

합정6 재정비촉진구역 지정 및
재정비촉진계획 수립을 위한
의견청취의 건 검토보고서

2015년 10월 27일

마포구의회 복지도시위원회
전문위원 김용범

합정6 재정비촉진구역 지정 및 재정비촉진계획 수립을 위한 의견청취의 건 검토보고서

1. 안건명

- 합정6 재정비촉진구역 지정 및 재정비촉진계획 수립을 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 제출일자 : 2015년 10월 16일(金)
- 제출자 : 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2015년 10월 19일(月)

4. 관련법령

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제9조

5. 제안 이유

- 합정재정비촉진구 내 합정동 380-23번지 일대 합정6구역에 대해 도시환경정비사업 추진을 위한 재정비촉진구역 지정 및 재정비촉진계획 수립을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항의 규정에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

6. 주요현황

- 위 치 : 마포구 합정동 380-23번지 일대
- 시행면적 : 4,851.1㎡ (대지:4,445.1㎡, 도로:406.0㎡)

○ 추진경위

- 2008.12. 4 : 합정지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정
- 2010. 1.21 : 합정 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정
- 2015.10. 7 : 합정 재정비촉진지구 촉진계획 변경(안) 주민제안 신청
- 2015.04.24 : 정비구역변경지정 입안을 위한 주민제안
- 2015.10.12~10.26 : 주민열람 및 관련부서 협의(14일간)

7. 합정 재정비촉진지구 변경에 관한 사항

1) 재정비촉진지구의 변경(안)

지구명	유형	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	증·감	변경	
합정재정비 촉진지구	중심 지형	마포구 합정동, 서교동, 망원동 일대	297,998.2	증) 9.1	298,007.3	

○ 변경 사유 : 구역계 변경은 없으나, 공부상 면적 증가로 구역 면적 증가.

2) 합정 재정비촉진계획 변경(안)

구분	사업방식	구역명		위치	면적 (㎡)			비고
		기정	변경		기정	변경	변경후	
총 계					297,998.2	증) 9.1	298,007.3	
촉진 구역	도시환경 정비사업	소 계			69,108.8	증) 4,851.1	73,959.9	
		합정1구역	합정1구역	합정동 419-1 일대	37,309.4	-	37,309.4	
		합정2구역	합정2구역	합정동 385-1 일대	16,297.3	-	16,297.3	
		합정3구역	합정3구역	합정동 384-1 일대	10,544.9	-	10,544.9	
		합정4구역	합정4구역	합정동 382-44 일대	4,957.2	-	4,957.2	
		-	합정6구역	합정동 380-23 일대	-	증) 4,851.1	4,851.1	
존치 정비	-	합정 5~9구역	합정 5,7~9구역	합정동 383-14 일대	21,616.0	감) 4,851.1	16,764.9	
존치 관리	-			-	207,273.4	-	207,273.4	

3) 합정 재정비촉진구역 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정(안)

(1) 합정6 재정비촉진구역 위치 및 면적 (변경)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	합정6 재정비촉진구역	마포구 합정동 380-23일대	-	증) 4,851.1	4,851.1	

(2) 용도지역에 관한 계획 (변경없음)

구분	면적 (㎡)			비율 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	4,851.1	-	4,851.1	100.0	
일반상업지역	4,851.1	-	4,851.1	100.0	

(3) 토지이용계획 (변경)

구분	면적 (㎡)			비율 (%)	비고	
	기정	변경	변경후			
합계	-	증) 4,851.1	4,851.1	100.0		
정비기반 시설 등	소계	-	증) 406.0	406.0	8.4	
	도로	-	증) 406.0	406.0	8.4	
대지	-	증) 4,445.1	4,445.1	23.8		

(4) 도시계획시설의 설치계획

① 도로 결정(변경)조서 (변경)

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기정	종점			
신설	중로	3	A	12	집산 도로	일반 도로	44	합정동 380-1	합정동 380-20	-	-	
신설	소로	2	A	8	국지 도로	일반 도로	64	합정동 380-20	합정동 380-26	-	-	

○ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	중로3-A	· 도로 신설 B=12m, L=44m	· 이면도로의 원활한 교통처리를 위하여 현황도로 폭원을 일부 확장하고 체계적 관리를 위해 도시계획도로로 결정
-	소로2-A	· 도로 신설 B=8m, L=64m	· 이면도로의 원활한 교통처리를 위하여 현황도로 폭원을 일부 확장하고 체계적 관리를 위해 도시계획도로로 결정

(5) 건축물의 정비 및 개량에 관한계획 (안)

구분	명칭	가구 또는 획지구분			위 치	정비개량계획 (동)				
		명칭	증·감	변경(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거후 이주
신설	합정6재정비 촉진구역	대지	-	4,445.1	합정동 380-23번지 일대	13	-	-	13	-

