

# 합정 재정비촉진계획 변경결정을 위한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2014. 4. 1.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2014. 3.21. 마포구청장

나. 회부일자 : 2014. 3.25.

다. 상정일자 : 제186회 임시회 제1차 위원회 (2014. 4.1.)

상정, 심사, 의견서 채택

## 2. 제안설명요지

□ 제안설명자 : 한 정 무 도시계획과장

### 가. 제안이유

「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행에 따른 관광숙박시설 용적률을 완화하여 관광호텔을 신축하고자 합정 재정비촉진계획을 변경 제안한 사항으로 합정 재정비촉진계획(변경)을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 및 같은법 시행령 제9조에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

## 나. 구역현황

- 위 치 : 마포구 합정동 382-20번지
- 면 적 : 722.6㎡
- 사업규모 : 지하3층, 지상19층
- 시 행 자 : 성경개발(주) 대표 소옥분
- 추진경위
  - 2003.11.18 : 합정균형발전촉진지구 지정  
(서울시고시 제2003-374호)
  - 2005.05.06 : 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 승인  
(서울시고시 제2005-615호)
  - 2007.07.12 : 합정균형발전촉진지구 개발기본계획변경  
(서울시 고시 제2007-1244호)
  - 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)

## 다. 합정재정비촉진지구 변경에 관한 계획

### 1. 재정비촉진지구의 지정(변경없음)

지구명	유형	위치	면적 (㎡)	비고
합정재정비 촉진지구	중심지형	마포구 합정동, 서교동, 망원동 일대	297,998.2	-

## 2. 재정비촉진구역의 결정(변경없음)

구분	사업방식	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
총계				297,998.2	
촉진 구역	소계			69,108.8	
	도시환경 정비사업	합정1구역	합정동 419-1 일대	37,309.4	
		합정2구역	합정동 385-1 일대	16,297.3	
		합정3구역	합정동 384-1 일대	10,544.9	
		합정4구역	합정동 382-44 일대	4,957.2	
존치 정비	합정5~9구역		합정동 383-14 일대	21,616.0	
존치 관리	-		-	207,273.4	

## 3. 존치관리구역(지구단위계획구역)에 관한 결정사항(변경없음)

구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
		기정	변경	변경후	
존치관리구역 (지구단위계획구역)	합정동 419일대	207,273.4	-	207,273.4	

## 4. 지구단위계획에 관한 결정 사항

### 가) 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항 중 용적률 결정(변경) 조서

위치	용도지역	세부 변경내용			
		구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률
서울특별시 마포구 합정동 382-20번지 (가구번호: GC-6)	일반 상업지역	기정	300%	630% 이하	허용용적률×(1+1.3×가중치×α) ※ 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준용
		변경	300%	530.9%	1,046.8% 허용용적률×(1+1.3×가중치×α) + 관광숙박시설 인센티브 용적률 ※ 관광숙박시설 확충을 위한 특별법 준용

※ '서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따른 용적률 완화 준용

'관광숙박시설 인센티브 용적률 = 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 용적률 - 허용용적률'

※ 관광숙박시설 용적률 완화 이후 타 용도로 건축물 용도 변경 불가

□ 변경사유서

위치	변경내용	변경사유서
서울특별시 마포구 합정동 382-20번지 (가구번호 : GC-6)	관광숙박시설 건립으로 인한 상한용적률 운용체계 변경	○「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행과 관련하여 '관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준(서울 특별시 도시계획과-14307호, 2012.10.05.)'에 따라 관광숙박시설 건립시 상한용적률 운용 체계 변경

나) 건축물의 지정용도 결정조서 : 신설

- 합정동 382-20 : 지정용도(건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설)

다) 차량출입불허구간

구분	적용목표 및 제어내용	위치	비고
기정	○ 간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량 진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화	○ 위 치 : 합정동 382-20 ○ 적용구간 : 서측 6m폭원만 진출입 가능	
변경	○ 양화로변 차량출입불허구간 지정	○ 위 치 : 합정동 382-20 ○ 적용구간 : 동측경계에서 12m이격 후 약 6m폭원 진출입 가능토록 위치 변경	

□ 변경사유서

위치	변경내용	변경사유서
서울특별시 마포구 합정동 382-20번지 (가구번호 : GC-6)	○차량진출입불허구간 위치 조정 - 당초 : 사업대상지 서측 - 변경 : 사업지 형태 및 건축계획 (안)을 고려한 동측으로 위치 조정	○사업대상지 형태에 부합하는 건축 계획을 수립함에 있어 당초 차량진 출입 허용구간이 운전자 시야확보 및 보행자의 안전에 미흡하여 이를 보완할 수 있는 위치로 변경함

라. 상정 사유

- 본 대상지는 합정균형발전촉진지구 지정(서울특별시고시 제2003-374호),  
합정균형발전촉진지구 개발기본계획승인(서울특별시고시 제2005-615호)

및 개발기본계획변경(서울특별시고시 제2007-1244호) 등에 따라 합정 재정비촉진지구 내 존치관리구역(지구단위계획구역)으로 계획된 지역이며,

- 금번 의견청취코자 하는 사항은 합정동 382-20번지에 관광숙박시설(관광호텔)을 건립코자 『관광숙박시설 확충을 위한 특별법』 제10조 따라 관광숙박시설 용적률 완화 및 차량출입불허구간 위치변경을 위해 재정비촉진계획 변경하는 사항으로
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 구의회 의견청취 후 공청회 개최 등 관련절차를 이행하고 서울시 도시재정비위원회 심의 및 결정 요청코자 함.

#### 마. 주민 공람공고 결과

- 근 거 : 『도시재정비촉진을 위한 특별법』 제9조제3항
- 게재구분 : 구보 및 구 홈페이지 등
- 공고일자 : 2014. 2. 20. (열람기간 : 2014. 2. 20. ~ 2014. 3. 6.)
- 열람의견 : 제출된 의견 없음

### 3. 검토보고 (김은모 전문위원)

- 본 건은 합정균형발전촉진지구 지정(서울특별시고시 제2003-374호), 합정균형발전촉진지구개발 기본계획 승인(서울특별시고시 제2005-615호) 및 개발 기본계획 변경(서울특별시고시 제2007-1244호) 이후 『관광숙박시설 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 차량 출입 불허구간 위치를 변경하고자 재정비촉진계획 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  
(서울시고시 제2005-615호)
- 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 차량회전 반경 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 운영 기준(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 관광 활성화 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 차량 흐름에는 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.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 의견서 채택

7. 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 의견서 따로붙임



[ 불 임 ]

## 합정 재정비촉진계획 변경결정을 위한 의견청취의 건 의견서

□ 우리 마포구의회는 『합정 재정비촉진계획 변경결정을 위한 의견청취의 건』  
을 심사한 결과 다음과 같이 의견을 제출합니다.

- 합정역 일대는 평소에도 교통량이 많은 지역으로 관광호텔이 신축  
되면 교통량 증가로 향후 교통체증이 가중될 것으로 예상되는 바,
- 특히 버스 등 대형차량이 호텔 앞에서 잠시 주·정차시 교통흐름을  
방해하게 될 것으로 예측되니, 가능하면 버스 등 대형차량이 잠시  
주·정차 할 수 있는 장소를 마련하는 등 교통혼잡이 최소화 될 수  
있도록 하는 방안 검토가 필요함.