

◆ 서울특별시고시 제2023-161호

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

1. 2008 - 432 (2008.12.04.)
 () , 2010 - 14 (2010.01.21.)
 () , 2011 - 381
 (2011.12.15.), 2012 - 145 (2012.06.07.), 2012 - 269 (2012.10.11.), 2013 - 196
 (2013.06.27.), 2014 - 65 (2014.02.27.), 2015 - 89 (2015.04.02.), 2015 - 225
 (2015.07.30.), 2015 - 232 (2015.08.06.), 2018 - 253 (2018.08.09.), 2019 - 236
 (2019.07.18.), 2019 - 418 (2019.12.19.), 2021 - 716 (2021.12.23.), 2022 - 444
 (2022.11.17.)
 」 12 1 , 12
 3 , 15 .

2. 「 」 8
 .
 2023 5 4

- 가. ()
 1) . . . :
 2) :
 3) :
 4) :
 5) . :
 6) ()
 가) :
) :
) :
 (1) :
 (2) () ()

□ ()

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	785.9 (입체적 결정)	감) 22.9	763.0 (입체적 결정)	서고 제444호 (`22.11.17)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (공간적 범위 결정)

※ 763.0㎡는 건축물의 수평투영면적

□ () ()

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
변경	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	층수(층)	지하3층 ~ 지상8층	-	지하3층 ~ 지상8층	서고 제444호 (`22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적 범위 결정도) 참조
				수평투영면적 (㎡)	785.9	감) 22.9	763.0		

※ 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 사회복지시설 성능수준, 설비, 세부용도 등은 향후 마포구와 협의하여 결정하며 준공 시 마포구에 기부채납 (대지지분 포함)

□ ()

시설명	결정(변경)내용	결정(변경) 사유
사회 복지시설	- 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) - 층수 : 지하3층~지상8층 - 도시계획시설 연면적 : 5,028.36㎡ → 5,030.39㎡(증 2.03㎡) - 수평투영면적 : 785.9㎡ → 763.0㎡(감 22.9㎡)	건축심의 결과 반영에 따른 건축계획 변경으로 사회복지시설 공간적 범위 일부 조정

. ()

1)

가) 1~4 ():

) 7 () :

(1) :

구 분	구역의 명칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	합정7재정비촉진구역	마포구 합정동 381-49 일원	2,887.6	-	2,887.6	

(2) :

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,887.6	-	2,887.6	100.0	
정비기반시설 등	도로	1.9	-	1.9	0.1	중로1 - 200호선 편입
택지	획지	2,885.7	-	2,885.7	99.9	주거복합(공동주택, 업무시설, 근린생활시설, 사회복지시설)

(3) . :

(4) :

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	중로	1	200	20~25	집산 도로	430	합정동 381 - 1	합정동 378 - 21	일반 도로	'79.6.30	- 사업구역에 1.9㎡ 편입

() ()

□ ()

구분	도면표 시번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	-	사회 복지 시설	합정동 381 - 33번지 일대	785.9 (입체적 결정)	감) 22.9	763.0 (입체적 결정)	서고 제444호 ('22.11.17)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (공간적 범위 결정)

※ 763.0㎡는 건축물의 수평투영면적

□ () ()

구분	도면표 시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
변경	-	사회 복지 시설	합정동 381 - 33번지 일대	층수(층)	지하3층 ~ 지상8층	-	지하3층 ~ 지상8층	서고 제444호 ('22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적 범위 결정도) 참조
				수평투영면적(㎡)	785.9	감) 22.9	763.0		

※ 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 사회복지시설 성능수준, 설비, 세부용도 등은 향후 마포구와 협의하여 결정하며 준공 시 마포구에 기부채납 (대지지분 포함)

□ ()

시설명	결정(변경)내용	결정(변경) 사유
사회 복지시설	- 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) - 층수 : 지하3층~지상8층 - 도시계획시설 연면적 : 5,028.36㎡ → 5,030.39㎡(증 2.03㎡) - 수평투영면적 : 785.9㎡ → 763.0㎡(감 22.9㎡)	건축심의 결과 반영에 따른 건축계획 변경으로 사회복지시설 공간적 범위 일부 조정

(5)

:

구분	구역 구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거 이주	
기정	합정7 재정비촉진구역	2,887.6	마포구 합정동 381-49 일원	13	-	-	13	-	

구분	구역		가구 또는 획지		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				최고높이 (m)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법정상한	
기정	합정7 재정비촉진구역	2,887.6	획지	2,885.7	마포구 합정동 381-49 일원	공동주택 (다른 용도와 복합)	60 이하	300 이하	630 이하	840.45 이하	998.85 이하	140 이하
변경	합정7 재정비촉진구역	2,887.6	획지	2,885.7	마포구 합정동 381-49 일원	공동주택 (다른 용도와 복합)	60 이하	300 이하	630 이하	837.79 이하	998.85 이하	140 이하

