

서울특별시 마포구 공고 제2023-1541호

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 결정(변경)(안) 공람 공고

1. 서울특별시고시 제2008-432호('08.12.04.)로 합정지구 지구단위계획구역 및 지구 단위계획 결정(변경) 고시되고, 서울특별시고시 제2010-14호('10.01.21.)로 합정 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정(의제처리) 고시되었으며, 서울특별시고시 제2011-381호('11.12.15.), 제2012-145호('12.06.07.), 제2012-269호('12.10.11.), 제2013-196호('13.06.27.), 제2014-65호('14.02.27.), 제2015-89호('15.04.02.), 제2015-225호('15.07.30.), 제2015-232호('15.08.06.), 제2018-253호('18.08.09.), 제2019-236호('19.07.18.), 제2019-418호('19.12.19.), 제2021-716호('21.12.23.), 제2022-444호('22.11.17.)로 변경 결정, 서울특별시고시 제2023-161호('23.05.04.), 제2023-270호('23.06.29.), 제2023-388호('23.09.07.)로 (경미한)변경 결정된 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획과 관련하여,
2. 우리구 합정동 381-49번지 일대 합정7재정비촉진구역의 촉진계획 변경을 위하여 관련 주민의 의견을 청취하고자 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제9조제1항에 따른 주민공람을 공고하오니,
3. 본 재정비촉진계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람 장소에 서면으로 의견을 제출하시기 바랍니다.

2023년 10월 26일
서울특별시 마포구청장

가. 공람기간 : 2023. 10. 26. ~ 2023. 11. 09.

나. 공람장소 : 서울특별시 마포구청 도시계획과 (☎ 02-3153-9372)

다. 공람사유 : 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정7구역) 변경 결정(안) 주민공람

라. 공람내용 : 합정7재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항

1) 합정재정비촉진지구에 관한 결정(변경)

가) 재정비촉진지구에 명칭·유형·위치·면적 : 변경없음

나) 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표연도 : 변경없음

다) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 : 변경없음

라) 토지이용계획에 관한 사항 : 변경없음

마) 용도지역·지구에 관한 사항 : 변경없음

바) 도시기반시설 결정(변경)조서

(1) 교통시설 : 변경없음

(2) 공간시설 : 변경없음

(3) 공공·문화체육시설

① 공공청사 : 변경없음

② 사회복지시설·공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경)

□ 사회복지시설·공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	-	사회복지시설	합정동	763.0	-	763.0	서고 제444호 (‘22.11.17)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (공간적 범위 결정)
변경	-	사회복지시설· 공공청사	381-33번지 일대	(입체적 결정)		(입체적 결정)		

※ 763.0㎡는 건축물의 수평투영면적

□ 입체적 도시계획시설(공간적 범위 결정)(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	층수(층)	지하3층~ 지상8층	-	지하3층~ 지상8층	서고 제444호 (‘22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도 (공간적 범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	763.0	-	763.0		
변경	-	사회 복지 시설 · 공공 청사	합정동 381-33번지 일대	사회 복지시설 층수(층)	지하3층~ 지상8층	감) 지상1층~ 지상4층	지하2,3층 ,지상5층~ 지상8층	서고 제444호 (‘22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도 (공간적 범위 결정도) 참조
				공공청사 층수(층)	-	증) 지상1층~ 지상4층	지상1층~ 지상4층		
				수평투영 면적(㎡)	763.0	-	763.0		

※ 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 지하3층~지하2층(주차장 및 기계실)은 주용도인 사회복지시설로 구분하였으나 공공청사와 공동사용

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

□ 결정(변경) 사유서

시설명	결정(변경)내용				결정(변경) 사유
사회 복지시설· 공공청사	- 사회복지시설·공공청사 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) - 건축물 전체 층수 및 연면적은 변경없음				- 마포구 운영부서 협의의견에 따른 층별 도입용도 조정 및 보건지소 도입 - 보건지소(햇빛센터) : 지상1층 ~ 지상4층
	구분	계	사회복지시설	공공청사	
	층수	지하3층~지상8층	지하2,3층 , 지상5층~지상8층	지상1층~지상4층	
	연면적	5,042.51㎡	2,909.60㎡	2,132.91㎡	

2) 재정비촉진계획에 관한 결정(변경)

가) 재정비촉진구역별 정비계획

(1) 합정1~4재정비촉진구역(도시정비형 재개발사업) : 변경없음

(2) 합정7재정비촉진구역(도시정비형 재개발사업) : 변경

(가) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	합정7재정비촉진구역	마포구 합정동 381-49 일원	2,897.2	-	2,897.2	

(나) 토지이용계획 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,897.2	-	2,897.2	100.0	
정비기반시설 등	도로	1.3	-	1.3	0.04	중로1-200호선 편입
택지	획지	2,895.9	-	2,895.9	99.96	주거복합(공동주택, 업무시설, 근린 생활시설, 사회복지시설, 공공청사)

(다) 용도지역에 관한 사항 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,897.2	-	2,897.2	100.0	
일반상업지역		2,895.9	-	2,895.9	99.96	
제3종일반주거지역		1.3	-	1.3	0.04	도로

(라) 도시계획시설 설치계획

① 도로 결정조서 : 변경없음

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	집산도로	430	합정동 381-1	합정동 378-21	일반 도로	'79.06.30	사업구역에 1.3㎡ 편입

② 사회복지시설·공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경)

□ 사회복지시설·공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	-	사회복지시설	합정동	763.0		763.0	서고 제444호	입체적 도시계획시설 결정조서 참조
변경	-	사회복지시설·공공청사	381-33번지 일대	(입체적 결정)	-	(입체적 결정)	('22.11.17)	(공간적 범위 결정)

※ 763.0㎡는 건축물의 수평투영면적

□ 입체적 도시계획시설(공간적 범위 결정)(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	층수(층)	지하3층~지상8층	-	지하3층~지상8층	서고 제444호 ('22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도 (공간적 범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	763.0	-	763.0		
변경	-	사회 복지 시설 · 공공 청사	합정동 381-33번지 일대	사회 복지시설 층수(층)	지하3층~지상8층	감) 지상1층~지상4층	지하2,3층, 지상5층~지상8층	서고 제444호 ('22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도 (공간적 범위 결정도) 참조
				공공청사 층수(층)	-	증) 지상1층~지상4층	지상1층~지상4층		
				수평투영 면적(㎡)	763.0	-	763.0		

