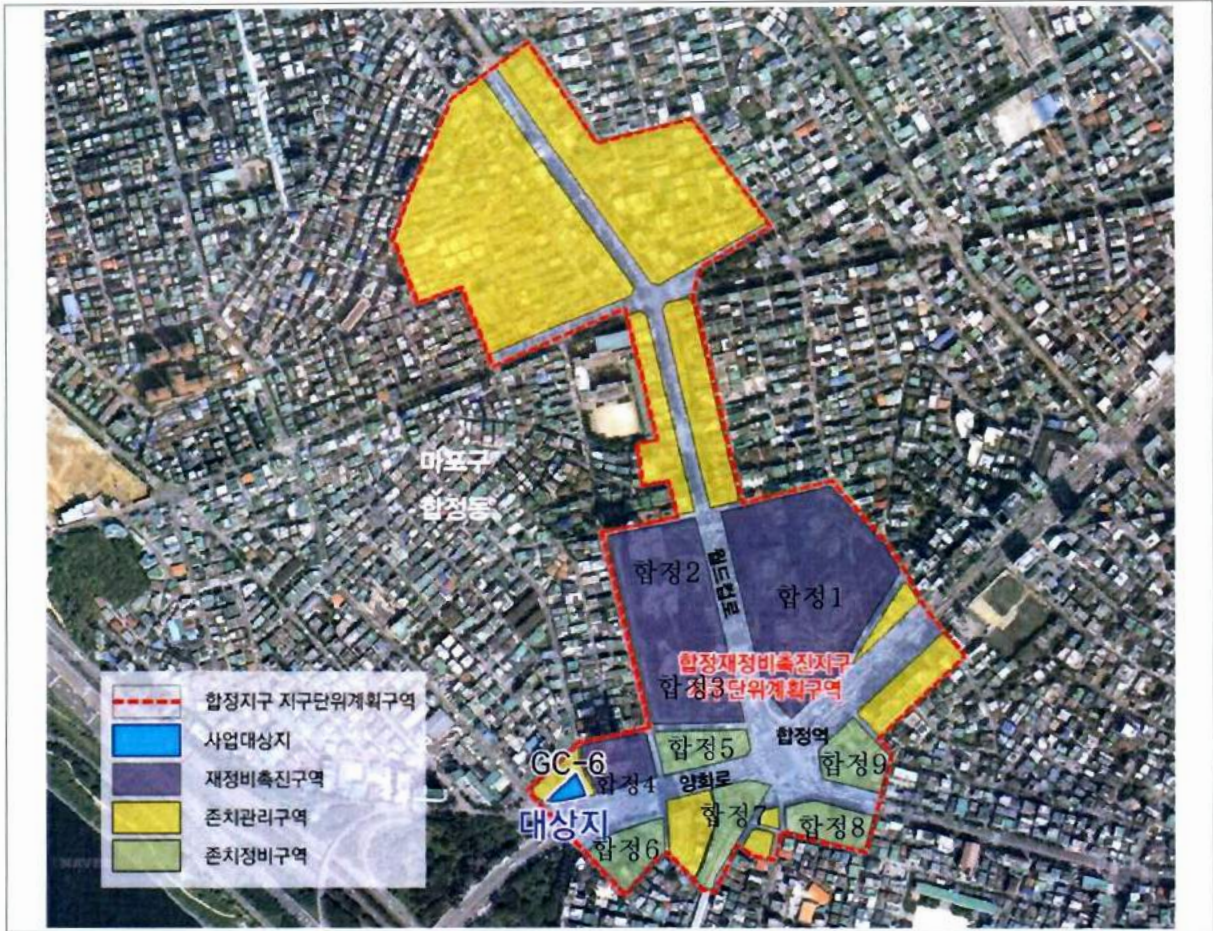
6. 주민의견 청취를 위한 공람·공고 실시

- 공람기간 : 2019. 2. 14. ~ 2019. 2. 28.(14일간)
- 공람의견 : 제출의견 없음

7. 향후 일정계획

- 2019. 3. 20. : 공청회(區)
- 2019. 4월 : 서울시 재정비위원회 심의(市) 및 재정비촉진계획 변경 결정고시(市)

