

# 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정3구역) 결정(변경)을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2013. 10. 25  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2013. 10. 11. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2013. 10. 15.
- 다. 상정일자 : 제181회 임시회 제2차 위원회(2013. 10. 25)  
상정, 심사, 의결

## 2. 제안설명요지 ( 제안설명자 : 한정무 도시계획과장 )

### 가. 제안이유

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정3구역) 결정(변경)을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 및 동법 시행령 제9조 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

### 나. 구역현황

- 위 치 : 마포구 합정동 384-1번지 일대
- 면 적 : 10,544.9㎡
- 사업규모 : 2개동 198세대
- 시 행 자 : 코리아신탁(주)

○ 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)
- 2008.07.24 : 정비계획 결정 및 정비구역 지정  
(서울시 고시 제2008-252,3호)
- 2010.01.21 : 합정 재정비촉진지구 지정 및 재정비 촉진계획 결정고시(의제)  
(서울시 고시 제2010-14호)
- 2010.04.08 : 합정3구역 도시환경정비사업시행인가  
(마포구 고시 제2010-15호)
- 2011.01.13 : 합정3구역 도시환경정비사업 관리처분계획 인가 고시  
(마포구 고시 제2011-3호)
- 2011.12.15 : 합정 재정비촉진계획(합정3구역) 변경결정(경미한 변경)  
및 지형도면 고시(서울시 고시 제2011-381호)

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	최초결정일 : 서울특별시고시 제2003-374호 (2003.11.18)

## 2) 재정비촉진구역의 결정

구분	사업방식	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
총계				297,998.2	-	297,998.2	
촉진구역	소계			69,108.8	-	69,108.8	
	도시환경 정비사업	합정1구역	합정동 419-1 일대	37,309.4	-	37,309.4	
		합정2구역	합정동 385-1 일대	16,297.3	-	16,297.3	
		합정3구역	합정동 384-1 일대	10,544.9	-	10,544.9	
		합정4구역	합정동 382-44 일대	4,957.2	-	4,957.2	
존치 정비	합정5~9구역		합정동 383-14 일대	21,616.0	-	21,616.0	
존치 관리	-		-	207,273.4	-	207,273.4	

## 3) 합정 제3구역 재정비촉진계획 결정(변경)

### (1) 재정비촉진구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	합정3재정비 촉진구역	마포구 합정동 384-1번지 일대	10,544.9	-	10,544.9	

### (2) 용도지역 결정(변경)에 관한 계획(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		10,544.9	-	10,544.9	100.0	
주거지역	준주거지역	10,027.9	-	10,027.9	95.1	
상업지역	일반상업지역	517.0	-	517.0	4.9	

(3) 토지이용계획(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		10,544.9	-	10,544.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,850.0	-	1,850.0	17.5	기반시설 순부담률 : 14.43% (공공문화복지시설 지분 포함)
	도 로	1,316.6	-	1,316.6	12.5	
	공공공지	533.4	-	533.4	5.0	
택지(획지)		8,694.9	-	8,694.9	82.5	-

(4) 도시계획시설의 설치계획

① 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	2	95	33~39	주간선 도로	1,915 (96)	합정동 416-33	성산동 279-1	일반 도로	-	총고722호 (36.12.26)	3m확폭, 소로2-22와 일부중복결정
기정	중로	2	-	15	집산 도로	114	합정동 385-20	합정동 385-104	일반 도로	-	-	1.5m확폭 (총7m)
기정	중로	2	-	15	집산 도로	232	합정동 384-72	합정동 384-50	일반 도로	-	-	7m확폭
기정	소로	2	20	8	집산 도로	72	합정동 383-18	합정동 384-72	일반 도로	-	-	기종점 변경
기정	소로	1	-	10	국지 도로	106	합정동 383-1	합정동 383-24	일반 도로	-	-	2m확폭
기정	소로	2	21	8	집산 도로	181	합정동 383-24	합정동 382-21	일반 도로	-	-	기종점 변경
폐지	소로	2	22	8	특수 도로	40	합정동 402	합정동 384-21	지하 도로	-	서고253호 ('08.7.24)	공공공지 및 대로2-95와 중복결정

□ 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-22호선	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>노선폐지 - B = 8m, L = 40m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>철도시설과 특수도로(소로 2-22호선)의 기능이 중복결정 및 중첩되어, 특수도로의 기능상실로 인한 폐지</li> </ul>

② 철도 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	철도	도시철도 (합정정거장)	합정동 414 일대	9,112.8 (148.2)	증)213.7 (증:95.9)	9,326.5 (244.1)	서고104호 ( '94.4.7)	지하철 6호선

