

서울특별시 마포구의회  
제228회 임시회(2019. 3. 7.)

합정재정비촉진계획(변경) 결정을 위한 의견청취의 건

# 검 토 보 고 서



복지도시위원회

전문위원 신준호

# 합정재정비촉진계획(변경) 결정을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	19-17
----------	-------

2019. 3. 7.  
전문위원 신준호

## 1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2019. 2. 22.
- 다. 회 부 일 : 2019. 2. 25.

## 2. 제출이유

본 대상지는 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따라 서울특별시고시 제2015-225호(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 변경·결정하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

## 3. 합정재정비촉진계획 변경 현황

### 가. 합정재정비촉진 지구 내 존치관리구역 개요

- 1) 위 치 : 서울시 마포구 합정동 382-20
- 2) 면 적 : 722.6㎡
- 3) 도시계획 : 일반상업지역, 중심지미관지구, 방화지구, 재정비촉진지구  
(존치관리구역)

4) 추진경위

- 2008. 12. 04. : 합정지구 제1종지구단위계획구역 결정(변경) 및 지구단위 계획 결정(서울특별시고시 제2008-432호)
- 2010. 01. 21. : 합정재정비촉진지구 지정, 재정비촉진계획 결정 (서울특별시고시 제2010-14호)
- 2015. 07. 30. : 관광숙박시설 건립을 위한 합정재정비촉진계획 변경 (서울특별시고시 제2015-225호)
- 2018. 10. 13. : 관광호텔업 사업계획 승인 취하
- 2018. 10. 31. : 지정용도(관광숙박시설) 폐지를 위한 촉진계획 변경 주민 제안
- 2019. 01. 31. : 시·구 합동회의 개최
- 2019. 2. 14. ~ 2019. 2. 28. : 주민공람공고(14일간) 및 관련부서 협의

나. 합정재정비촉진지구 및 면적(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			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	준치정비구역	합정동 383-14 일대	21,616.0	-	21,616.0	미시행
기정	준치관리구역 (지구단위계획구역)		207,273.4	-	207,273.4	

다. 획지 및 건축물 등에 관한 사항

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

구분	가구번호	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	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	비고
기정	지정용도1	• 건축법시행령 별표1에 의한 숙박시설 중 관광숙박시설	폐지
변경	권장용도A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종근린생활시설 하목의 금융업소, 사무소</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>• 판매시설</li> <li>• 종합병원, 한방병원</li> <li>• 학원(자동차학원, 무도학원제외)</li> <li>• 업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul>	일반상업지역

### ■ 변경 사유서

위치	변경내용	변경사유
합정동 382-20	• 건축물 지정용도1 폐지 및 권장용도A 환원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 여건변화를 고려한 관광숙박시설 지정용도 폐지</li> <li>• 중심지 육성방향에 부합하는 상업·업무시설의 입지를 위해 최초 지구단위계획 상 권장용도로 환원</li> </ul>

### 나) 불허용도(변경없음)

구분		계획내용	비고
기정	불허용도a	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 의료시설 중 격리병원</li> <li>• 위락시설 중 투진기업소 및 카지노업소</li> <li>• 공장, 창고</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차관련 시설(주차장 제외)</li> <li>• 장례식장</li> </ul>	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	일반 상업지역	기정	300%	630%	허용용적률 $X(1+1.3X$ 가중치 $Xa)$ +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 $Xa)$ ※ 서울시특별시 도시계획조례 제55조 및 동 시행규칙 제7조 준용
		적용	300%	593.11%	$593.11\%+(630\% \times 1.3 \times 1 \times 0.1396)=707.44\%$ ※ 공공지원시설(창업지원센터) 제공에 따른 상한용적률 완화

■ 상한용적률 변경 사유서

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

4) 교통처리계획(차량출입불허구간 변경)

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

■ 변경 사유서

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

#### 4. 참고사항

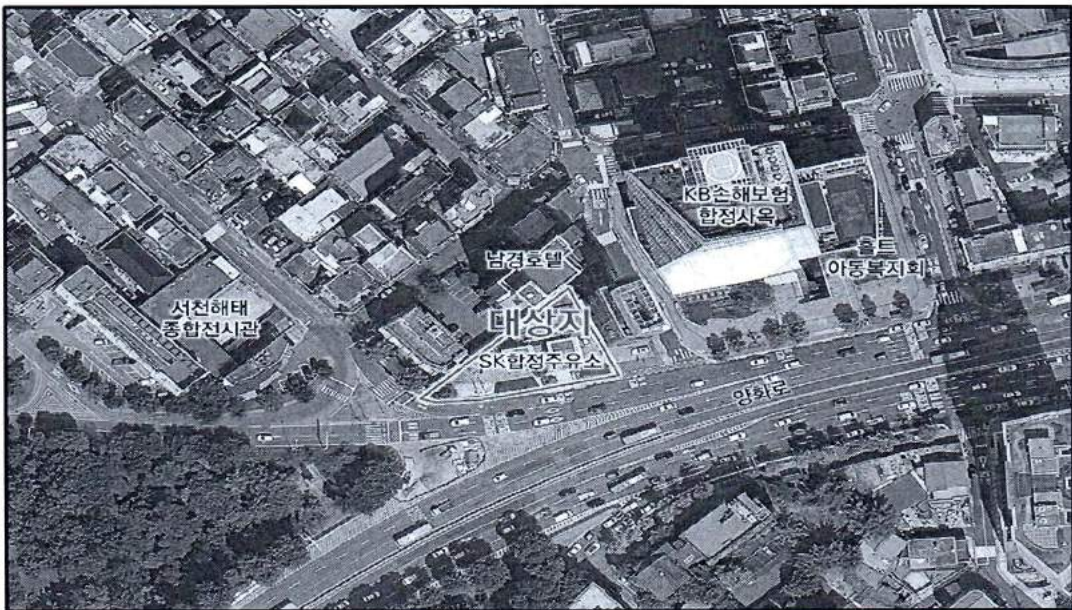
가. 관계법령 : 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조