(6) 건축시설 계획 (안)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	합정6 재정비 촉진구역	4,851.1	대지	4,445.1	합정동 380-23번지 일대	관광숙박시설 오피스텔 도시형생활주택 문화및집회시설	60 이하	1,026 이하	120 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 도시형 생활주택(96세대) - 전체 96세대 : 전용면적 35㎡이하(90세대), 전용면적 16㎡이하(6세대)							
건축물의 건축선에 관한 계획			· 양화로변 : 건축한계선 5m · 이면도로변 : 건축한계선 2m							
심의완화 사항	용 적 륜		· ① + ② + ③ + ④ = 1,026.40% (1,026% 이하 적용)							
	기준용적률①		· 300%							
	허용용적률 ②		· 허용용적률 인센티브 항목 준수 : 188.40%							
			구 분		완 화 항 목		완화량(%)		비 고	
			건축물용도		지정용도 (숙박시설)		23.06			
대지내공지			공개공지		11.06					
			건축한계선 (전면공지)		36.87					
친환경계획		옥상녹화		12.41						
		중수도시설설치		30.00						
		빗물이용시설설치		30.00						
		신·재생에너지시설 도입		15.00						
		에너지절감, 에너지성능지표, 친환경건축물인증		24.00						
		장애물 없는 생활환경 인증		6.00						
상한용적률 ③		· 공공시설부지제공 및 공공시설등설치·제공 : 255.93%								
		$\text{허용용적률} \times 1.3 \times \alpha \times \text{가중치} = 630 \times 1.3 \times 0.3125 \times 1.0 = 255.93$								
		구 분		완화항목		순부담면적(㎡)		비 고		
		공공시설부지제공		도 로		77.20				
		공공시설등설치제공		문화및집회시설		999.76		환산부지+지분		
		계				1,076.96				
		$\alpha = \text{공공시설제공면적} / \text{공공시설제공후대지면적} = 1,076.96\text{㎡} / 3,445.34\text{㎡} = 0.3125$								

심의완화 사항	관광숙박시설 도입에 따른 특례용적률 ④	• 관광숙박시설 인센티브 용적률 : 282.07%									
		특별법 용적률 (A)	허용 용적률 (B)	인센 티브 용적률 (C=A-B)	관광 숙박 시설 비율 (D)	인센티브 확보 용적률 {E=(Cx 계수)xD}	계 수 적 용				
		1,300%	630%	670%	42.1%	282.07%	계수 (axbxcxd)	상대 정화 구역 비율 (a)	인접지 주거 비율 (b)	공개 공지 면적 (c)	객실 비율 (d)
※ 관광숙박시설 비율 42.1% 이상											

※ 건축심의, 측량, 세부개발계획 및 사업시행(변경)계획 수립 시 변경될 수 있음.

(7) 정비사업의 시행계획 (변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수		홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
도시환경 정비사업	정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	현황	11세대	해당없음	-
			계획	96세대		
			증)	85세대		

(8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구 분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모 (전용, ㎡)	비 고
신 설	합정6 재정비촉진구역내	4,445.1	1	7,544.37	90세대	35	
					6세대	16	

8. 검토의견

○ 본 의견 청취안은 합정재정비촉진구 내 합정동 380-23번지 일대 합정6구역에 대해 도시환경정비사업 추진을 위한 재정비촉진 구역 지정 및 재정비촉진계획 수립을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항의 규정에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

○ 본 사업구역의 재정비촉진구역 지정 및 재정비촉진계획수립의 목적은 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 제10조 및 “서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준” 등에 따라 관광

숙박시설 건립에 따른 용적률을 완화하여 관광시설을 신축할 수 있도록 재정비촉진계획을 변경하고자 하는 것임.

- 마포구 관광호텔 현황을 보면 2014년도 기준 서울가든호텔 외11개소, 객실수는 5,278개소로 서울시 타자치구의 평균 객실수를 다소 상회하나, 지난 해 이미 서울을 찾는 외국인 관광객이 약1,400만명이 넘고 이중 절반이 홍대 앞을 다녀갔으며 또한 종교성지인 양화진을 찾는 순래객도 연간 60만명에 이르는 등 최근 서교동 및 합정역 일대가 신흥 관광지로 급부상하고 있음을 감안하여 현재의 마포구 호텔 객실수로는 턱없이 부족한 실정으로 관련부서에서는 관광활성화 및 경제활성화에 기여할 수 있도록 관광호텔 신축시 적극적인 행정지원이 있어야 할 것임.
- 본 구역은 입지 특성상 양화로 지역중심 상권 역할을 위한 지역 특화 거점 조성 및 인근 개발지와 기능이 잘 어울리는 복합개발로 효율적인 토지이용 및 건축물 정비계획을 수립하여 지역중심으로서의 도시기능 회복에 중점을 두도록 계획하여야 할 것임.
- 또한 이 지역은 타 지역과는 달리 교통 여건이 양호한 도심지로서 관광숙박시설을 유치하여 주변 관광 인프라 구축 및 낙후된 도심공간 재정비를 통한 공공기여, 지역경제 활성화에 걸맞는 상징적인 지역이 될 수 있도록 대상지의 입지적 특성과 주변여건을 고려한 건축물 공간배치, 공개공지내 시설물 및 문화 시설 등 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경 조성이 될 수 있도록 보다 많은 관심을 기울여야 할 것입니다.