※ 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 지하3층~지하2층(주차장 및 기계실)은 주용도인 사회복지시설로 구분하였으나 공공청사와 공동사용

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

□ 결정(변경) 사유서

시설명	결정(변경)내용				결정(변경) 사유
사회 복지시설·공공청사	- 사회복지시설·공공청사 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) - 건축물 전체 층수 및 연면적은 변경없음				- 마포구 운영부서 협의의견에 따른 층별 도입용도 조정 및 보건지소 도입 - 보건지소(햇빛센터) : 지상1층 ~ 지상4층
	구분	계	사회복지시설	공공청사	
	층수	지하3층~지상8층	지하2,3층, 지상5층~지상8층	지상1층~지상4층	
	연면적	5,042.51㎡	2,909.60㎡	2,132.91㎡	

(마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

① 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

구분	구역 구분		위 치	정비개량계획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	합정7 재정비촉진구역	2,897.2	마포구 합정동 381-49 일원	13	-	-	13	-	

② 건축시설 계획

구분	구역		가구 또는 획지		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				최고 높이 (m)
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한	법정상한	
기정	합정7 재정비 촉진구역	2,897.2	획지	2,895.9	마포구 합정동 381-49 일원	공동주택 (다른용도와 복합)	60 이하	300 이하	630 이하	837.79 이하	998.85 이하	140 이하
변경	합정7 재정비 촉진구역	2,897.2	획지	2,895.9	마포구 합정동 381-49 일원	공동주택 (다른용도와 복합)	60 이하	300 이하	630 이하	858.38 이하	998.85 이하	140 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	- 주택공급계획 : 209세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준)									
			건립규모				건립예정 세대수			구성비 (%)		
					합계	분양	공공주택					
			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		-	-	-	-					
		변경	- 주택공급계획 : 189세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준)									
			건립규모				건립예정 세대수			구성비 (%)		
					합계	분양	공공주택					
			계		189	161	28	100.0				
85㎡이하	45㎡이하		147	133	14	77.8						
	45㎡초과 ~ 60㎡이하		42	28	14	22.2						
	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										
		주거외 용도비율	기정	- 상업지역내 주거복합건축물의 주거외 용도(오피스텔 제외) 비율 - 전체 연면적의 22.82%계획 (전체 연면적의 20%이상, 공공주택 추가 완화 연면적 제외)								
변경	- 상업지역내 주거복합건축물의 주거외 용도(오피스텔 제외) 비율 - 전체 연면적의 22.47%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(가스가로변에서 30m이상 이격)										

③ 용적률 계획

- 지정

구 분	산 정 내 용					
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 (도로 무상귀속)	기부채납 공공시설 (대지지분) 면적	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지면적	용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	2,897.2	2,895.9	1.3	410.96	605.95	185.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담율 = 35.10% (1,016.91㎡ / 2,897.20㎡) ※ 제공면적 = 기부채납 공공시설 대지지분(410.96㎡) + 기부채납 건축물 환산부지(605.95㎡) = 1,016.91㎡ • 기부채납 공공시설 면적 - 사회복지시설 기부채납 면적(①대지지분 410.96㎡ + ②환산부지면적 605.95㎡) ① 대지지분면적 = 사회복지시설 건축연면적 ÷ 총 연면적 × 대지면적 = 5,042.51㎡ ÷ 35,533.34㎡ × 2,895.90㎡ = 410.96㎡ ② 환산부지면적 = (건축연면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액 = 5,042.51㎡ × 2,618,000원/㎡ ÷ 21,785,950원/㎡ = 605.95㎡ ※ 대지지분 총 연면적 = 총 연면적 - 공공주택 연면적 = 42,325.28㎡ - 6,791.94㎡ = 35,533.34㎡ ※ 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) • 상한용적률 산정 = 630% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.1419 + 0.7 × 0.2092) = 838.47% ⇒ 837.79% 적용 ※ 가중치 1.0 (공공시설 : 일반상업지역) ※ α토지 = 410.96㎡/2,895.9㎡ = 0.1419 ※ α건축물 = 605.95㎡/2,895.9㎡ = 0.2092 • 상한용적률 인센티브 : 207.79% (837.79% - 630% = 207.79%) • 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = 837.79% (300% + 330% + 207.79%) ※ 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: 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%)					

※ 무상양여 대상인 마포구 소유의 토지 185.8㎡ 중 새로이 설치하여 제공하는 정비기반시설(도로)의 부지와 설치비용에 상당하는 범위부분을 제외한 토지는 유상매입하는 것으로 함

- 변경

구 분	산 정 내 용					
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 (도로 무상귀속)	기부채납 공공시설 (대지지분) 면적	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지면적	용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	2,897.2	2,895.9	1.3	400.11	756.45	185.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담율 = 39.92% (1,156.56㎡ / 2,897.20㎡) ※ 제공면적 = 기부채납 공공시설 대지지분(400.11㎡) + 기부채납 건축물 환산부지(756.45㎡) = 1,156.56㎡ • 기부채납 공공시설 면적 - 사회복지시설·공공청사 기부채납 면적(대지지분 400.11㎡ + 환산부지면적 756.45㎡)					
	구분	대지지분면적			환산부지면적	
		건축면적 ÷ 총 연면적 × 대지면적			(건축면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액	
	사회복지시설	= 2,909.60㎡ ÷ 36,497.10㎡ × 2,895.90㎡			= 2,909.60㎡ × 3,499,000원/㎡ ÷ 23,065,200원/㎡	
	공공청사	= 2,132.91㎡ ÷ 36,497.10㎡ × 2,895.90㎡			= 2,132.91㎡ × 3,407,000원/㎡ ÷ 23,065,200원/㎡	
	계	400.11㎡			756.45㎡	
	※ 대지지분 총 연면적 = 총 연면적 - 공공주택 연면적 = 42,399.00㎡ - 5,901.90㎡ = 36,497.10㎡ ※ 표준건축비 : 사회복지시설 3,849,000원/㎡, 공공청사 3,748,000원/㎡ (공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 서울시, 2022.) - 설치비용은 부가가치세를 제외한 사회복지시설 3,499,000원/㎡, 공공청사 3,407,000원/㎡ 적용 (기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안), 2021.7.) ※ 개별공시지가 부지가액 : 2023년 공시지가 2배 = (11,532,600원/㎡, 2023년 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)					
	• 상한용적률 산정 = 630% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.1382 + 0.7 × 0.2612) = 858.38% ※ 가중치 1.0 (공공시설 : 일반상업지역) ※ α토지 = 400.11㎡/2,895.9㎡ = 0.1382 ※ α건축물 = 756.45㎡/2,895.9㎡ = 0.2612 • 상한용적률 인센티브 : 228.38% (858.38% - 630% = 228.38%) • 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = 858.38% (300% + 330% + 228.38%)			※ 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: 140.47% - 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가확보시 적용 - 공공주택 확보 세대수: 28세대 • 998.85%이하 (허용용적률 630% + 공공주택 추가 완화용적률 140.47% + 기반시설 제공으로 증가되는 용적률 228.38%)					