\* ( )는 대상지내의 해당사항임

□ 철도 입체적 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1-1	철도 (정거장)	합정동 414 일대	<ul style="list-style-type: none"> <li>길이 : 1.5m~27.0m</li> <li>폭 : 3.8m~7.0m</li> <li>높이 : 해수면기준(-)10.4m~20.5m</li> </ul>	828.6	-	828.6	94.4.7 (서고104)	합정역 6호선(EV, ES제외)
				<ul style="list-style-type: none"> <li>길이 : 10.4m~10.7m</li> <li>폭 : 4m</li> <li>높이 : 해수면기준(-)10.4m~24.0m</li> </ul>	112.7	-	112.7		합정역 6호선 (ES부분)
				<ul style="list-style-type: none"> <li>길이 : 3.6m</li> <li>폭 : 4.4m</li> <li>높이 : 해수면기준(-)10.4m~25.3m</li> </ul>	26.2	-	26.2		합정역 6호선 (EV부분)
기정 ..... 변경	1-1	철도 (정거장)	합정동 414 일대	<ul style="list-style-type: none"> <li>길이 : 10.6m~21.7m</li> <li>폭 : 2.8m~3.1m</li> <li>높이 : 해수면기준(+ )7.1m~23.5m</li> </ul>	96.9				합정역 6호선 (EV,ES 부분)
				<ul style="list-style-type: none"> <li>길이 : 11.3m~23.9m</li> <li>폭 : 3.1m</li> <li>높이 : 해수면기준(+ )7.04m~23.4m</li> </ul>		증)35.6	132.5		
소계					1,064.4		1,100.0		

□ 결정(변경)사유서

도 면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1-1	철도 (정거장)	• 면적변경 : 9,112.8㎡ → 9,326.5㎡ (증:213.7㎡)	• 지하철 이용객과 보행자 편의도모를 위해 합정 재정비 촉진구역 내 철도시설 폭원증가 및 기능실 이전으로 인한 선형 변경에 따른 면적 변경 (증 213.7㎡)

③ 공공공지 결정(변경)조서(변경 없음)

구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기정	공공공지	합정동 384-20 일대	533.4	-	533.4	서고 253호 ('08.7.24)	

(5) 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	기 준	비 고
공동이용 시설	관리사무소	도면참조	법적기준이상	10㎡ + (건립세대-50) × 0.05㎡	법적기준 : 17.4㎡
	어린이 놀이터	"	"	300㎡ + (건립세대-100) × 1㎡	법적기준 : 398.0㎡
	경로당	"	"	40㎡ + (건립세대수-150) × 0.1㎡	법적기준 : 44.8㎡

※ '주택건설기준 등에 관한 규정' 에 의한 경로당 기준면적 정정(20㎡→40㎡)

(6) 건축물의 정비 및 개량에 관한계획(변경없음)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	합정 재정비 3구역	10,544.9	획지	8,694.9	합정동 384-1 일대	50	-	-	50	-	-

(7) 건축시설 계획(변경없음)

구분	구역구분		획지 구분		위 치	용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	비 고 (연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	합정3 재정비 촉진구역	10,544.9	획지	8,694.9	합정동 384-1 일원	공동주택, 판매시설, 노유자시설, 문화 및 집회시설	57.11 이하	399.51 이하	130m이하 (지하6층/지상37층 이하)	76,000 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거비율 : 67%미만</li> <li>• 건설비율 : 건립예정세대수 (198세대) - 전용면적 150㎡ 이하 : 198세대(100.0%)</li> </ul>							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선 : 간선 및 이면도로 변(4면) 각 3m(공공공지 제외)</li> </ul>							

(8) 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
전면철거형	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등 소유자	198	취약요인 없음	-

라. 상정 사유

- 본 대상지는 합정균형발전촉진지구 지정(서울특별시고시 제2003-374호), 합정균형발전촉진지구 개발기본계획승인(서울특별시고시 제2005-615호) 및 개발기본계획변경(서울시 고시 제2007-1244호) 등에 따라 도시환경 정비사업으로 계획된 지역이며,
- 금번 의견청취코자 하는 사항은 도시계획시설 중 철도시설과 특수도로(소로2-22호선)의 기능이 중복 결정되어, 효율적인 기반시설 관리를 위하여 특수도로를 폐지코자하는 사항으로,
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 의거 구의회 의견청취 후 공청회 개최 등 관련절차를 이행하고 서울시 도시재정비위원회 심의 및 결정 요청코자 함.

마. 주민 공람공고 결과 : 제출된 주민의견 없음

### 3. 검토보고 (김은모 전문위원)

- 본 건은 2003년 11월 18일 서울특별시고시 제2003-374호에 따라 합정균형발전촉진지구로 지정되어, 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 승인 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(소로2-22호선)를 폐지하고자 하는 사항으로 2013년 9월 23일부터 2013년 10월 7일까지 14일간 주민공람 공고를 실시한 바, 접수된 의견은 없었으며 「도시재정비 촉진을 위한 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 소로2-22호선(지하도로)이 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(소로2-22호선)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 재정비촉진계획 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 변경사항에 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 연결통로인 철도 시설로 변경·결정하면서 기능이 상실된 종전 지하도로(소로 2-22호)를 폐지함은 적법한 조치라고 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략
5. 토론요지 : 없음
6. 심사결과 : 원안채택
7. 기타 소수의견의 요지 : 없음
8. 기 타 : 없음