■ 위치도

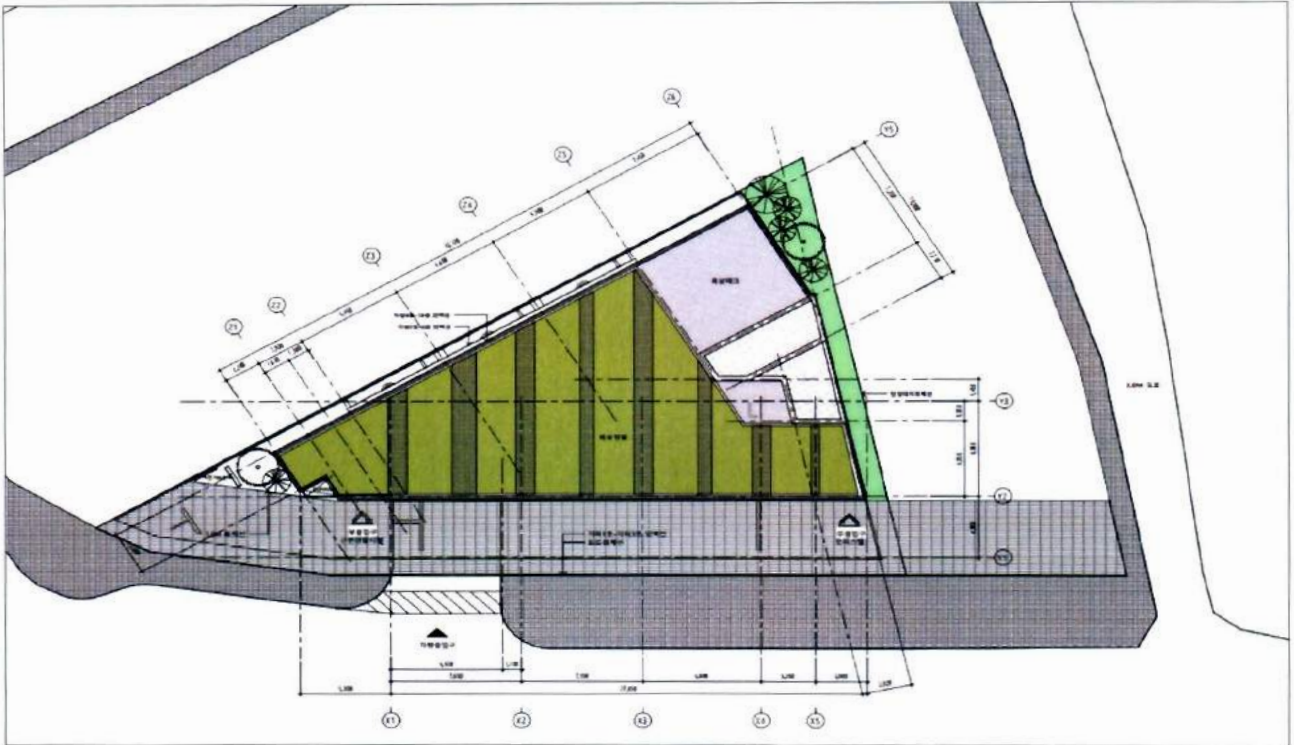


■ 건축계획(안)

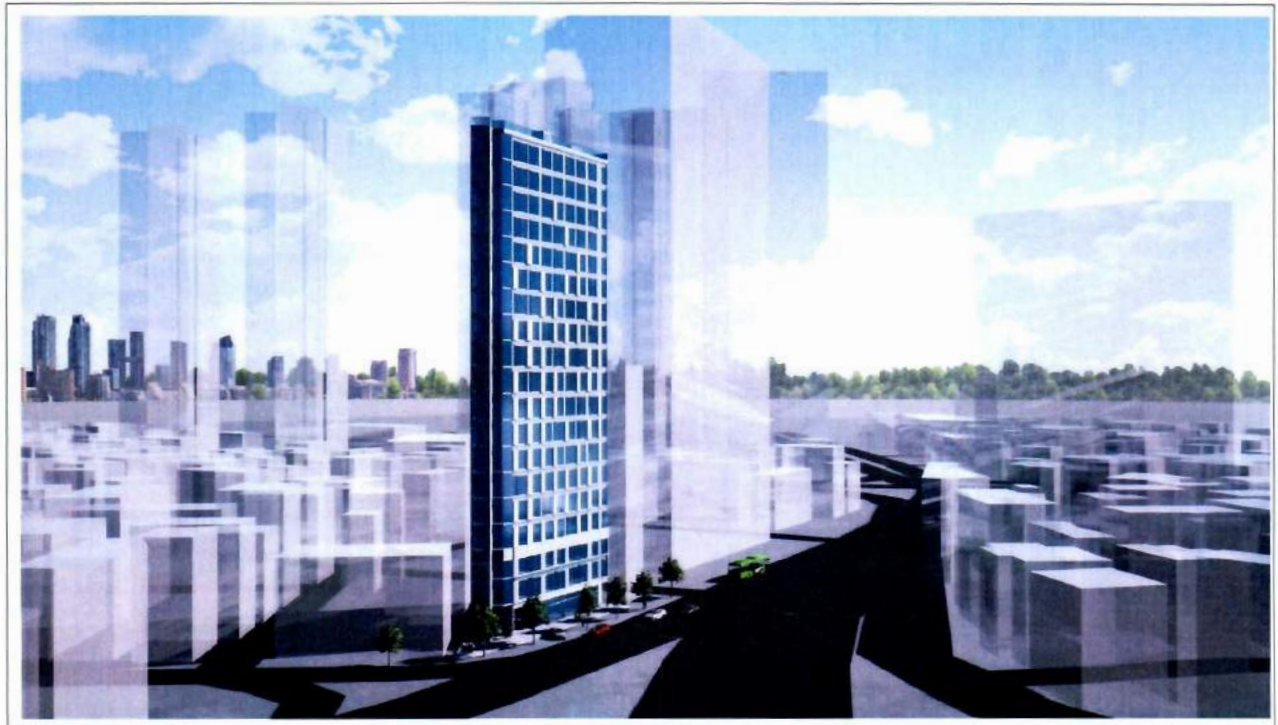
구분	내용			비고
대지위치	서울시 마포구 합정동 382-20			
대지면적	722.6㎡			
건축면적	391.22㎡			
건폐율	54.14%			법정 60%
연면적	합계	오피스텔	근린생활시설 (공공시설 포함)	용적률산정용 5,067.31㎡
	5,945.6㎡	4,708.41㎡	1,237.19㎡	
		지상	지하	근린생활시설 비율 20.90%
	5,120.21㎡	825.39㎡		
용적률	701.26%			상한 707.44%
높이	지하2층, 지상19층 (79.95m)			높이 80m 이하
세부용도	업무시설(오피스텔 144세대) / 근린생활시설			
주차대수	업무시설(오피스텔)	72대(법정 72.2대)		0.5대/세대 1대/134㎡
	근린생활시설	9대(법정 8.5대)		

※ 건축계획은 건축심의 및 허가 시 변경 될 수 있음.

■ 배치도



■ 투시도



※ 투시도는 예시(안)으로 사업시행 과정에서 변경될 수 있음