

합정 재정비촉진계획변경결정을 위한  
의견청취의견검토보고서

2014년 4월 1일

마포구의회 복지도시위원회  
전문위원 김은모

# 합정 재정비촉진계획변경결정을 위한 의견청취의 검토보고서

## 1. 안건명

- 합정 재정비촉진계획변경결정을 위한 의견청취

## 2. 제출일자 및 제출자

- 2014년 3월 21일(金), 마포구청장

## 3. 위원회 회부일자

- 2014년 3월 25일(火)

## 4. 관련법령

- 도시 재정비촉진을 위한 특별법(2014.1.17. 법률 제11924호)  
제9조(재정비촉진계획의 수립) 제3항
- 도시 재정비촉진을 위한 특별법 시행령(시행 2014.1.17.대통령령 제25102호) 제9조(재정비촉진계획의 수립을 위한 주민 공람 및 공청회)

## 5. 검토의견

- 본 건은 합정균형발전촉진지구 지정(서울특별시고시 제2003-374호), 합정균형발전촉진지구개발 기본계획 승인(서울특별시고시 제2005-615호) 및 개발 기본계획 변경(서울특별시고시 제2007-1244호)이후 『관광 숙박시설 확충을 위한 특별법』(법률 제11227호, 2012.7. 27) 관련

서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준(2012.10월)이 시행됨에 따라 합정재정비촉진지구 존치관리구역(지구단위계획구역) 내 합정동 382-20번지에 관광숙박시설(관광호텔)이 신축될 수 있도록 용적률 완화 적용 및 차량출입 불허구간 위치를 변경하고자 재정비 촉진계획 변경을 요청함에 따라 2014. 2. 20.~ 3. 6.(14일간)까지 주민공람 공고를 실시한 바, 접수된 의견은 없었으며 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

- 합정재정비촉진지구 내 사업구역 현황을 보면 제1~제4구역은 촉진구역, 제5~9구역은 존치 정비구역, 그 밖에는 존치 관리구역으로 3개 구역으로 구분 관리되고 있고, 이중 존치관리구역(지구단위계획구역) 내 합정동 382-20번지 지상에 연면적 8,405㎡(건축면적: 404.61㎡, 대지면적: 722.6㎡), 건폐율 55.99%, 용적률: 918.02㎡, 숙박시설: 135실, 부대시설(근린생활시설 등): 1,556㎡, 주차대수: 61대(법정: 33대), 조경면적: 144.53㎡, 지상 19층, 지하 3층, 최고높이 76M의 관광호텔을 건립코자 하는 사항임.

○ 그 간 추진현황을 보면

- 2003. 11. 18: 합정균형발전촉진지구 지정(서울시고시 제2003-374호)
- 2005. 05. 06: 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 승인(서울시고시제2005-615호)
- 2007. 07. 12: 합정균형발전촉진지구 개발기본계획변경(서울시고시제2007-1244호)
- 2008. 12. 04: 합정지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(서울시 고시 제2008-432호)
- 2010. 01. 21: 합정 재정비촉진지구 지정 및 재정비 촉진계획 결정고시(의제)(서울시 고시 제2010-14호)

○ 주요 변경내용

1. 관광숙박시설 확충 위한 특별법에 따른 용적률 : 1,046.8%
  - 당 초 : 허용 용적률 630%이하
  - 변 경 : 허용 용적률 530.9%
  - 추 가(인센티브) : 관광숙박시설 용적률 515.9%
2. 건축물에 관한 용도를 지정
  - 지정용도(용도제한) : 합정동 382-20번지(연면적: 8,405㎡)  
관광숙박시설 용적률 완화 이후 타 용도로 건축물 용도변경 불가
3. 차량불입 불허구간 위치 변경
  - 당초 서측경계 6m로 설정되어 있던 차량출입 가능 구간을 차량회전반경 및 운전자의 시야확보를 고려하여 대상지 동측경계에서 12m 이격 후 6m구간에 차량출입이 가능토록 변경함