구분	구역		가구 또는 획지		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				최고높이 (m)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법정상한	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	- 주택공급계획 : 210세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준)										
		건립규모		건립예정 세대수			구성비 (%)					
				합계	분양	공공						
		계		210	173	37	100.0					
		85㎡이하	45㎡이하	210	173	37	100.0					
			45㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-					
			60㎡초과 ~ 85㎡이하	-	-	-	-					
		85㎡ 초과		-	-	-	-					
	변경	- 주택공급계획 : 209세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준)										
		건립규모		건립예정 세대수			구성비 (%)					
				합계	분양	공공						
		계		209	173	36	100.0					
		85㎡이하	45㎡이하	171	150	21	81.8					
			45㎡초과 ~ 60㎡이하	38	23	15	18.2					
			60㎡초과 ~ 85㎡이하	-	-	-	-					
		85㎡ 초과		-	-	-	-					
건축물의 건축선에 관한 계획		- 건축한계선 지정(합정지구 지구단위계획 특별계획7구역 계획지침, 한강변 관리기본계획) - 양화로변: 건축한계선 5m - 양화진길변: 건축한계선 3m - 양화진2길변: 건축한계선 2m - 벽면한계선 지정(한강변 관리기본계획) - 양화로변: 11층이상 벽면한계선 6m										
주거의 용도비율	기정	- 상업지역내 주거복합건축물의 주거의 용도(오피스텔 제외) 비율 - 전체 연면적의 29.12%계획 (전체 연면적의 20%이상, 공공주택 추가 완화 연면적 제외)										
	변경	- 상업지역내 주거복합건축물의 주거의 용도(오피스텔 제외) 비율 - 전체 연면적의 22.66%계획 (전체 연면적의 20%이상, 공공주택 추가 완화 연면적 제외)										
기타사항에 관한 계획		- 필지교환가능선: 변경없음 (GC-5와 필지교환 가능) - 공개공지계획: 222.0㎡, 양화로변 버스정류장 보행결절점에 계획 - 차량출입 불허구간: 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)										

구 분	산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 (도로 무상귀속)	기부채납 공공시설 (대지지분) 면적	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지면적	용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지
	2,887.6	2,885.7	1.9	415.99	604.25	185.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담율 = 35.33% ($1,020.24\text{m}^2 / 2,887.6\text{m}^2$) ※ 제공면적 = 기부채납 공공시설 대지지분(415.99m^2) + 기부채납 건축물 환산부지(604.25m^2) = $1,020.24\text{m}^2$ - 기부채납 공공시설 면적 · 사회복지시설 기부채납 면적(①대지지분 415.99m^2 + ②환산부지면적 604.25m^2) ① 대지지분면적 = 사회복지시설 건축면적 ÷ 총 연면적 × 대지면적 $= 5,028.36\text{m}^2 \div 34,881.84\text{m}^2 \times 2,885.7\text{m}^2 = 415.99\text{m}^2$ ② 환산부지면적 = (건축면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액 $= 5,028.36\text{m}^2 \times 2,618,000\text{원}/\text{m}^2 \div 21,785,950\text{원}/\text{m}^2 = 604.25\text{m}^2$ ※ 대지지분 총 연면적 = 총 연면적 - 공공주택 연면적 = $40,924.25\text{m}^2 - 6,042.41\text{m}^2$ $= 34,881.84\text{m}^2$ ※ 표준건축비 : 2,880,000원/㎡(공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 서울시, 2020.) · 설치비용은 부가가치세를 제외한 2,618,000원/㎡ 적용(기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안), 2021.7.) ※ 개별공시지가 부지가액: 2021년 공시지가 2배 : ($10,892,975\text{원}/\text{m}^2$, 2021년 기준) × 2					
기준용적률	기준용적률 = 300%					
허용용적률 (인센티브 항목 적용)	- 허용용적률 인센티브: 330% - 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 330%) $= 300\% + 330\% = 630\%$					
상한용적률	- 공공시설부지 및 건축물 기부채납에 따른 용적률 완화 $= \text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물}) \text{J}$ - 상한용적률 산정 $= 630\% \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.1442 + 0.7 \times 0.2094) = 840.45\%$ ※ 가중치 1.0 (공공시설 : 일반상업지역) ※ α토지 = $415.99\text{m}^2 / 2,885.7\text{m}^2 = 0.1442$ ※ α건축물 = $604.25\text{m}^2 / 2,885.7\text{m}^2 = 0.2094$ - 상한용적률 인센티브 : 210.45% $(840.45\% - 630\% = 210.45\%)$ - 상한용적률 $= \text{기준용적률} + \text{허용용적률 인센티브} + \text{상한용적률 인센티브}$ $= 840.45\% (300\% + 330\% + 210.45\%)$ ※ 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 · 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ※ α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적					
법적상한 용적률 (공공주택 완화용적률)	- 공공주택 공급 확대를 위한 법적상한용적률 이내 완화용적률 완화량: 158.40% · 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가확보시 적용 · 공공주택 확보 세대수: 37세대 998.85%이하 · 허용용적률(630%) + 공공주택 추가 완화용적률(158.40%) + 기반시설 제공으로 증가되는 용적률(210.45%)					

