

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정3구역)
결정(변경)을 위한 의견청취의 건 검토보고서

2013년 10월 25일

마포구의회 복지도시위원회
전문위원 김은모

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정3구역) 결정(변경)을 위한 의견청취의 건 검토보고서

1. 안건명

- 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정3구역)결정(변경)을 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 2013년 10월 11일(金), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2013년 10월 15일(火)

4. 관련근거

- 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제9조(재정비촉진계획의 수립)제3항
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(도시·군관리계획의 결정)제25조제3항

5. 검토의견

- 본 건은 2003년 11월 18일 서울특별시고시 제2003-374호에 따라 합정균형발전촉진지구로 지정되어, 합정균형발전촉진지구 개발기본계획승인 및 개발기본계획변경 후 2008년 7월 24일 서울시 고시 제2008-253호로 합정3구역 도시환경정비계획 및 정비구역으로 결정된 지역으로
- 본 구역은 2011년 12월 15일 합정3구역 재정비촉진구역내 정비계획 변경시 철도시설 출입구 등 변경으로 기존에 계획된 합정역 지하도로와 새로

계획 변경되는 철도시설 연결통로가 중복 결정되어, 기존 지하도로(소로 2-22호선)를 폐지하고자 하는 사항으로 2013년 9월 23일부터 2013년 10월 7일까지 14일간 주민공람 공고를 실시한 바, 접수된 의견은 없었으며 「도시 재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조(재정비촉진계획의 수립)제3항의 규정에 따라 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

○ 본 사업구역은 마포구 합정동 384-1번지 일대로 사업시행 구역면적 10,544.9㎡(대지면적 8,694.9㎡, 연면적 73,357.42㎡), 건폐율 57.11%, 용적률 399.51%, 주차대수 575대, 공동주택 198세대, 판매 및 노유자시설 등 지하6층 지상37층, 최고높이 130M 로 현재 지상3층을 건축 중이며 공정률 33%로서 2015년도 4월경에 준공 입주할 계획으로 있음.

○ 그 간 추진경위를 보면

1. 2008. 7. 24 : 서울시 고시 제2008-253호

합정3구역 정비구역 지정 시 입주민이 합정 지하철을 이용하기 쉽게 지하연결 통로로 소로2-22호(지하도로)가 신설되었음.

2. 2011. 12. 15 : 마포구 고시 제2011-117호

서울시 도시철도공사와 지하연결 통로에 대한 협의 중, 연결통로를 도시계획시설인 철도시설로 변경·관리하여야 효율적인 관리가 될 수 있다는 의견에 따라 철도시설로 변경 함.

3. 2013. 9. 23 ~ 10. 7 : 주민공람 공고 실시

합정3구역 재정비촉진구역내 합정역 철도시설 연결통로와 지하도로가 중복 결정되어 철도시설 출입구 등 변경으로 기존 지하도로(소로 2-22호선)를 폐지하고자 주민공람 공고를 실시하였으나, 접수된 의견은 없었음.

○ 검토의견으로는

1. 본 건은 2008년 7월 합정3구역 정비구역 및 정비계획 결정시 지하철 6호선 합정역과 합정3구역 지하연결 통로를 목적으로 도시계획시설인 소로2-22호(지하도로)를 결정·고시하였으나, 2011년 12월 재정비촉진 계획 변경 시 서울시 도시철도공사에서 효율적 관리를 위하여 종전 지하도로인 소로 2-22호를 철도시설로 변경·결정함이 타당하다는 의견 제시가 있어, 당초 철도 시설 면적 8,699.3㎡에서 413.5㎡(4.75%)이 증가한 9,112.8㎡로 도시계획시설을 변경하여 결정·고시하였으며,
2. 그 당시 변경되는 철도시설 면적은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제3항제1호 규정에 따라 증가 면적이 5% 미만인 경미한 변경 사항에 해당하여 공람공고 및 주민 공청회 등 절차를 거치지 아니하고 도시계획시설인 철도시설로 변경·결정하였음.
3. 따라서 2008년 7월에 도시계획시설로 계획되었던 지하도로(소로 2-22호)를 2011년 12월에 지하철 6호선 합정역과 연결되는 연결 도로인 철도 시설로 변경·결정하면서 기능이 상실된 종전 지하도로(소로 2-22호)를 폐지함은 적법한 조치라고 판단됨.

관 련 근 거

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 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 둘 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
2. 토지 이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
6. 교통계획
7. 경관계획
8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항
 - 가. 재정비촉진구역의 경계
 - 나. 개별법에 따라 시행할 수 있는 재정비촉진사업의 종류
 - 다. 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우 아래의 유형으로 구분할 수 있다.
 - 1) 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역
 - 2) 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역
 - 라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우만 해당한다) 등
9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우만 해당한다)
10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

11. 기반시설의 비용분담계획
12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우만 해당한다)
13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자(이하 "세입자등"이라 한다)의 주거대책
- 13의2. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책
14. 제30조제5항에 따른 순환개발 방식의 시행을 위한 사항(필요한 경우만 해당한다)
15. 단계적 사업 추진에 관한 사항
16. 상가의 분포 및 수용계획
17. 그 밖에 대통령령으로 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.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

[시행 2013.6.11] [대통령령 제24593호, 2013.6.11, 일부개정]

제25조(도시·군관리계획의 결정) ① 법 제30조제2항에서 "대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도시·군관리계획을 말한다. 다만, 제3항 각 호 및 제4항 각 호의 사항과 관계 법령에 따라 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원 보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)과 미리 협의한 사항을 제외한다.

1. 광역도시계획과 관련하여 시·도지사가 입안한 도시·군관리계획
2. 개발제한구역이 해제되는 지역에 대하여 해제 이후 최초로 결정되는 도시·군관리계획

3. 2 이상의 시·도에 걸치는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획 중 국토교통부령이 정하는 도시·군관리계획

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 도시·군관리계획(지구단위계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.

1. 단위 도시·군계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설은 해당 각 목의 요건을 충족하는 경우만 해당한다.

가. 도로: 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우

나. 공원 및 녹지: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

1) 면적이 증가되는 경우

2) 최초 도시·군계획시설 결정 후 변경되는 면적의 합계가 1만제곱미터 미만이고, 최초 도시·군계획시설 결정 당시 부지 면적의 5퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우. 다만, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조제1호의 완충녹지(도시지역 외의 지역에서 같은 법을 준용하여 설치하는 경우를 포함한다)인 경우는 제외한다.

2. 지형사정으로 인한 도시·군계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우

3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우

4. 도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 또는 지구단위계획구역의 변경인 경우

5. 도시지역외의 지역에서 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지를 농림지역으로 결정하는 경우

6. 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 의한 상수원보호구역, 「문화재보호법」에 의하여 지정된 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역을 자연환경보전지역으로 결정하는 경우

7. 그 밖에 국토교통부령(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부령을 말한다.)이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우