※ 무상양여 대상인 마포구 소유의 토지 185.8 m^2 중 새로이 설치하여 제공하는 정비기반시설(도로)의 부지와 설치비용에 상당하는 범위부분을 제외한 토지는 유상매입하는 것으로 함

□ 허용용적률 인센티브 : 변경없음

구분	목표	인센티브 대상	요 건				산정 방식	완화량 보상 계수	적용량	인센티브
의무	친환경 개발	녹색건축물인증 건축물에너지 소비 총량제 신재생에너지 이용시설	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~ 1만㎡미만	3천㎡ 미만	기존등급 준수 시 허용용적률 총량의 ½ 부여		최대 165%	165%
			녹색건축물 에너지총량	그린1등급 (최우수) 240 (KWh/㎡·y)	그린2등급 (우수) 260 (KWh/㎡·y)	서울시 녹색건축 설계기준 적용				
		신재생에너지	11%이상(비주거), 7%이상(주거)	10%이상(비주거), 6.5%이상(주거)						
	소계									165%
계획 유도	공익 시설	공개공지	• 도심 내 녹지 및 휴게공간 조성을 위한 공개공지 도입 시 - 기준용적률 × ((계획면적-의무면적) / 대지면적) × 2.5 = 300% × ((222.02㎡-202.71㎡) / 2,895.9㎡) × 2.5 = 5%				정률 부여	2.5	최대 50%	5%
	보행가로 활성화	저층부 가로 활성화용도	• 재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시				정량 부여	30%	최대 50%	30%
		전면공지	• 건축한계선 후퇴공간 내 공작물 등의 설치없이 보행자를 위한 공간 조성시 - 기준용적률 × ((계획면적-의무면적) / 대지면적) × 2.5 = 300% × ((567.90㎡-159.67㎡)/2,895.9㎡)×2.5 = 105.73% > 100%				정률 부여	2.5	최대 100%	100%
	안전·방재	방재 관련시설	• 재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시				정량 부여	30%	최대 30%	30%
	소계									165%
인센티브 적용							330%			

□ 법적상한용적률(공공주택 완화용적률) 적용에 따른 공공주택 확보 계획

- 기정

계획기준		• 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가 확보시 완화용적률 적용				
법적 상한 용적률 건축계획		• 998.85%				
상한용적률		• 837.79%				
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• 998.85% - 837.79% = 161.06%				
	증가되는 용적률의 50%	• 161.06% × 0.5 = 80.53% • 2,895.9㎡(대지면적) × 80.53% = 2,332.07㎡				
	의무 연면적	• 2,332.07㎡ 이상				
공공주택 확보계획		전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적
		계	-	-	36	2,334.46㎡
		29.87㎡	18.08㎡	47.95㎡	8	383.61㎡
		29.13㎡	17.40㎡	46.53㎡	7	325.71㎡
		37.03㎡	22.52㎡	59.54㎡	6	357.26㎡
		48.96㎡	28.11㎡	77.08㎡	7	539.53㎡
		57.38㎡	33.66㎡	91.04㎡	8	728.35㎡
						> 2,332.07㎡

- 변경

계획기준		• 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가 확보시 완화용적률 적용					
법적 상한 용적률 건축계획		• 998.85%					
상한용적률		• 858.38%					
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• 998.85% - 858.38% = 140.47%					
	증가되는 용적률의 50%	• 140.47% × 0.5 = 70.24% • 2,895.9㎡(대지면적) × 70.24% = 2,034.08㎡					
	의무 연면적	• 2,034.08㎡ 이상					
공공주택 확보계획		전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적	의무 연면적
		계	-	-	28	2,034.18㎡	> 2,034.08㎡
		40.27㎡	22.99㎡	63.26㎡	4	253.03㎡	
		41.30㎡	24.12㎡	65.42㎡	5	327.12㎡	
		41.60㎡	24.40㎡	66.00㎡	5	329.98㎡	
		46.05㎡	25.99㎡	72.04㎡	7	504.31㎡	
		56.41㎡	32.12㎡	88.53㎡	7	619.74㎡	

(바) 정비사업 시행계획

구분	시행구역	시행방법	시행예정시기	사업시행예 정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
기정	합정7 재정비 촉진구역	도시정비형 재개발사업	정비구역 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지 등 소유자	현황 : 63세대 계획 : 209세대 (증) 146세대	취약요인 없음	
변경	합정7 재정비 촉진구역	도시정비형 재개발사업	정비구역 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지 등 소유자	현황 : 63세대 계획 : 189세대 (증) 126세대	취약요인 없음	

(사) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	가 구	면 적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획 지	획 지	2,895.9	-	2,895.9	100.0	공동주택, 업무시설(오피스텔), 근린생활시설, 사회복지시설, 공공청사

(아) 공공주택의 건설에 관한 계획

- 지정

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)	
29.87㎡	114	106	8	54.5	
29.13㎡	38	31	7	18.2	
37.03㎡	19	13	6	9.1	
48.96㎡	19	12	7	9.1	
57.38㎡	19	11	8	9.1	

- 변경

계획기준	▶ 공공주택 건설 - 공공주택 공급 확대를 위한 완화용적률 적용 : 140.47% - 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 확보 : 28세대				
건립규모 (전용면적)	세대수			구성비(%)	비고
	계	분양	임대		
계	189	161	28	100.0 (분양 85.2, 임대 14.8)	
40.27㎡	84	80	4	44.5	
41.30㎡	42	37	5	22.2	
41.60㎡	21	16	5	11.1	
46.05㎡	21	14	7	11.1	
56.41㎡	21	14	7	11.1	