구 분	산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 (도로 무상귀속)	기부채납 공공시설 (대지지분) 면적	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지면적	용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	2,887.6	2,885.7	1.9	406.48	604.50	185.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담율 = 35.01% (1,010.98㎡ / 2,887.6㎡) ※ 제공면적 = 기부채납 공공시설 대지지분(406.48㎡) + 기부채납 건축물 환산부지(604.50㎡) = 1,010.98㎡ • 기부채납 공공시설 면적 - 사회복지시설 기부채납 면적(①대지지분 406.48㎡ + ②환산부지면적 604.50㎡) ① 대지지분면적 = 사회복지시설 건축면적 ÷ 총 연면적 × 대지면적 = 5,030.39㎡ ÷ 35,712.33㎡ × 2,885.7㎡ = 406.48㎡ ② 환산부지면적 = (건축면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액 = 5,030.39㎡ × 2,618,000원/㎡ ÷ 21,785,950원/㎡ = 604.50㎡ ※ 대지지분 총 연면적 = 총 연면적 - 공공주택 연면적 = 42,526.63㎡ - 6,814.30㎡ = 35,712.33㎡ ※ 표준건축비 : 2,880,000원/㎡(공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 서울시, 2020.) - 설치비용은 부가가치세를 제외한 2,618,000원/㎡ 적용 (기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안), 2021.7.) ※ 개별공시지가 부지가액: 2021년 공시지가 2배 : (10,892,975원/㎡, 2021년 기준) × 2					
기준용적률	• 기준용적률 = 300%					
허용용적률 (인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 인센티브: 330% • 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 330%) = 300% + 330% = 630%					
상한용적률	• 공공시설부지 및 건축물 기부채납에 따른 용적률 완화 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) ㉑ • 상한용적률 산정 = 630% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.1409 + 0.7 × 0.2095) = 837.79% ※ 가중치 1.0 (공공시설 : 일반상업지역) ※ α토지 = 406.48㎡/2,885.7㎡ = 0.1409 ※ α건축물 = 604.50㎡/2,885.7㎡ = 0.2095 • 상한용적률 인센티브 : 207.79% (837.79% - 630% = 207.79%) • 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = 837.79% (300% + 330% + 207.79%)					
법적상한 용적률 (공공주택 완화용적률)	• 공공주택 공급 확대를 위한 법적상한용적률 이내 완화용적률 완화량: 161.06% - 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가확보시 적용 - 공공주택 확보 세대수: 36세대 • 998.85%이하 (허용용적률 630% + 공공주택 추가 완화용적률 161.06% + 기반시설 제공으로 증가되는 용적률 207.79%)					

□ :
□ ()
-

계획기준		• 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가 확보시 완화용적률 적용					
법적상한용적률		• 998.85%					
상한용적률		• 840.45%					
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• $998.85\% - 840.45\% = 158.40\%$					
	증가되는 용적률의 50%	• $158.40\% \times 0.5 = 79.20\%$ • $2,885.7\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 79.20\% = 2,285.47\text{m}^2$					
	의무 연면적	• 2,285.47m ² 이상					
공공주택 확보계획		전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적	의무 연면적
		계	-	-	37	2,288.96m ²	> 2,285.47m ²
		30.69m ²	19.39m ²	50.08m ²	6	300.49m ²	
		37.60m ²	23.56m ²	61.16m ²	12	733.97m ²	
		40.90m ²	25.13m ²	66.03m ²	19	1,254.50m ²	

계획기준		• 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가 확보시 완화용적률 적용					
법적상한용적률		• 998.85%					
상한용적률		• 837.79%					
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• $998.85\% - 837.79\% = 161.06\%$					
	증가되는 용적률의 50%	• $161.06\% \times 0.5 = 80.53\%$ • $2,885.7\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 80.53\% = 2,323.85\text{m}^2$					
	의무 연면적	• 2,323.85m ² 이상					
공공주택 확보계획		전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적	의무 연면적
		계	-	-	36	2,325.87m ²	> 2,323.85m ²
		29.71m ²	18.31m ²	48.02m ²	21	1,008.42m ²	
		55.50m ²	32.33m ²	87.83m ²	15	1,317.45m ²	

(6)

구분	시행구역	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	합정7 재정비 촉진구역	도시정비형 재개발사업	정비구역 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등 소유자	현황: 63세대 계획: 210세대 증) 147세대	취약요인 없음	
변경	합정7 재정비 촉진구역	도시정비형 재개발사업	정비구역 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등 소유자	현황: 63세대 계획: 209세대 증) 146세대	취약요인 없음	

(7) 가 :

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획 지	획 지	2,885.7	-	2,885.7	100.0	공동주택, 업무시설(오피스텔), 근린생활시설, 종합사회복지관

