

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획
(존치관리구역 지구단위계획) 변경 결정을 위한
의견 청취의 건
검 토 보 고

의안 번호	26-24
----------	-------

2026. 3. 13.
전문위원 신준호

1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2026. 2. 27.
- 다. 회 부 일 : 2026. 3. 5.

2. 제출이유

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(존치관리구역 지구단위계획) 변경 결정을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(존치관리구역 지구단위 계획) 변경 결정에 관한 사항

- 위 치 : 마포구 합정동, 서교동 일대
- 면 적 : 162,680.6m²
- 추진 경위
 - 2003. 11. 18. : 합정 균형발전촉진지구 지정(서울특별시 고시 제2003-374호)
 - 2005. 05. 06. : 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 승인(서울특별시 공고 제2005-615호)
 - 2008. 12. 04. : 합정지구 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정

(서울특별시 고시 제2008-432호)

- 2010. 01. 21. : 합정 균형발전촉진지구 지정, 재정비촉진계획 결정

(서울특별시 고시 제2010-14호)

- 2015. 04. 02. : 합정재정비촉진계획 변경 결정 (서울특별시 고시 제2015-89호)

- 2019. 07. 18. : 합정재정비촉진계획 변경 결정 (서울특별시 고시 제2019-236호)

- 2021. 12. 23. : 합정재정비촉진계획 변경 결정 (서울특별시 고시 제2021-716호)

- 2025. 09. 16. : 서울시 존치관리구역 지구단위계획 일괄 재정비 추진방안 수립

- 2025. 09. 24. : 존치관리구역 지구단위계획 일괄 재정비 시·구 간담회

- 2025. 10. 24. : 존치관리구역 지구단위계획 일괄 재정비 추진 협조요청(市 → 區)

- 2026. 01. 08. ~ 2026. 01. 22.: 존치관리구역 지구단위계획 변경(안) 공람

공고 및 부서협의

○ 존치관리구역 지구단위계획 결정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일
			기 정	증 감	변 경	
기 정	합정재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획구역	-	82,501.6	-	82,501.6	서울특별시고시 제2010-14호 (2010.01.21.)

○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 용적률 체계 개편(변경)

① 용적률 계획 : 변경

② 허용용적률 인센티브 계획 : 변경

③ 상한용적률 인센티브 계획 : 변경

2) 상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 (신설)

건축물의 비주거 용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있음

- 도시계획조례에 따른 비주거 비율은 해당 규정에 따름

3) 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항

- 기정

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 대지안의 공지(공개공지, 전면공지, 공공보행통로)의 위치변경 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경
3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
4. 지정된 차량출입구 위치변경에 따른 차량출입불허구간의 변경(신설·폐지 제외)
5. 법령 개정에 따른 지구단위계획의 변경

- 변경

- 기존에 결정된 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 유지
- 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
 - 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우
 - 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우

※ 기타 자세한 사항은 재정비촉진계획 결정(변경)에 관한 사항 참고

4. 참고사항

- 관계법령 : 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

5. 검토의견

가. 제출 배경

- 본 의견청취의 건의 합정재정비촉진지구(서울특별시 고시 제2010-14호 (2010.01.21.)호로 합정재정비촉진지구로 지정된 지역으로 합정역 일대 복합용도 도입을 통한 역세권 개발 촉진 및 중심기능 강화를 위해 계획된 지구로 서울시 규제철폐 방안 발표 등 변화된 시 정책[지구단위계획 수립기준 개정 알림(용적률 체계 개편(도시관리과-4069(2026.01.22.))]에 따라 존치관리구역 지구단위계획을 변경하고자 하는 사항임.