(자) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

(차) 환경보전, 재난방지에 관한 계획

① 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

② 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	1.1 비오톱	비오톱유형 3등급	○	• 비오톱유형평가도 4등급, 개별 비오톱평가도 평가제외등급으로 구성되어 있음	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화
	1.2 생태 네트워크	녹지평가	○	• 계획구역은 현재 녹지의 연결성은 없는 것으로 조사됨	• 한강생태축 생태네트워크와 연계 될 수 있도록 435.05㎡의 조경 확보

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생활 환경	2.1 토지이용	상위계획과의 부합 ○	• 4층이하의 주거시설 및 근린생활 시설, 12층 오피스텔 혼재	• 사회복지시설·공공청사 및 공개공지를 계획하여 지역 공공성 강화	
	2.2 지형	절성토비율 20%미만 ○	• 계획구역은 평탄지로 구성	• 지나친 절·성토 금지	
		지형변동 비율 30%미만 ○	• 부지조성시 절·성토에 따른 토량발생 예상	• 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 처리	
	3.1 물순환	생태면적율 30% ○	• 부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	• 평탄지형에 순응한 계획 수립	
	3.2 수질	수질오염 최소화 ○	• 공공문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물, 공동주택 기준을 적용	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상 녹화 및 투수포장 등을 계획하여 생태면적률 30.04% 확보	
	4.1 바람	바람길 확보 ○	-	• 급수량 156.36㎥/일, 오수량 137.7㎥/일 발생 예상	
생활 환경	4.2 열	열환경영향 최소화 ○	• 사업지구는 나지, 불투수포장 비율이 높은 시가지로 구성되어 있음	• 사업시행시 녹지 및 투수성토장으로 불투수성포장비율이 감소함	
	5.1 친환경적 자원순환	건설폐기물 재활용 ○	• 사업지구는 불투수포장비율이 높은 주거·업무시설·근린생활 시설로 구성되어 있음	• 사업시행시 녹지 및 투수성토장으로 불투수성포장비율이 낮은 시가지의 비율이 높아짐	
	5.2 소음 및 진동	소음 65dB(A) 이하 ○	• 신축건물은 바람길을 차단하지 않은 형태로 배치	• 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리	
	5.3 경관	Skyline보전 ○	• 공사중 공사장비 가동에 따라 인근 주거시설에서 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	• 생활환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행	
		조망권 확보 ○	-	• 주변지역과 건축물과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인 형성	
		가로녹지율 35% -	• 건물배치 계획변화에 따라 경관 변화 예상	• 주변과 조화될 수 있는 건축물 계획 수립	
	5.4 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보 ○	-	-	
	5.5 일조	총 4시간 또는 연속 2시간 확보 ○	• 입주민들에게 휴식 및 여가공간이 제공될 수 있도록 조경녹지 및 옥상정원을 계획하여 긍정적인 영향	• 동지일 기준 진태양시 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 8시부터 16시 사이에 총 4시간이상 일조시간이 확보	
	5.6. 보행 친화공간	보행자전용 도로계획수립 ○	• 양화로변 보도 설치	• 보행공간 확보로 접근성 향상	
		이면도로변 보행공간 확보 ○	• 이면부 보차혼용	• 양화진길 일반통행구간 건축한계선 2m이상 보행공간 확보	
		출입구 보행안전 확보 ○	-	• 출입구 설치로 인한 보행단절부 낮춤보도 설치	
		자전거보관소 15대/100UN IT확보 ○	-	• 주상복합 지상1층(40대), 복합문화복지시설 지상1층(32대)에 자전거 보관소 설치	

(카) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

(타) 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음

(파) 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 : 해당사항 없음

(하) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 해당사항 없음

(거) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

- 기정

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

- 변경

구분	소계	60㎡이하	60초과~85㎡이하	85㎡초과	비고
계	189	189	-	-	
일반분양	161	161	-	-	
공공주택	28	28	-	-	

(너) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자산의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

3) 지구단위계획에 관한 결정(변경)

가) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

나) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

(1) 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

(2) 도시기반시설 결정(변경)조서

(가) 교통시설 : 변경없음

(나) 공간시설 : 변경없음

(다) 공공·문화체육시설

① 공공청사 : 변경없음

② 사회복지시설·공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경)

□ 사회복지시설·공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	-	사회복지시설	합정동 381-33번지 일대	763.0 (입체적 결정)	-	763.0 (입체적 결정)	서고 제444호 ('22.11.17)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (공간적 범위 결정)
변경	-	사회복지시설·공공청사						

※ 763.0㎡는 건축물의 수평투영면적

□ 입체적 도시계획시설(공간적 범위 결정)(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	층수(층)	지하3층~지상8층	-	지하3층~지상8층	서고 제444호 ('22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도 (공간적 범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	763.0	-	763.0		
변경	-	사회 복지 시설 · 공공 청사	합정동 381-33번지 일대	사회 복지시설 층수(층)	지하3층~지상8층	감) 지상1층~지상4층	지하2,3층, 지상5층~지상8층	서고 제444호 ('22.11.17)	도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도 (공간적 범위 결정도) 참조
				공공청사 층수(층)	-	증) 지상1층~지상4층	지상1층~지상4층		
				수평투영 면적(㎡)	763.0	-	763.0		

※ 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 지하3층~지하2층(주차장 및 기계실)은 주용도인 사회복지시설로 구분하였으나 공공청사와 공동사용

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

□ 결정(변경) 사유서

시설명	결정(변경)내용				결정(변경) 사유
사회 복지시설·공공청사	• 사회복지시설·공공청사 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) - 건축물 전체 층수 및 연면적은 변경없음				• 마포구 운영부서 협의의견에 따른 층별 도입용도 조정 및 보건지소 도입 - 보건지소(햇빛센터) : 지상1층 ~ 지상4층
	구분	계	사회복지시설	공공청사	
	층수	지하3층~지상8층	지하2,3층, 지상5층~지상8층	지상1층~지상4층	
	연면적	5,042.51㎡	2,909.60㎡	2,132.91㎡	

다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

라) 특별계획7구역 세부개발계획(안)

- 기정

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×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) ※ α토지란 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 ※ α건축물란 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 통합관리부서(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

