

서울특별시 마포구의회
제254회 임시회(2022.4.13.)

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정지구 지구단위계획)
결정(변경)을 위한 의견청취의 건(합정7구역)

검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정지구 지구단위계획)
결정(변경)을 위한 의견청취의 건(합정7구역)

검 토 보 고

의안 번호	22-45
----------	-------

2022. 4. 13.
전문위원 신준호

1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2022. 4. 5.
- 다. 회 부 일 : 2022. 4. 6.

2. 제출이유

합정7구역 재정비촉진구역 지정 및 촉진계획수립에 따른 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정을 위해 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정 변경에 관한 사항

- 구역명: 합정7재정비촉진구역(합정7특별계획구역)
- 위치: 합정동 413-1일대
- 시행면적: 2,887.6㎡(획지 1,934.83㎡/사회복지시설 950.87㎡/도로 1.9㎡)
- 지역·지구: 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 재정비촉진지구,
지구단위계획구역
- 건축규모: 지하7/지상36층, 연면적 40,347.18㎡, 용적률 1,319.49%,
공동주택 231세대(임대28 포함)/오피스텔 110호/근린생활시설
- 공공기여: 순부담 45.16%, 총1,303.92㎡(토지환산면적 포함, 국공유지 제외)
※ 사회복지시설: 토지 950.87㎡ + 건축물 환산면적 536.95㎡, 도로: 1.9㎡
☞ 지하1/지상8층, 연면적 4,404.37㎡, 종합사회복지관

○ 추진경위

- 2021.02.24. 합정7구역 재정비촉진계획 변경 주민제안
- 2021.03.04. ~ 04.13. 기부채납 공공시설 협의
- 2021.04.21. ~ 05.14. 관련기관(부서) 사전협의
- 2021.06.03. 사전협의 결과 조치계획 제출
- 2021.06.04. ~ 10.24. 시·구합동회의 관련 서울시 주관부서 협의
- 2021.10.25. 시·구합동회의 관련 조치계획 보완 제출
- 2021.10.29. 제9차 시·구합동회의 개최
- 2021.11.03. 제9차 시·구합동회의 결과 통보(별도 자문)
- 2021.12.08. 시·구합동회의 결과 조치계획 제출
- 2022.01.07. ~ 01.13. 서울시 (서면)자문 진행
- 2022.01.21. 서울시 (서면)자문 결과 통보(시→구)
- 2022.03.10. 시·구합동회의 및 자문 결과 조치계획 제출
- 2022.03.24. 서울시 자문결과에 따른 조치계획 제출(구→시)
- 2022.03.31. ~ 04.14. 공람 및 관련부서 협의

4. 참고사항

가. 관계법령

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

나. 주민공람 : 2022. 3. 31. ~ 2022. 4. 14. (15일)

다. 공청회 : 2022. 4. 29.(예정)

5. 검토의견

가. 입안 배경

- 본 지역은 서울시고시 제1995-322호로 도시계획 용도지역 변경이 결정고시 되고, 서울시고시 제2008-432호로 합정지구 제1종지구단위계획구역 및 지구단위계획이 결정되어 특별계획7구역으로 지정된 지역으로

- 합정7재정비촉진사업(재정비촉진구역 지정 및 촉진계획 수립)을 통해 생활편익시설 확충, 가로활성화를 통한 도심활력 증대, 기부채납을 통한 공공성 확보, 주택공급 확대 등 합정역세권 중심지 기능을 강화하고자 정비계획을 변경하는 사항임.