(8)

-

계획기준	▶ 공공주택 건설 - 공공주택 공급 확대를 위한 완화용적률 적용 : 158.40% - 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 확보 : 37세대				
건립규모(전용면적)	세대수			구성비(%)	비고
	계	분양	공공		
계	210	173	37	100.0 (분양 82.4, 공공 17.6)	
30.69㎡	21	15	6	10.0	
37.60㎡	63	51	12	30.0	
40.90㎡	126	107	19	60.0	

-

계획기준	▶ 공공주택 건설 - 공공주택 공급 확대를 위한 완화용적률 적용 : 161.06% - 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 확보 : 36세대				
건립규모 (전용면적)	세대수			구성비(%)	비고
	계	분양	임대		
계	209	173	36	100.0 (분양 82.8, 임대 17.2)	
29.28㎡	38	38	-	18.2	
29.71㎡	114	93	21	54.5	
35.62㎡	19	19	-	9.1	
48.79㎡	19	19	-	9.1	
55.50㎡	19	4	15	9.1	

(9)~(14)

(15)

()

구분	소계	60㎡이하	60초과~85㎡이하	85㎡초과	비고
계	210	210	-	-	
일반분양	173	173	-	-	
공공주택	37	37	-	-	

구분	소계	60㎡이하	60초과~85㎡이하	85㎡초과	비고
계	209	209	-	-	
일반분양	173	173	-	-	
공공주택	36	36	-	-	

(16)

, , 「
 :
 .
 ()
 1) :
 2) ()
 가) :
) ()
 (1) :
 (2) :
 (3) :
 :
 () ()
 □ ()

구분	도면표 시번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	785.9 (입체적 결정)	감) 22.9	763.0 (입체적 결정)	서고 제444호 (`22.11.17)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (공간적 범위 결정)

※ 763.0㎡는 건축물의 수평투영면적

□ () ()

구분	도면표 시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
변경	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	층수(층)	지하3층 ~ 지상8층	-	지하3층 ~ 지상8층	서고 제444호 (`22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적 범위 결정도) 참조
				수평투영면적(㎡)	785.9	감) 22.9	763.0		

※ 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 사회복지시설 성능수준, 설비, 세부용도 등은 향후 마포구와 협의하여 결정하며 준공 시 마포구에 기부채납 (대지지분 포함)

□ ()

시설명	결정(변경)내용	결정(변경) 사유
사회 복지시설	- 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) - 층수 : 지하3층~지상8층 - 도시계획시설 연면적 : 5,028.36㎡ → 5,030.39㎡(증 2.03㎡) - 수평투영면적 : 785.9㎡ → 763.0㎡(감 22.9㎡)	건축심의 결과 반영에 따른 건축계획 변경으로 사회복지시설 공간적 범위 일부 조정

3) :

가) 가 :

) :

) :

) :

(1) :

:

-

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	특별계획1구역	합정동 418-1 일대	37,309.4	-	37,309.4	서고432호 08.11.27	사업 완료
기정	특별계획2구역	합정동 385-1 일대	16,297.3	-	16,297.3		
기정	특별계획3구역	합정동 384-1 일대	10,544.9	-	10,544.9		
기정	특별계획4구역	합정동 382-44일대	4,957.2	-	4,957.2		
기정	특별계획5구역	합정동 383-14일대	4,079.8	-	4,079.8		
기정	특별계획6구역	합정동 380-23일대	4,851.1	-	4,851.1		
기정	특별계획7구역	합정동 381-49일대	2,887.6	-	2,887.6		

주) 상기 면적은 CAD상 구역 및 공부 면적이며 측량결과에 따라 달라질 수 있음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
정정	특별계획1구역	합정동 418 - 1 일대	37,309.4	-	37,309.4	서고 제432호 ('08.12.04)	사업 완료
정정	특별계획2구역	합정동 385 - 1 일대	16,297.3	-	16,297.3		
정정	특별계획3구역	합정동 384 - 1 일대	10,544.9	-	10,544.9		
정정	특별계획4구역	합정동 382 - 44일대	4,957.2	-	4,957.2		
정정	특별계획5구역	합정동 383 - 14일대	4,079.8	-	4,079.8		
정정	특별계획6구역	합정동 380 - 23일대	4,851.1	-	4,851.1		
정정	특별계획7구역	합정동 381 - 49일대	2,887.6	-	2,887.6		

주) 상기 면적은 CAD상 구역 및 공부 면적이며 측량결과에 따라 달라질 수 있음

()

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	특별계획1~7구역	- 최초결정일 오기 정정 - '08.11.27 → ' 08.12.04	최초결정일 표기 단순 오기 정정

1~4 :

• 1~4

5~7 :

4) 7 ()