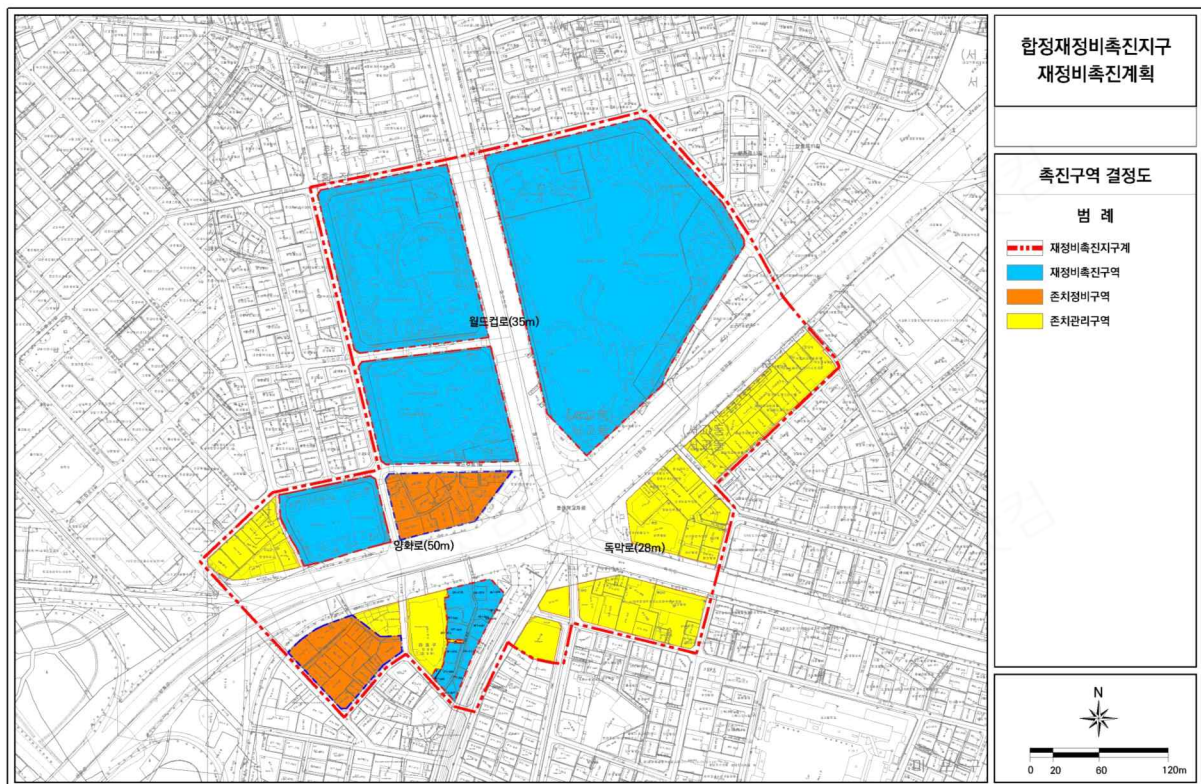
- 변경

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$\times(1+1.3\times\alpha\text{토지}+0.7\times\alpha\text{건축물})$ ※ $\alpha\text{토지}$란 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 ※ $\alpha\text{건축물}$란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	• 998.85%이하 - 기부채납 상한용적률 858.38% 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 28세대 확보
		• 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서(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

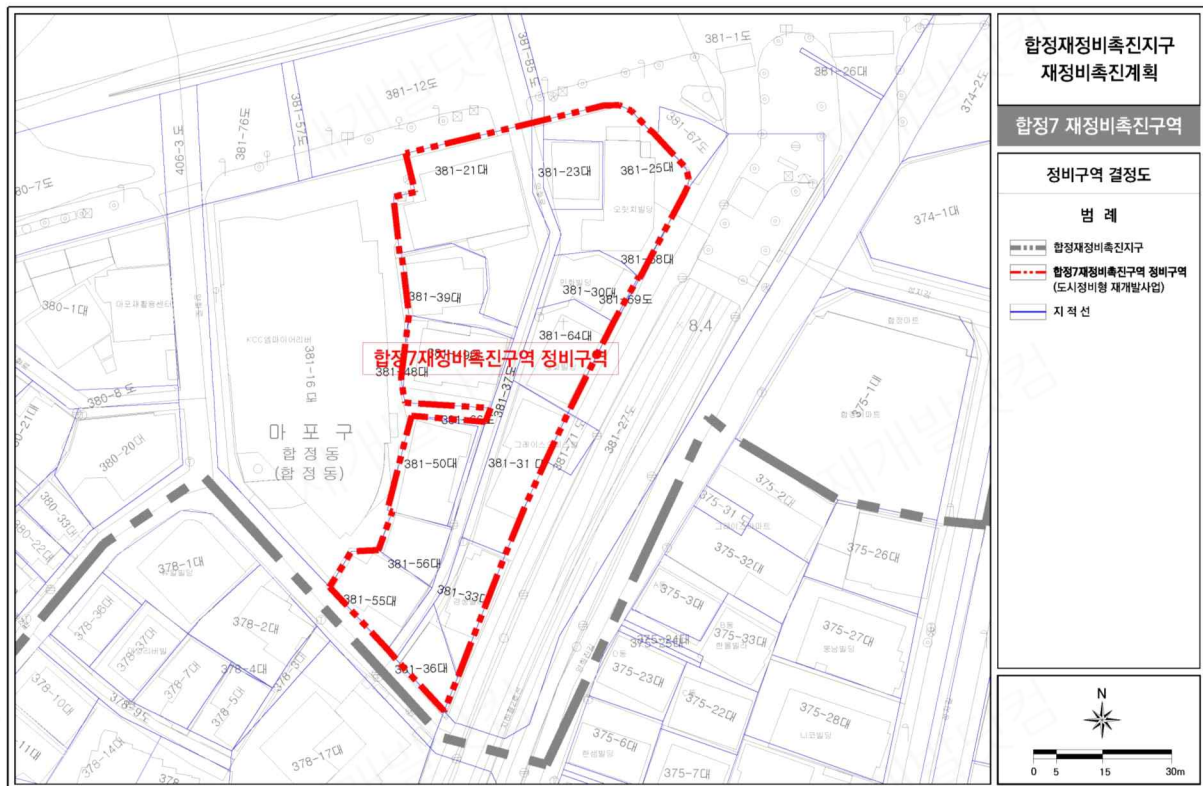
마. 관계도서 : 생략(기타 관계도서는 공람 장소에 비치된 도서로 같음)

바. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획 내용은 서울시 도시재정비위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.