나. 주요 변경 사항

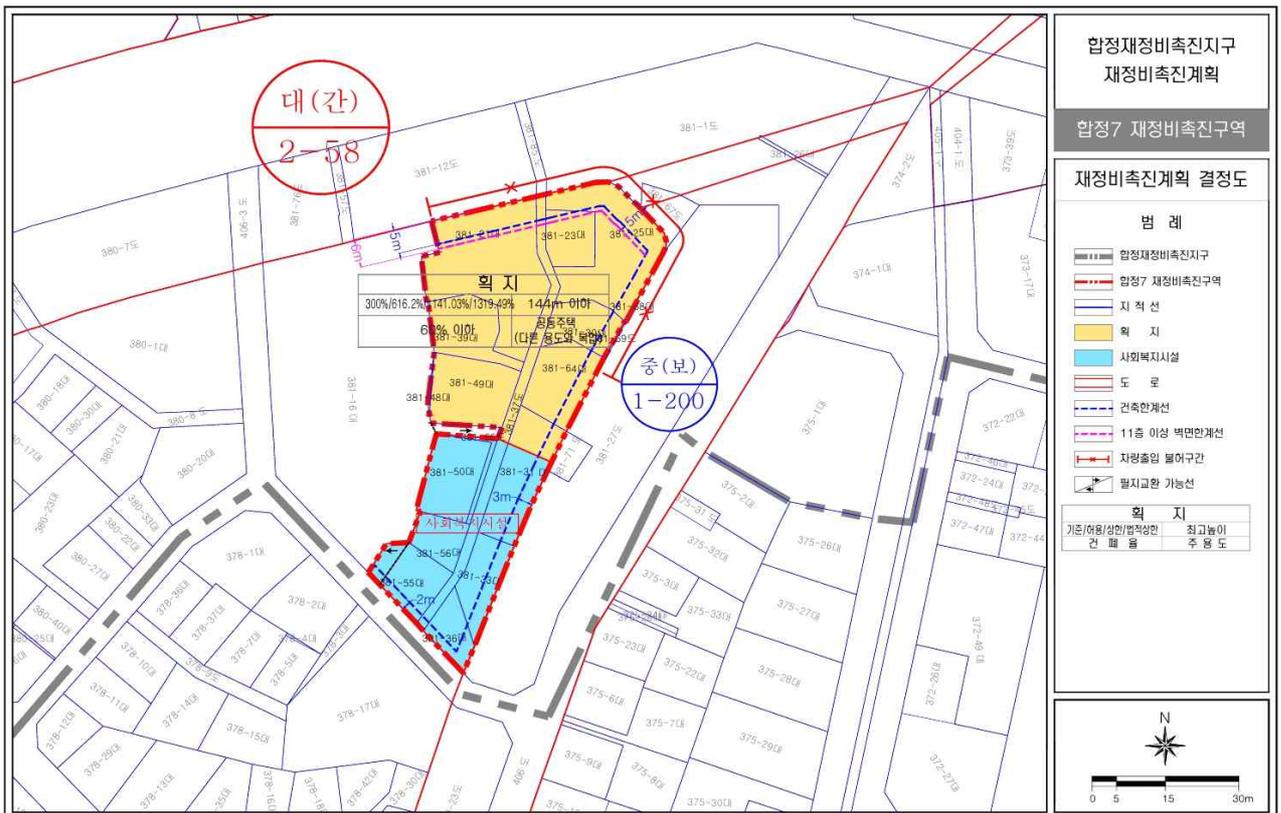
- 본 건은 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따라 주민이 제안하여 지정 존치정비구역 및 존치관리구역을 재정비촉진구역으로 변경하고 정비사업의 시행에 관한 사항은 합정7재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업으로 신설 지정하였음.
 - 부문별 정비계획 주요 변경사항은 토지이용계획이 정비사업에 따른 기부채납부지에 사회복지관 건립을 신설하고 건축물 등에 관한 계획은 공공시설 도시계획시설 결정과 공공주택 확보, 기부채납에 따라 용적률을 변경하고 최고높이를 완화하였음.
 - 용도지역 : 일반상업지역→일반상업지역, 제3종일반주거지역(도로)
 - 기반시설 : 사회복지시설 기부채납
 - 상한용적률 : 상한용적률 1,141.03%이하
 법적상한용적률(공공주택 임대추가완화) 1,319.49%
 계획용적률 1,319.49%
 - 최고높이 : 126m(36층)
 - 운용기준 : 공공주택(임대) 28세대
 - 기타사항
- ※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따라 재정비촉진계획 및 정비계획안이 토지등소유자의 60%이상 및 토지면적의 1/2이상의 동의에 따라 주민이 제안한 사항으로 시·구합동회의 단계를 거친 후 주

민공람 중에 있으며 구의회 의견청취 후 주민공청회 개최 예정인 사업임.

- 용도지역은 일반상업지역 및 제3종일반주거지역으로, 토지이용계획은 전체면적 2,887.6㎡중 획지 1,934.83㎡, 정비기반시설 등으로 952.77㎡를 계획하였고, 용적률은 1,141.03%이하(법정상한 : 1,319.49%), 최고높이 144m로 하였음.
- 이에 유관기관의 협의와 주민공람, 공청회 등이 이루어지지 않고 제출된 점을 감안하여 재정비 촉진지구 변경지정과 재정비촉진계획의 변경 배경 및 내용 등의 설명이 필요해 보이며, 서교·합정 생활권의 부족한 생활기반시설에 대한 주민 요구가 수용될 수 있는 세밀한 주민의견 청취가 필요해 보임. 아울러 기부채납시설인 사회복지시설의 추진 경위에 대한 상세한 설명이 필요해 보임.
- 합정7재정비촉진계획 결정(변경)도



[관계법령]

「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.

② 제1항에 따라 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 자는 다음 각 호의 서류 및 도면(변경의 경우에는 변경하려는 사항에 한정한다)을 첨부하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 제출하여야 한다.

1. 재정비촉진지구의 명칭·위치 및 면적
2. 재정비촉진지구의 지정 목적
3. 재정비촉진지구의 현황(인구, 주택 수, 용적률, 세입자 현황 등)
4. 재정비촉진지구 개발의 기본 방향
5. 재정비촉진지구에서 시행 중인 재정비촉진사업의 현황
6. 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항
7. 부동산 투기에 대한 대책
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

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, 의견 제시 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.