구분		계획지침	세부개발계획 결정(안)
토지이용		· 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경정비를 위하여 복합개발유도 및 오픈스페이스 확보	· 복합개발계획 수립
용도지역		· 일반상업지역, 제3종일반주거지역(도로)	
기반시설		· 상한용적률 인센티브 필요시 지역에 필요한 시설 기부채납	· 사회복지시설 기부채납계획
밀도	건폐율	· 60%이하	· 60%이하
	기준용적률	· 300%이하	· 300% 이하
	허용용적률	· 630%이하	· 630% 이하
	상한용적률	· 법적용적률의 2배 이하 · 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 0.7 \times \alpha \text{ 건축물})$ ※ α 토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ※ α 건축물란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	· 998.85%이하 · 기부채납 상한용적률 840.45% 이하 · 법적상한용적률(공공주택) 998.85% 이하
	지정용도	· 건축법 시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른 용도와 복합)	· 공동주택(다른 용도와 복합)
최고높이		· 120m이하 · 기부채납시 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 최고높이 완화 가능	· 140m 이하
기타사항	필지교환 가능선	· GC -5와 필지교환 가능	· 변경없음
	건축한계선	· 양화로변 5m, 양화진길변 3m, 양화진2길변 2m	· 양화로변 5m, 양화진길변 3m, 양화진2길변 2m
	차량출입 불허구간	· 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)	· 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)
	공개공지 위치	· 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	· 양화로변 버스정류장 보행결절점에 계획
	허용용적률 인센티브	· 용적률 완화항목 및 완화내용 유형1 적용	· 유형1 적용
운용기준		· 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요	· 사회복지시설 기부채납 계획 수립
		· 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(증가용적률의 1/2이상을 공공주택 확보)	· 상한용적률 특례 적용 · 공공주택 37세대 확보
		· 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리부서(도시계획과)와 사전협의 필요	· 사전협의 완료
		· 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요	· 광역지구통경축 건축한계선 3m 적용 · 광역통경축(11층 이상) 벽면한계선 6m 적용

구분		계획지침	세부개발계획 결정(안)
토지이용		· 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경정비를 위하여 복합개발유도 및 오픈스페이스 확보	· 복합개발계획 수립
용도지역		· 일반상업지역, 제3종일반주거지역(도로)	
기반시설		· 상한용역을 인센티브 필요시 지역에 필요한 시설 기부채납	· 사회복지시설 기부채납계획
밀도	건폐율	· 60%이하	· 60%이하
	기준용적률	· 300%이하	· 300% 이하
	허용용적률	· 630%이하	· 630% 이하
	상한용적률	· 법적용적률의 2배 이하 · 허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가층치}\times\alpha\text{토지}+0.7\times\alpha\text{건축물})$ ※ α 토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 · 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ※ α 건축물란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	· 998.85%이하 · 기부채납 상한용적률 837.79% 이하 · 법적상한용적률(공공주택) 998.85% 이하
지정용도		· 건축법 시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른 용도와 복합)	· 공동주택(다른 용도와 복합)
최고높이		· 120m이하 · 기부채납시 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 최고높이 완화 가능	· 140m 이하
기타사항	필지교환 가능선	· GC-5와 필지교환 가능	· 변경없음
	건축한계선	· 양화로변 5m, 양화진길변 3m, 양화진2길변 2m	· 양화로변 5m, 양화진길변 3m, 양화진2길변 2m
	차량출입 불허구간	· 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)	· 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)
	공개공지 위치	· 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	· 양화로변 버스정류장 보행결절점에 계획
	허용용적률 인센티브	· 용적률 완화항목 및 완화내용 유형1 적용	· 유형1 적용
운용기준		· 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요	· 사회복지시설 기부채납 계획 수립
		· 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(증가용적률의 1/2이상을 공공주택 확보)	· 상한용적률 특례 적용 · 공공주택 36세대 확보
		· 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리부서(도시계획과)와 사전협의 필요	· 사전협의 완료
		· 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요	· 광역/지구통경축 건축한계선 3m 적용 · 광역통경축(11층 이상) 벽면한계선 6m 적용

- . 7 ()
- 1)
- 가)
- (1)

구분			계획세대수(세대)			계획인구 (인)
			합계	분양	공공주택(임대)	
기정	계		210	173	37	464
	공동주택	소계	210	173	37	464
		45㎡이하	210	173	37	464
변경	계		209	173	36	461
	공동주택	소계	209	173	36	461
		45㎡이하	171	150	21	377
		45㎡초과~60㎡이하	38	23	15	84