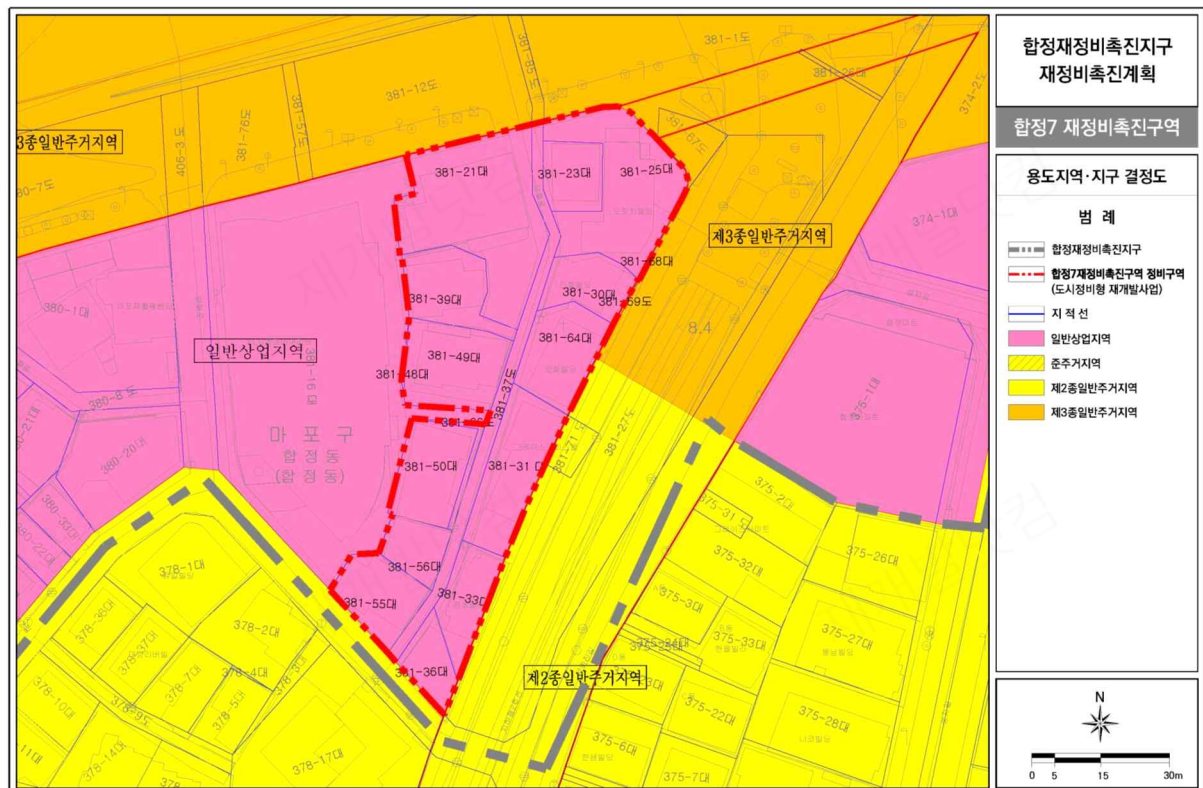
■ 합정재정비촉진지구 촉진구역 및 존치구역 결정도 (변경없음)



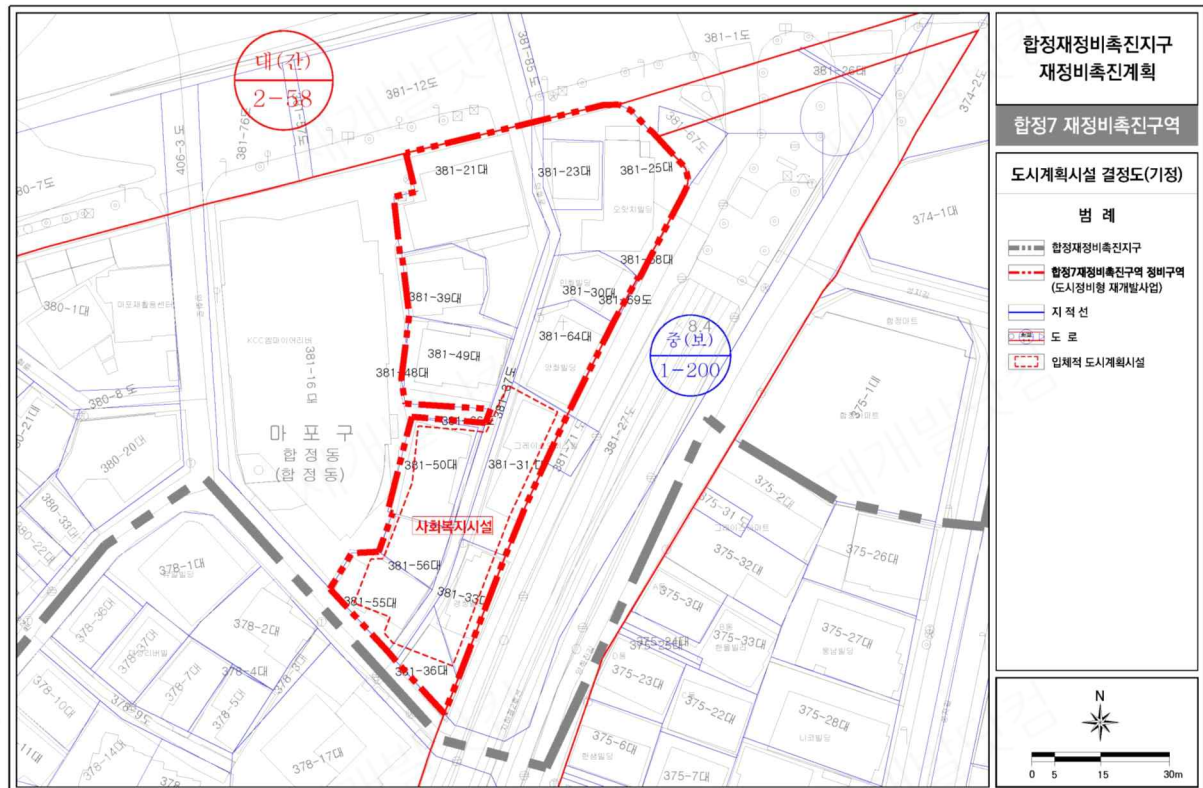
■ 합정7재정비촉진구역 결정도 (변경없음)



