

서울특별시 마포구 공고 제2022-417호

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획(합정지구 지구단위계획) 결정(변경)(안) 공람 공고

1. 서울특별시고시 제2008-432호('08.12.04.)로 합정지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 고시되고, 서울특별시고시 제2010-14호('10.01.21.)로 합정재정비촉진지구 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)로 변경 결정된 합정재정비촉진지구 및 재정비촉진계획(합정지구 지구단위계획)과 관련하여

2. 우리구 합정동 381-49번지 일대 합정7구역 재정비촉진구역 지정 및 촉진계획 수립(합정7특별계획구역 세부개발계획 수립)을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제1항에 따라 재정비촉진계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)을 수립하여 같은 법 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제9조제1항에 따라 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련도서를 공람합니다.

3. 본 재정비촉진계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하실 수 있습니다.

2022년 3월 31일

서울특별시 마포구청장

가. 공람기간: 2022. 3. 31. ~ 2022. 4. 14.

나. 공람장소: 서울특별시 마포구청 도시계획과(4층) (☎ 02-3153-9373)

다. 공람사유: 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 합정재정비촉진지구 내 합정7재정비촉진구역 지정 및 촉진계획 수립(안)을 공람하고자 함

라. 공람내용: 합정7재정비촉진구역 지정 및 촉진계획 수립(안)

1) 재정비촉진지구에 관한 결정(변경)

가) 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적: 변경없음

나) 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표년도: 변경없음

다) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항

(1) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정(변경)조서

구 분	사업 방식	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경 후	
총 계				162,671.0	-	162,671.0	
촉진구역	도시정 비형 재개발 사업	소 계		69,108.8	증) 2,887.6	71,996.4	
		합정1구역	합정동 419-1 일원	37,309.4	-	37,309.4	사업완료
		합정2구역	합정동 385-1 일원	16,297.3	-	16,297.3	사업완료
		합정3구역	합정동 384-1 일원	10,544.9	-	10,544.9	사업완료
		합정4구역	합정동 382-44 일원	4,957.2	-	4,957.2	사업완료
		합정7구역	합정동 381-49 일원	-	증) 2,887.6	2,887.6	
존치정비	소 계		11,816.6	감) 2,885.7	8,930.9		
	합정5구역	합정동 383-14 일원	4,079.8	-	4,079.8		
	합정6구역	합정동 380-23 일원	4,851.1	-	4,851.1		
	합정7구역	합정동 381-49 일원	2,885.7	감) 2,885.7	-		
존치관리	-	-	-	81,745.6	감) 1.9	81,743.7	

주) 상기 면적은 CAD상 구적면적이며 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

(2) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 합정7구역: 2,885.7 → 2,887.6㎡ - 존치정비구역(2,885.7㎡)→재정비촉진구역 - 존치관리구역(1.9㎡)편입→재정비촉진구역	- 합정7구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 합정7 존치정비구역을 재정비촉진구역으로 전환 - 존치관리구역 내 사유도로부지를 합정7구역 재정비촉진구역으로 전환

라) 토지이용계획에 관한 사항

(1) 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경 후	
총계		162,671.0	-	162,671.0	
일반시설 용지	소계	85,899.7	감) 950.87	84,948.83	
	판매·업무·주거복합	78,615.6	감) 950.87	79,664.73	
	숙박·문화·주거복합	7,284.1	-	7,284.1	
기반시설 용지	소계	76,771.3	증) 950.87	77,722.17	
	도로	67,509.6	-	67,509.6	
	공공청사	979.4	-	979.4	
	사회복지시설	-	증) 950.87	950.87	
	공원·녹지	8,282.3	-	8,282.3	

(2) 토지이용계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	· 토지이용계획 변경 - 사회복지시설 신설 : 950.87㎡	· 합정7구역 도시정비형 재개발사업에 따라 합정·서교생활권의 부족한 사회복지시설 확충

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(신설)

☐ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	사회복지시설	합정동 381-33번지 일대	-	증) 950.87	950.87	-	일반상업지역 (관리청:마포구)

☐ 건축물 범위 결정

구분	용도	건폐율	용적률	규모
신설	사회복지시설	60% 이하	630% 이하	지하1층 ~ 지상8층, 연면적 4,404.37㎡

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

☐ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경) 사유
-	사회복지시설	· 사회복지시설 신설 - 면적 : 950.87㎡	· 합정7구역 정비사업에 따른 기부채납부지에 종합사회복지관 건립을 통해 합정·서교생활권의 부족한 생활SOC시설을 확충하고 지역주민을 위한 복지서비스를 제공하고자 함.