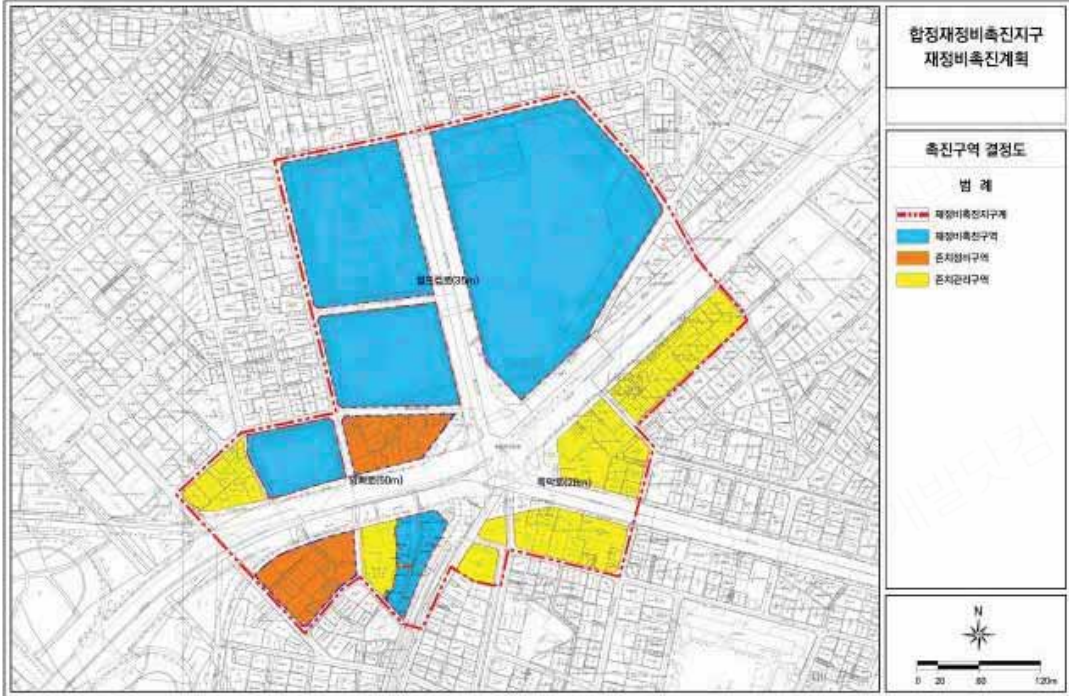
※계획인구 : 2030서울생활권계획[마포구] 합정·서교지역생활권 합정동 세대당 인구 2.21명/세대 적용

3. 「 (7)
- ()」 : ()

4. (02 - 2133 - 7219)
- (02 - 3153 - 9372)
- (http://urban.seoul.go.kr) (www.eum.
go.kr)

■

()



■

7

()