○ 검토의견으로는

1. 본 구역은 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」(2012.07.27.)시행과 관련하여 각종 개발계획에서 결정된 건축물 층수, 높이를 완화해 줄 수 있도록 하는 “서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준(2012. 10월)”이 시행됨에 따라 합정동 382-20번지(면적: 722.6㎡)에 들어서는 관광숙박시설에 대한 용적률을 515.9% 완화하고, 건축물 용도를 숙박시설 중 관광숙박시설로 지정하며 차량출입 불허구간 위치를 변경하여 차량 진출입이 원활하도록 재정비촉진계획을 변경하고자 함.
2. 마포구 관광호텔 객실수 현황을 보면 2013년도 기준 서울가든호텔 외 5개소, 객실수 1,466개소로 서울시 타 자치구의 평균 객실수를

다소 상회하나, 지난 해 이미 서울을 찾는 외국인 관광객이 약 1,000만명이 넘고 이 중 절반이 홍대 앞을 다녀갔으며 또한 종교 성지인 양화진을 찾는 순례객도 연간 50만명에 이르는 등 최근 서교동 및 합정역 일대가 신흥 관광지로 급부상하고 있음을 감안하면 현재의 마포구 호텔 객실수로는 턱없이 부족한 실정으로 관련부서에서는 합정역 인근에 더욱 많은 관광호텔이 신축되어 마포구 관광활성화 및 경제활성화에 기여할 수 있도록 관광호텔 신축 시 필요한 적극적인 행정지원이 있어야 할 것임.

3. 또한, 차량진출입 불허구간 위치변경에 대한 교통영향분석 및 개선 대책 변경신고 처리된 관광호텔의 주출입구 앞 도로는 폭이 6.4M로 강변북로와 포은로(망원동 방향 우회전 도로)로 진행하기 위해서 경유해야만 하는 도로로서 양화대교 직진도로 폭 3M에 비해 약 2배 정도 넓은 편으로 관광호텔 앞에서 차량이 잠시 정차 하더라도 차량흐름에는 지장이 없는 것으로 검토되었으나, 최근 홍대 일대를 찾고 있는 외국인 관광객 중 많은 수가 종교 성지인 양화진을 방문하고 있는 순례객으로 대부분 관광호텔 앞 강변북로 방향에서 직진하여 양화대교 아래를 지나 양화진 성지로 향하는 방문차량으로 계속 증가 추세에 있는 바, 강변북로와 포은로 갈림길 적정장소에 교통안내 표지판을 설치하는 등 관광호텔 앞 진출입차량과의 교통간섭이 최소화 될 수 있도록 하여야 할 것임.

# 관련 법규

## 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

[시행 2013.3.23] [법률 제11690호, 2013.3.23, 타법개정]

**제9조(재정비촉진계획의 수립)** ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 시·도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 2 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다. 다만, 시·군·구간 협의가 어려운 경우이거나 제5조제3항의 규정에 의하여 시·도지사가 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 시·도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립할 수 있으며, 이 경우 시·도지사는 제2항의 절차를 거치거나 시장·군수·구청장으로 하여금 제2항의 절차를 거치도록 하여야 한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
2. 토지이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 및 환경보전계획
6. 교통계획
7. 경관계획
8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항
  - 가. 재정비촉진구역의 경계
  - 나. 개별법에 의하여 시행 가능한 재정비촉진사업의 종류
  - 다. 존치지역에 관한 사항
  - 라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우에 한한다) 등
9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우에 한한다)
10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획
11. 기반시설의 비용분담계획
12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)
13. 임대주택 건설 등 세입자등의 주거대책
14. 단계적 사업추진에 관한 사항
- 14의2. 상가의 분포 및 수용계획
15. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

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.

## 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」

[시행 2014.1.17.] [대통령령 제25102호, 2014.1.16., 일부개정]

**제9조(재정비촉진계획의 수립을 위한 주민 공람 및 공청회)** ① 시·도지사 또는 대도시 시장, 시장·군수 또는 구청장은 법 제9조제2항 후단 또는 같은 조 제3항 본문에 따른 주민 공람을 실시하는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고, 공람 장소에 관계 서류를 비치하여야 한다.

② 시·도지사 또는 대도시 시장, 시장·군수 또는 구청장은 법 제9조제2항 후단 또는 같은 조 제3항 본문에 따라 공청회를 개최하려는 때에는 다음 각 호의 사항을 전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 공청회 개최 예정일 14일전까지 1회 이상 공고하여야 한다.

1. 공청회의 개최 목적
2. 공청회의 개최 예정 일시 및 장소
3. 재정비촉진계획의 개요
4. 그 밖에 필요한 사항

# 관광숙박시설 건축물 위치 (합정동382-20, 합정주유소 자리)