2) 재정비촉진계획에 관한 결정(변경)

가) 재정비촉진구역별 정비계획

(1) 합정1~4재정비촉진구역(도시정비형 재개발사업): 변경없음

(2) 합정7재정비촉진구역(신설, 도시정비형 재개발사업)

(가) 정비구역의 위치 및 면적(신규 지정)

구 분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
신 규	합정7재정비촉진구역	마포구 합정동 381-49 일원	-	증) 2,887.6	2,887.6	

(나) 토지이용계획(변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		2,887.6	-	2,887.6	100.0	
정비기반 시설 등	도로	1.9	-	1.9	0.1	중로 1-200호선 편입
	사회복지시설	-	증) 950.87	950.87	32.9	종합사회복지관
택지	획지	2,885.7	감) 950.87	1,934.83	67.0	주거복합(공동주택, 업무시설, 근린생활시설)

(다) 용도지역 결정(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비율	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	2,887.6	-	2,887.6	100.0	
일반상업지역	2,885.7	-	2,885.7	99.9	
제3종일반주거지역	1.9	-	1.9	0.1	

(라) 도시계획시설 설치계획

① 도로 결정(변경) 조서: 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	집산 도로	430	합정동 381-1	합정동 378-21	일반 도로	79.6.30	- 편입면적 1.9㎡

② 사회복지시설 결정(변경) 조서(신설)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	사회복지시설	합정동 381-33번지 일대	-	증) 950.87	950.87	-	일반상업지역 (관리청:마포구)

□ 건축물 범위 결정

구분	용도	건폐율	용적률	규모
신설	사회복지시설	60% 이하	630% 이하	지하1층 ~ 지상8층, 연면적 4,404.37㎡

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

□ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경) 사유
-	사회복지시설	· 사회복지시설 신설 - 면적 : 950.87㎡	· 합정7구역 정비사업에 따른 기부채납부지에 종합사회복지관 건립을 통해 합정·서교생활권의 부족한 생활SOC시설을 확충하고 지역주민을 위한 복지서비스를 제공하고자 함.

(마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

① 기존 건축물의 정비·개량 계획

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

② 건축시설 계획

구분	구역		가구 또는 획지		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				최고높이 (m)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적상한	
신규	합정7 재정비 촉진구역	2,887.6	획지	1,934.83	마포구 합정동 381-49 일원	공동주택 (다른 용도와 복합)	60 이하	300 이하	616.2 이하	1,141.03 이하	1,319.49 이하	144 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 주택공급계획 : 231세대 · 전체 건립규모(전용면적 기준)									
			건립규모		건립예정 세대수			구성비 (%)				
					합계	분양	공공임대주택					
			계		231	203	28	100.0				
			85㎡ 이하	45㎡ 이하	231	203	28	100.0				
				45㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	-	-	-				
				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									
			· 상업지역내 주거복합건축물의 주거외 용도(오피스텔 제외) 비율 - 전체 연면적의 21.2%계획 (전체 연면적의 20%이상, 공공임대주택 추가 완화 연면적 제외)									
주거외 용도비율			· 상업지역내 주거복합건축물의 주거외 용도(오피스텔 제외) 비율 - 전체 연면적의 21.2%계획 (전체 연면적의 20%이상, 공공임대주택 추가 완화 연면적 제외)									
기타사항에 관한 계획			· 필지교환가능선: 변경없음 (GC-5와 필지교환 가능) · 공개공지계획: 113.87㎡, 양화로변 버스정류장 보행결절점에 계획 · 차량출입 불허구간: 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)									

