

서울특별시 마포구의회
제265회 제2차 정례회(2023. 11. 30.)

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 결정
변경(안) 의견청취의 건

검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 결정 변경(안)
의견청취의 건
검 토 보 고

의안 번호	23-174
----------	--------

1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2023. 11. 17.
- 다. 회 부 일 : 2023. 11. 20.

2. 제출이유

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 결정(변경)을 위하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항에 따라 마포구의회의 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 합정재정비촉진지구 합정7재정비촉진구역에 관한 사항

- 위 치 : 마포구 합정동 381-49 일원
- 시행면적 : 2,897.2㎡
- 용 도 : 공동주택(189세대, 공공임대 28세대 포함), 업무시설, 근린 생활시설, 복합문화복지시설
- 추진경위
 - 2008. 12. 04. : 합정지구 제1종지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(서울시고시 제2008-432호)
 - 2010. 01. 21. : 합정재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정(서울시고시 제2010-14호)
 - 2021. 12. 23. : 합정재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획(지구단위계획 재정비) 변경 (서울시고시 제2021-716호)
 - 2022. 11. 17. : 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 변경 결정

(서울시고시 제2022-444호)

- 2023. 05. 04. : 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 변경 결정 (경미한 사항)(서울시고시 제2023-161호)
- 2023. 08. 10. : 합정7구역 사업시행계획인가(마포구고시 제2023-147호)
- 2023. 09. 07. : 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 변경 결정 (경미한 사항)(서울시고시 제2023-388호)
- 2023. 09. 14. : 합정7구역 사업시행계획인가 경미한 변경(변경신고)
- 2023. 10. 18. : 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 결정(변경) (안) 주민제안 신청
- 2023. 10. 20. ~ 11. 09. : 관련부서 협의
- 2023. 10. 26. ~ 11. 09. : 주민공람·공고(마포구공고 제2023-1541호)

※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

4. 참고사항

가. 관계법령

- 1) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」
- 2) 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」

나. 주민공람 : 2023. 10. 26. ~ 2023. 11. 9.

5. 검토의견

가. 제출 배경

- 합정7구역 재정비촉진구역은 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정을 위해 지난 제254회 임시회(2022년 4월)때 우리 위원회에 의견 청취를 하였으나, 민선8기 공약사항인 복합문화복지시설 건립 계획으로 인해 도시계획시설을 당초 사회복지시설에서 공공청사·사회복지시설로 변경함에 있어 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 본계획의 변경결정을 위해 구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

나. 주요 계획 변경사항

- 본 건은 합정7구역 재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업으로 지정된 후 도시기반시설 결정사항중 공공·문화체육시설이 입체적 도시계획시설을 반영하여 변경되었음.
- 주요 변경사항으로는
 - 지정 기부채납시설에 햇빛센터(보건지소) 도입 결정에 따라 당초 사회복지시설에서 공공청사·사회복지시설로 변경함.

구분	기정	변경
시설 (층수)	사회복지시설 (지하3층~지상8층)	공공청사(지상1~지상4층), 사회복지시설(지상5층~지상8층, 지하2,3층)

- 입체적 도시계획시설 변경에 따라 서울시 기부채납 인센티브 운영 기준을 적용하여 용적률계획을 재산정하여 변경함.

구분	구역		가구 또는 획지		건폐율 (%)	용적률(%)				최고 높이 (m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		기준	허용	상한	법적상한	
기정	합정7 재정비 촉진구역	2,897.2	획지	2,895.9	60 이하	300 이하	630 이하	837.79 이하	998.85 이하	140 이하
변경	합정7 재정비 촉진구역	2,897.2	획지	2,895.9	60 이하	300 이하	630 이하	856.37 이하	998.85 이하	140 이하

- 아울러, 상한용적률 상향에 따라 임대주택 의무면적이 감소하고 평형대를 조정함.

구분	기정		변경		증감
임대주택 의무면적	2,332.07㎡(36세대)		2,063.04㎡(28세대)		감 269.03㎡(감8세대)
공공주택 확보계획	세대수	209세대	세대수	189	감 20세대
	분양	173세대	분양	161	감 12세대
	임대	36세대	임대	28	감 8세대

※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

다. 종합의견

- 금번 재정비촉진계획 변경사항은 민선8기 공약사항으로 복합문화복지시설 건립계획에 따라 변경된 것으로 이에 수반된 ①입체적 도시계획시설 변경 ②상한 용적률 변경 ③상한용적률 상향에 따른 임대주택 의무면적의 감소와 평형대 조정이 발생한 사항으로
- 기정 계획에서 공공청사(보건지소) 변경 도입 배경과 층별 용도에 대한 상세한 설명이 필요해 보임.
- 아울러, 기부채납 시설의 용도 변경으로 인해 주변 시설과 어울리지 않거나 일치하지 않아 지역 주민으로부터 저항 받고 있는 것은 아닌지 확인하고 이에 대한 소통 여부 등을 논의해야겠으며, 합정역 부근은 대형 건물의 혼재로 교통량이 증가하고 대중교통의 부하 등의 교통유발이 발생할 수 있으므로 이에 따른 교통 계획의 조정 및 주차문제 해결방안도 논의해야 하겠음.

전문위원	신 준 호
주무관	박 철 호

[관계 법령]

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

제4조(재정비촉진지구 지정의 신청 등) ① 시장[「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)에 대하여는 재정비촉진사업이 필요하다고 인정되는 지역이 그 관할지역 및 다른 시·군·구에 걸쳐 있는 경우로 한정한다. 이하 제3항, 제5조제3항, 제9조제1항·제3항 및 제12조에서 같다]·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 재정비촉진지구의 지정을 신청할 수 있다. 재정비촉진지구를 변경하려는 경우에도 또한 같다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회를 열고, 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진지구의 지정 또는 변경 신청서를 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 그 의견을 첨부하여 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회, 주민 공람 및 지방의회의 의견 청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

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.