나. 주민공람 : 2019. 2. 14. ~ 2019. 2. 28.(의견 없음)

#### 5. 검토의견

- 본 건은 서울특별시 고시 제2015-225호(2015.7.30.)로 지정된 '합정재정비 촉진지구' 내 존치관리구역(지구단위계획구역)의 마포구 합정동 382-20번지 개별 대지에 대하여 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」을 적용하여 관광숙박시설을 신축하고자 하였으나, 최근 관광산업의 침체, 토지소유권이전 등 산업 및 지역 여건변화의 사유로 관광숙박시설 지정용도1)를 폐지하자는 주민제안(2018.10.31.)이 있어, 중심지 육성에 부합하는 상업·업무시설의 입지를 위해 최초 지구단위계획상 권장용도A2)로 환원하는 변경 결정을 위해 구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

<변경 대상지 위치도>

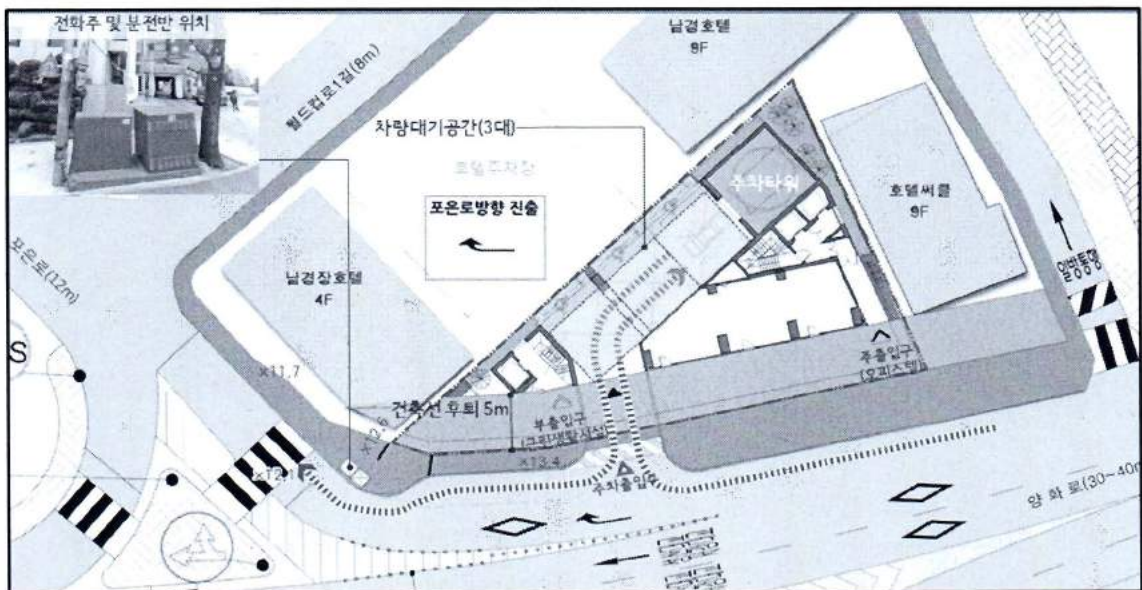


- 1) 지정용도 : 지구단위계획에서 특정한 목적을 위하여, 건축물의 용도 중에서 지정하여 정한 특정한 용도(관광숙박시설)
- 2) 권장용도 : 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상지역의 계획적 기능육성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 권장된 용도(금융업소, 사무소, 공연장, 전시장, 판매시설, 학원 등)



- 주요변경 내용은 건축물의 용도인 관광숙박시설 지정용도1을 폐지하고 지구단위 계획상 권장용도A로 환원하고, 용적률은 기정 관광숙박시설 인센티브 용적률을 삭제하고 공공시설 기부채납에 따른 상한용적률로 완화하였으며, 차량진출입 불허구간 결정에 있어서 기정 대상지 동측경계 20m에서 원활한 통행을 고려한 24m로 조정하였고, 공공기여를 위한 건축물이 창업지원시설 용도로 기부채납 되는 것으로 계획함.
- 금번 계획 변경은 2016년 사드배치 이후, 급감된 중국인 관광객 숫자로 인한 관광사업의 축소로 건축물에 용도 변경과 이에 따른 용적률 재산정, 건축계획이 변경된 것으로서 최초계획상 권장용도 계획을 반영하여 회기하고 특별법상 특례 운영기준에 따른 상한용적률 운용체계를 변경하여 공공시설부지 등 제공에 따른 상한용적률을 완화하는 것으로서 문제점은 없어 보이나,

<교통처리 계획도>



- 좀 더 주변 지역과 보행연계성을 확대하고 가로활성화를 도모하여 합정 중심의 편리하고 쾌적한 상업·문화·주거생활의 중심지가 될 수 있는 토지효율화 및 기능 배치가 강조되어야 할 것으로 판단됨.

또한, 사업지 주변은 차량과 보행자가 빈번하게 통행하므로 안전사고 예방을 위한 시설의 진출입계획을 시뮬레이션 등을 통해 면밀히 검증해야 할 것이며, 강변북로 진입로와의 평면교차 접속을 원활히 하기 위해서는 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」에 따라 변속차로 등의 도류화시설<sup>3)</sup>을 설치하여 직진차로와의 상충을 피해야 할 것으로 사료됨.

---

3) 도류화시설 : 도로의 흐름을 원활하게 유도하는 시설



## [관계법령]

### 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

#### 제9조(재정비촉진계획의 수립)

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.