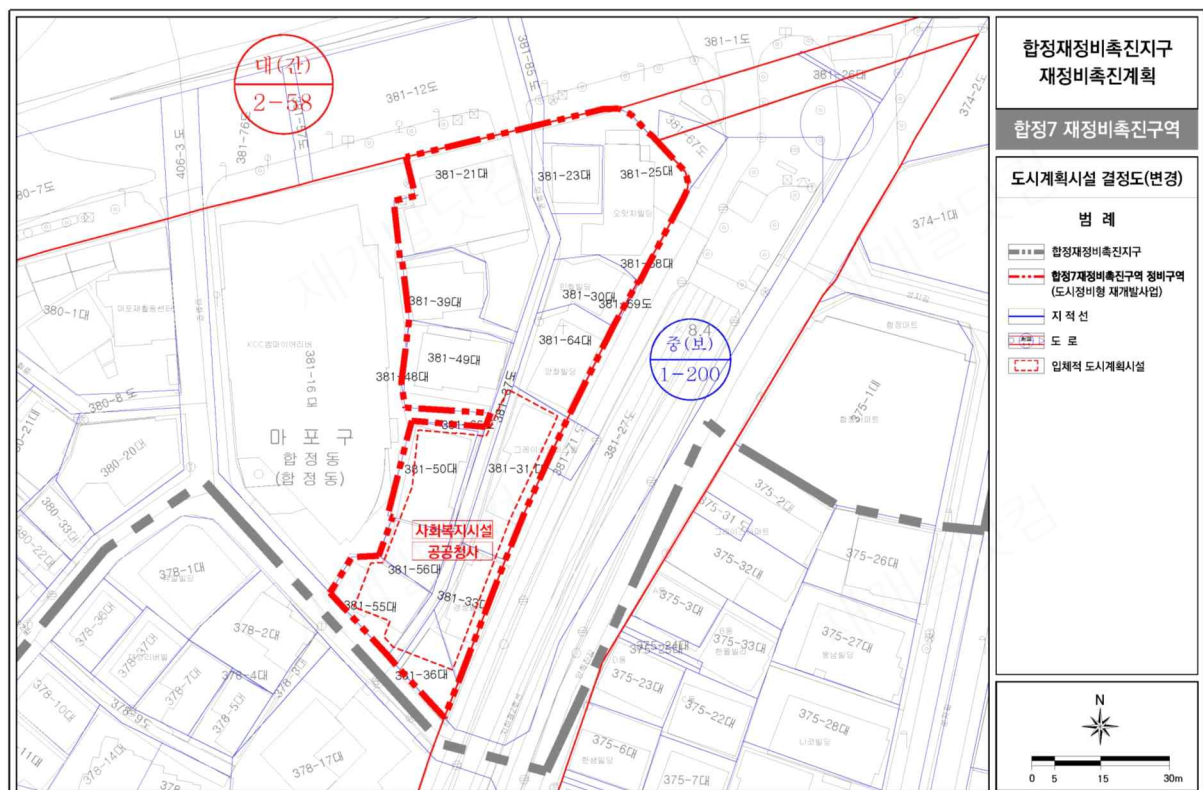
■ 합정7재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도 (변경없음)