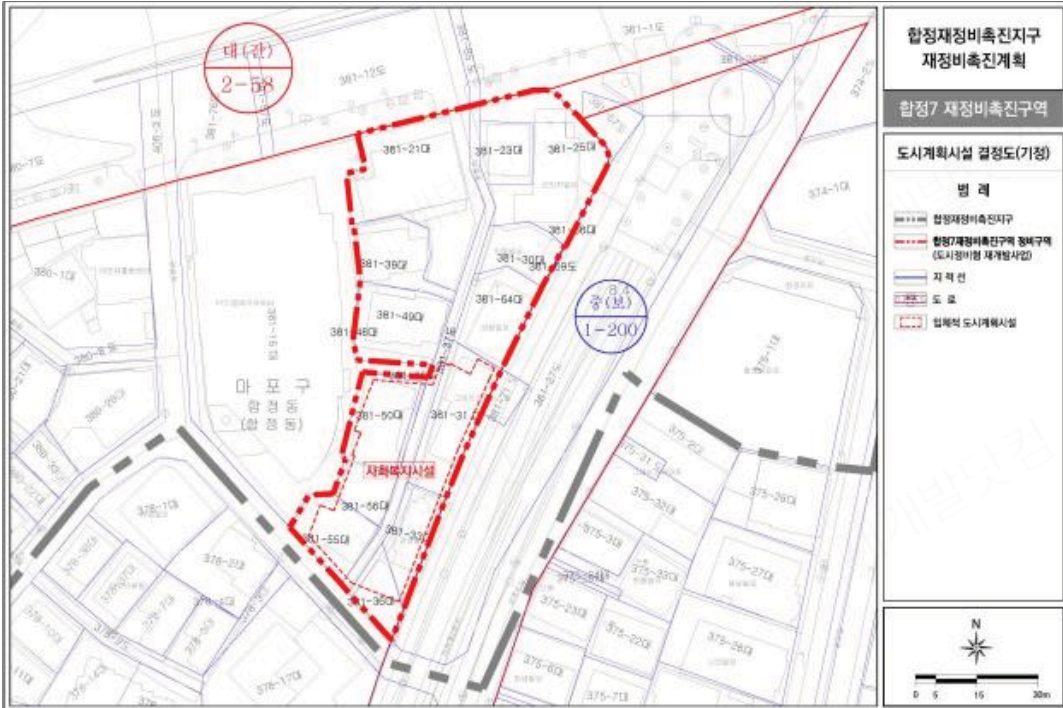
■

7

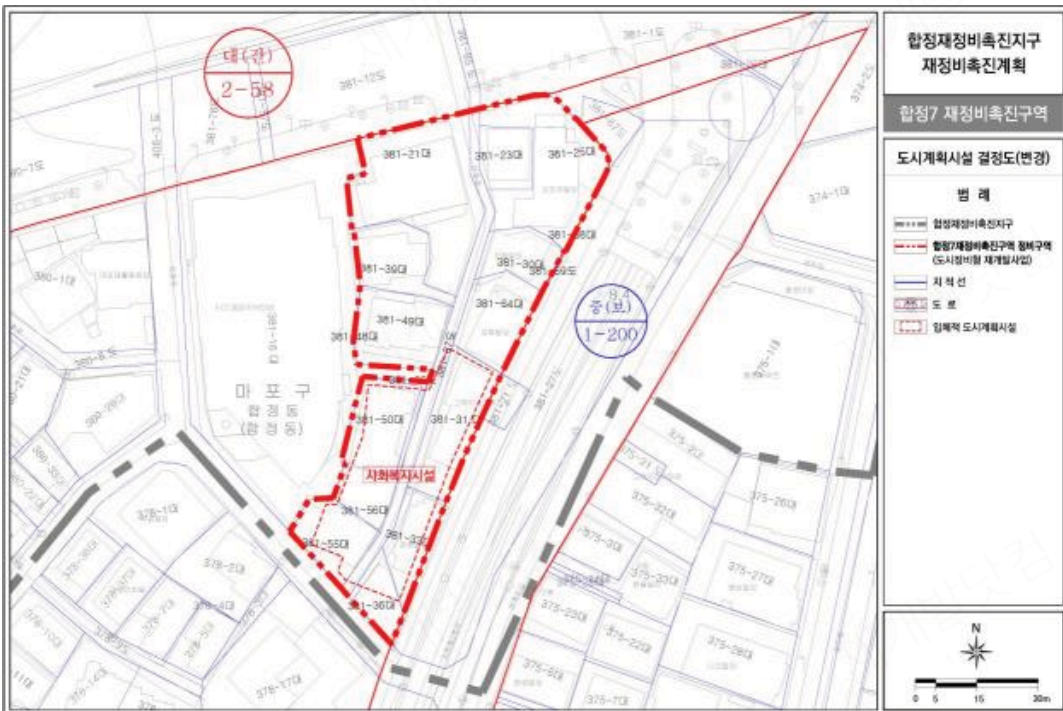
()



■ 7 ()

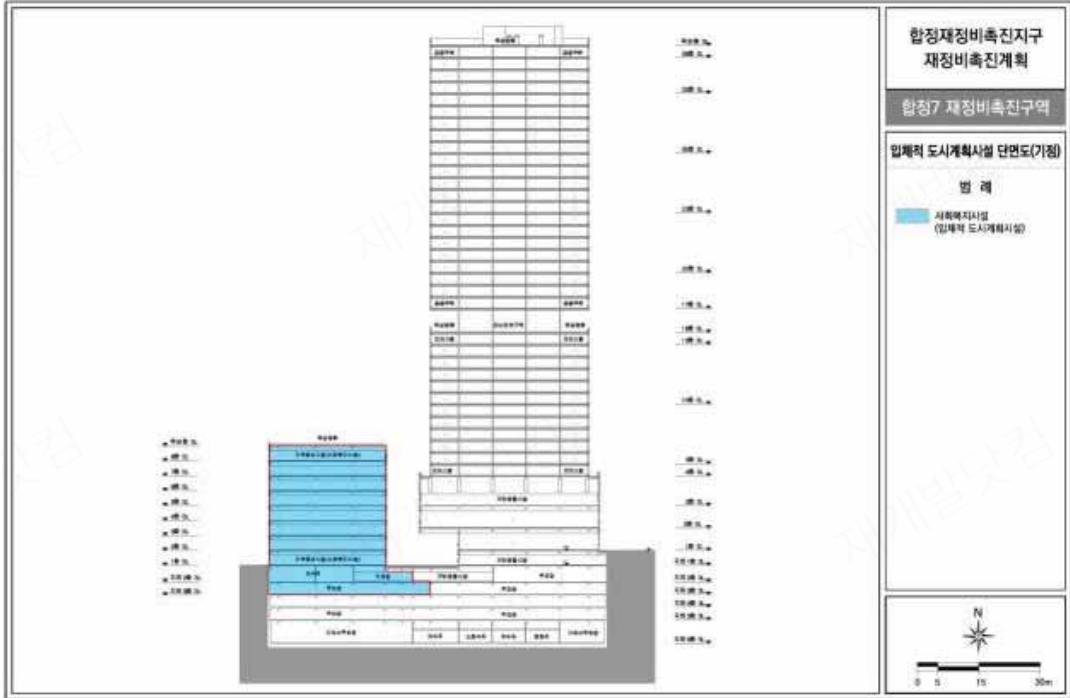


■ 7 ()