나. 주요 계획 변경 사항

- 존치관리구역에 대한 용적률 체계 개편사항을 적용하여 일반주거 → 일반상업으로 변경하고 용적률을 기준용적률(300%이하 → 800%이하), 허용용적률(630%이하 → 880%이하)을 변경하는 사항임.
 - 또한, 허용용적률 인센티브 항목을 기정 10개 분야 38개 항목에서 5개 분야 14개 항목으로 개편 적용하며, 개별법에서 정하고 있는 공공시설 제공 시 상한용적률 산정식 개정사항을 반영함.
 - 아울러 상업지역 내 건축물의 비주거 용적률 비율 기준을 기정 용적률의 20%, 지상층 10% 설치에서 전체연면적 10% 적용하도록 변경함.
- ※ 기타 상세내역은 집행부 제안설명자료 참고 바람

다. 종합의견

- 본 의견청취안은 서울시 「지구단위계획 수립기준」 개정사항을 반영하여 변화된 시 정책 기조를 계획에 반영하고, 그동안 규제 중심으로 운영되던 존치관리구역의 기능을 활성화하기 위해 재정비촉진계획을 변경하려는 것으로, 상위 법령 및 관련 계획과의 직접적인 충돌은 없는 것으로 판단됨.
- 특히 용적률 체계를 단순화하고 비주거 의무비율 규제를 완화하는 내용은 민간 개발의 사업성을 개선하여, 그동안 개발이 정체되어 왔던 합정 존치관리구역 내 노후 필지의 소규모 재건축이나 환경 개선을 촉진하는 등 일정 부분 긍정적인 효과가 있을 것으로 보임.
- 다만, 비주거 의무비율(10%)의 폐지는 시장 수요에 따른 유연한 건축계획 수립을 가능하게 하는 측면이 있으나, 합정역 일대의 상업·

문화 중심지로서의 입지 특성을 고려할 때 주거 중심의 개발이 과도하게 이루어질 경우 기존 홍대·합정 권역이 형성해 온 문화·업무 기능이 위축될 가능성도 배제하기 어려움.

- 또한 합정 존치관리구역 일대는 ‘디자인·출판 특정개발진흥지구’와 인접하여 권장업종 유치를 위한 용적률 인센티브가 부여되고 있는 지역으로, 이는 디자인·출판 관련 산업 기반을 유지하고 지역 산업 정체성을 보전하기 위한 정책적 장치라 할 것임. 그러나 비주거 의무 비율이 폐지될 경우 스튜디오, 출판사 등 산업기반시설보다 상대적으로 수익성이 높은 주거시설 위주의 개발이 가속화될 우려가 있으며, 이는 동일 권역 내 규제를 적용받는 디자인·출판 지구 내 건축주와의 형평성 문제를 야기하여 개발 수요가 합정 존치관리구역으로 집중되는 등 편중된 개발 행위가 발생할 가능성도 있을 것으로 예상됨.
- 아울러 홍대·합정 일대에는 과거 관광 활성화를 목적으로 한 특별법 적용에 따라 높은 용적률이 허용되어 건립된 관광호텔 등이 다수 입지하고 있는바, 최근 관광 수요 변화에 따라 해당 시설의 용도 변경 요구가 제기될 가능성도 있을 것으로 보임. 과거 ‘관광 활성화’라는 공익적 목적을 근거로 용적률 인센티브가 부여되었다면, 현재는 주택 공급 확대라는 정책 기조를 이유로 동일 시설이 주거용으로 전환될 경우 높은 용적률을 그대로 유지한 채 추가적인 수익성이 확보되는 결과가 될 수 있으므로, 기존 관광시설의 용도 변경에 대해서는 신중하고 엄밀한 검토가 필요할 것으로 판단됨.

- 종합하면, 합정·서교 일대는 단순한 주거지가 아니라 마포구의 경제·문화적 중심지라는 지역적 특성을 고려할 필요가 있으며, 도시 경쟁력 확보와 민간 개발 활성화를 위해 일정 수준의 규제 완화는 필요하다고 보이나, 비주거 의무비율 폐지에 따른 가로 활성화 기능 약화 가능성에 대한 보완대책 마련이 요구됨.
- 또한 과거 관광 관련 특별법 적용 시설의 용도 변경 요청에 대해서는 엄밀한 심사를 통해 계획적 관리가 이루어져야 할 것이며, 홍대 관광 및 문화 생태계의 지속성을 확보하기 위해 건축물 저층부에 문화·상업 기능이 유도될 수 있는 계획적인 장치가 마련되어야 할 것으로 사료됨.

[관계 법령]

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

제9조(재정비촉진계획의 수립 등)

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.