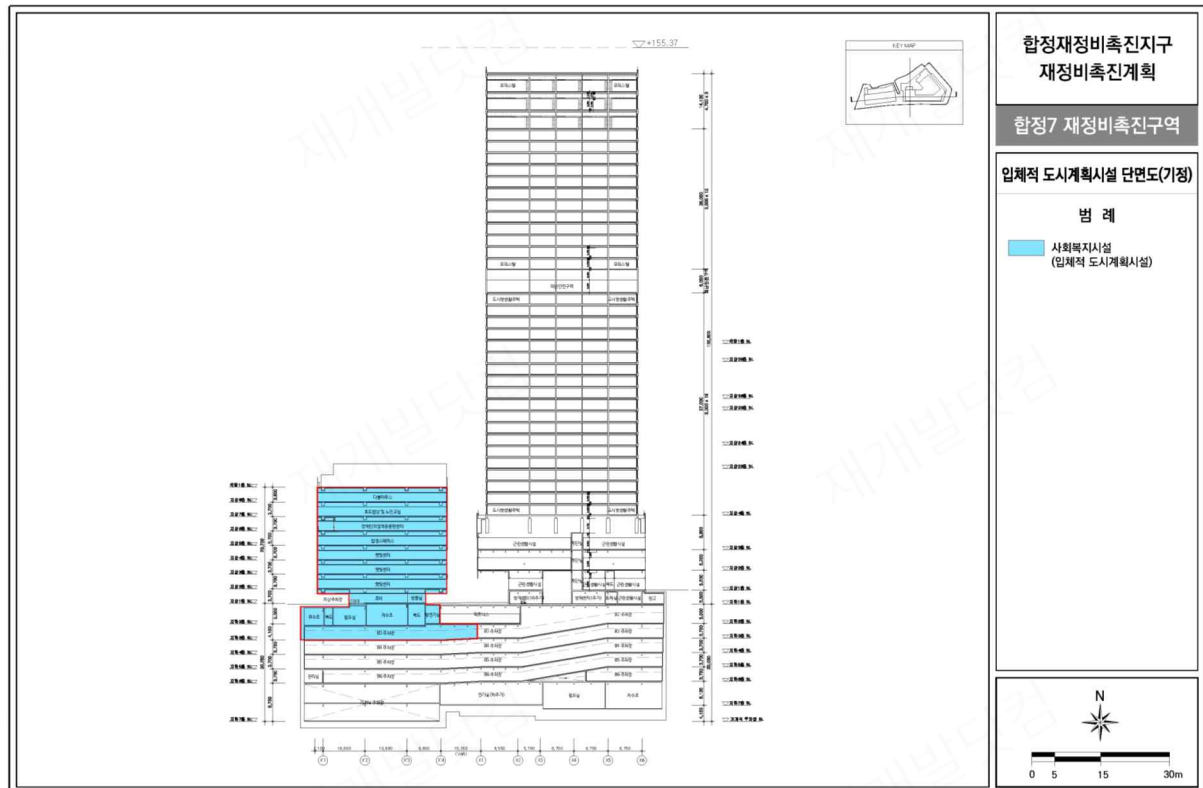
■ 합정7재정비촉진구역 도시계획시설 결정(기정)도



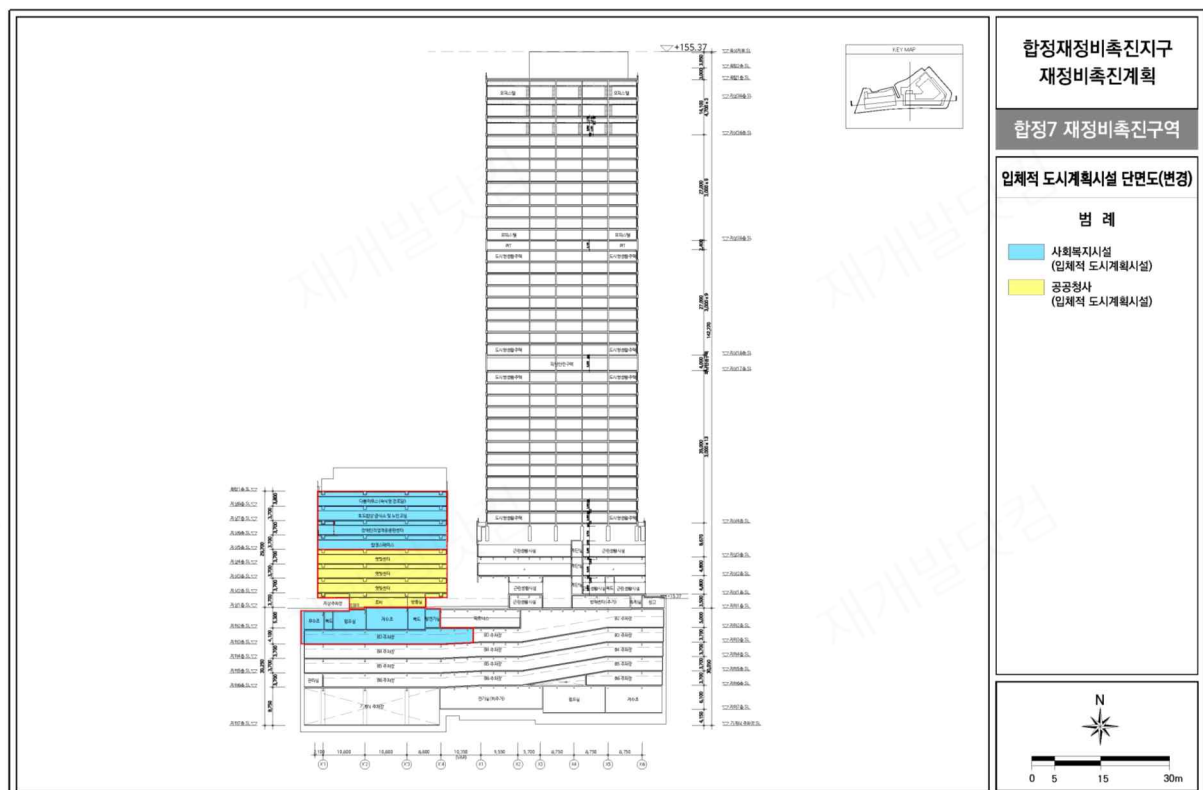
■ 합정7재정비촉진구역 도시계획시설 결정(변경)도



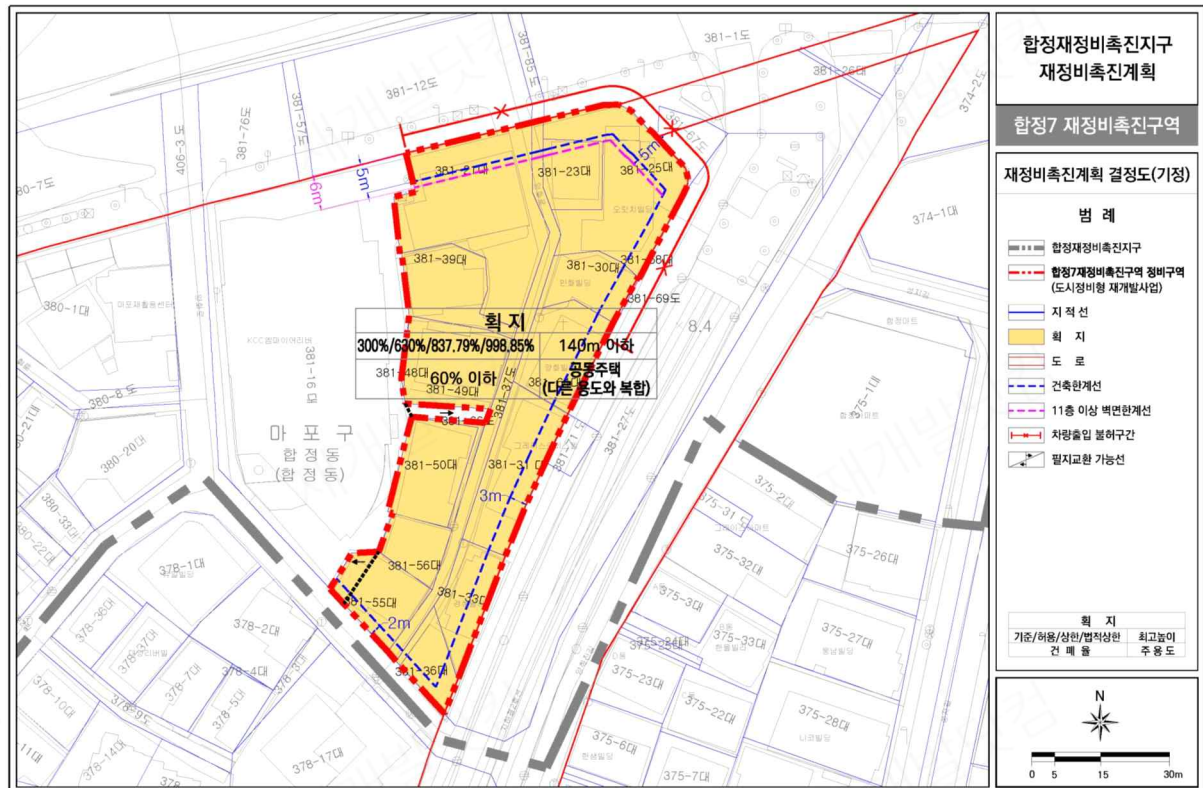
■ 합정7재정비촉진구역 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정)(기정)도



■ 합정7재정비촉진구역 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정)(변경)도



■ 합정7재정비촉진계획 결정(기정)도



■ 합정7재정비촉진계획 결정(변경)도