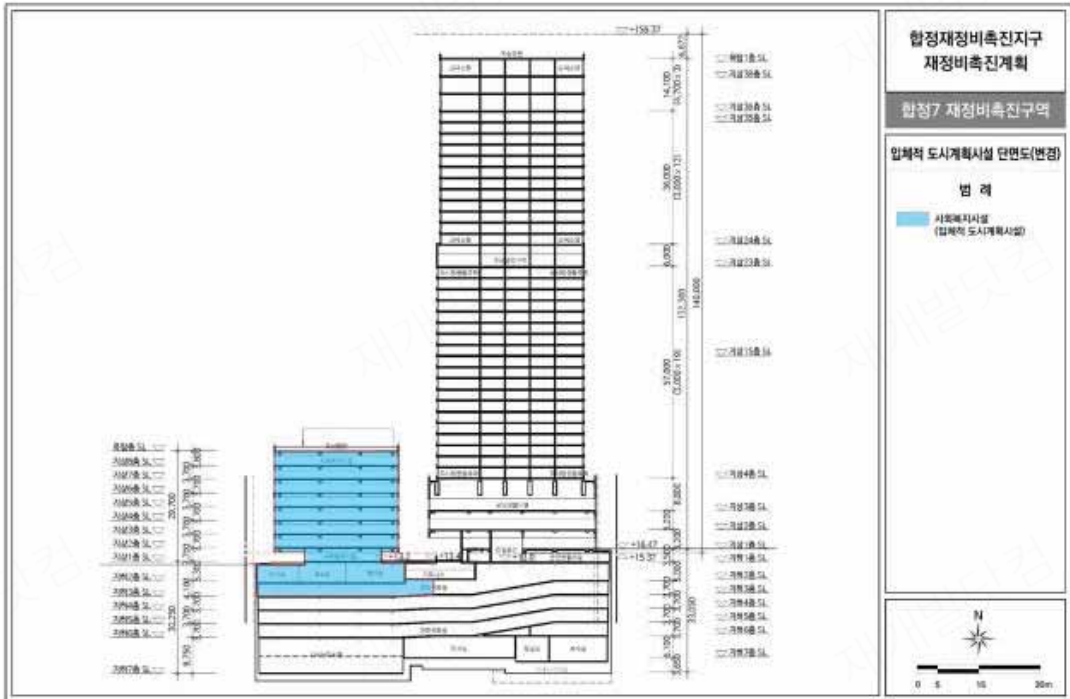
■

() ()

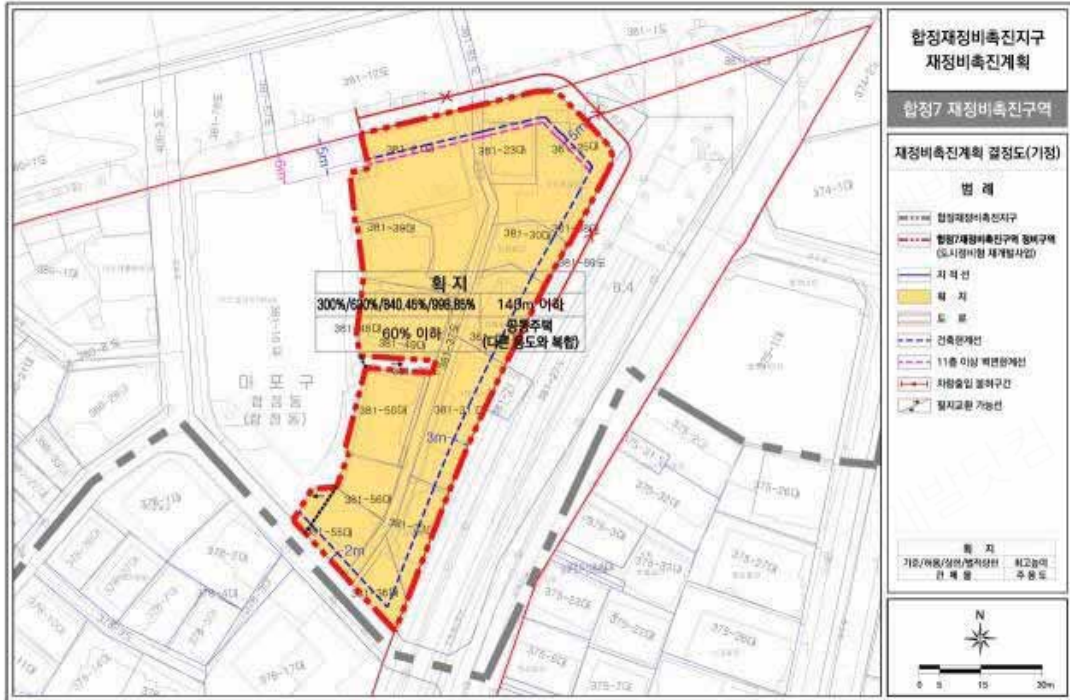


■

() ()



■ 7 ()



■ 7 ()