※ 상기계획은 향후 협의결과에 따라 변경될 수 있음

③ 용적률 계획

구 분	산정내용						
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	기부채납 공공시설부지 (사회복지시설)	신설 정비기반시설 (도로)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	기타 (건축물 등 제공 환산부지)
	2,887.6㎡	1,934.83㎡	950.87㎡	1.9㎡	-	185.8㎡	536.95㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 기부채납 공공시설 + 새로이 설치하는 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지 + 기부채납 건축물 환산부지 = $950.87\text{㎡} + 1.9\text{㎡} - 0\text{㎡} - 185.8\text{㎡} + 536.95\text{㎡} = 1,303.92\text{㎡}$ · 순부담율 = 45.16% ($1,303.92\text{㎡} / 2,887.6\text{㎡}$) · 기부채납 공공시설 면적 - 사회복지시설 기부채납 면적(①대지 950.87㎡ + ②환산부지면적 536.95㎡) ① 대지면적 = 950.87㎡ ② 환산부지면적 = (건축면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액 = $4,404.37\text{㎡} \times 2,656,000\text{원}/\text{㎡} \div 21,785,950\text{원}/\text{㎡} = 536.95\text{㎡}$ ※ 표준건축비 : $2,920,000\text{원}/\text{㎡}$ (공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 서울시, 2020.) - 설치비용은 부가가치세를 제외한 $2,656,000\text{원}/\text{㎡}$ 적용(기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안), 2021.7.) ※ 개별공시지가 부지가액 : 2021년 공시지가 2배 : ($10,892,975\text{원}/\text{㎡}$, 2021년 기준) × 2						
기준용적률	· 기준용적률 = 300%						
허용용적률 (인센티브 항목 적용)	· 허용용적률 인센티브 : 316.2% · 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 330%) = $300\% + 316.2\% = 616.2\%$						
상한용적률	· 공공시설부지 및 건축물 기부채납에 따른 용적률 완화 = 허용용적률 × ($1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}}$) · 상한용적률 산정 = $630\% \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.4914 + 0.7 \times 0.2775) = 1,154.83\%$ ※ 가중치 = $[(950.87\text{㎡} \times 630\%) / 950.87\text{㎡}] / 630\% = 1.0$ ※ $\alpha_{\text{토지}} = 950.87\text{㎡} / 1,934.83\text{㎡} = 0.4914$ ※ $\alpha_{\text{건축물}} = 536.95\text{㎡} / 1,934.83\text{㎡} = 0.2775$ · 상한용적률 인센티브: 524.83% ($1,154.83\% - 630\% = 524.83\%$) · 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = $300\% + 316.20\% + 524.83\%$ = $1,141.03\%$ ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공 시설 등 부지의 해당 용적률 ※ $\alpha_{\text{토지}}$ = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토 지) 제공 후 대지면적 - 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채 납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 ※ $\alpha_{\text{건축물}}$ = 공공시설등 부지(건축물 설 치비용 환산부지) 제공 면 적 / 공공시설등 부지(토 지) 제공 후 대지면적						
법적상한 용적률 (임대주택 완화용적률)	· 공공임대주택 공급 확대를 위한 법적상한용적률 이내 완화용적률 완화량: 178.46% - 증가되는 용적률의 50%를 공공임대주택 추가확보시 적용 - 공공임대주택 확보 세대수: 28세대 · $1,319.49\%$이하 (상한용적률 $1,141.03\%$ + 공공임대주택 추가 완화용적률 178.46%)						

□ 허용용적률 인센티브

구분	목표	인센티브 대상	요건				산정 방식	완화량 보상 계수	적용량	인센티브										
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물 에너지소비 총량제 신재생 에너지 이용시설	<table><tr><td>구분 \ 연면적</td><td>1만㎡ 이상</td><td>3천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 미만</td><td>3천㎡ 미만</td></tr><tr><td>녹색건축물</td><td>그린1등급 (최우수)</td><td>그린2등급 (우수)</td><td rowspan="3">서울시 녹색건축 설계기준 적용</td></tr><tr><td>에너지총량</td><td>240 (KWh/㎡·y)</td><td>260 (KWh/㎡·y)</td></tr><tr><td>신재생에너지</td><td>11%이상(비주거), 7%이상(주거)</td><td>10%이상(비주거), 6.5%이상(주거)</td></tr></table>	구분 \ 연면적	1만㎡ 이상	3천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 미만	3천㎡ 미만	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용	에너지총량	240 (KWh/㎡·y)	260 (KWh/㎡·y)	신재생에너지	11%이상(비주거), 7%이상(주거)	10%이상(비주거), 6.5%이상(주거)	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 165%	165%
			구분 \ 연면적	1만㎡ 이상	3천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 미만	3천㎡ 미만														
			녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용														
에너지총량	240 (KWh/㎡·y)	260 (KWh/㎡·y)																		
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 도입시 - 기준용적률 × ((계획면적-의무면적) / 대지면적) × 2.5 = 300% × ((113.87㎡-96.74㎡) / 1,934.83㎡) × 2.5 = 6.64%	정률 부여	2.5	최대 50%	6.64%													
			보행 가로 활성화	· 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% × ((377.82㎡-159.67㎡) / 1,934.83㎡) × 2.5 = 84.56%		정률 부여	2.5	최대 100%	84.56%													
		안전 방재	방재 관련시설	· 재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정량 부여	30%	최대 30%	30%												
	소계						151.20%													
	인센티브 적용									316.20%										

□ 법적상한용적률(임대주택 완화용적률) 적용에 따른 공공임대주택 확보 계획

계획기준		· 증가되는 용적률의 50%를 공공임대주택 추가 확보시 완화용적률 적용				
법적상한용적률		· 1,319.49%				
상한용적률		· 1,141.03%				
임대주택 의무면적	용적률 증가분	· 1,319.49% - 1,141.03% = 178.46%				
	증가되는 용적률의 50%	· 178.46% × 0.5 = 89.23% · 1,934.83㎡ (대지면적) × 89.23% = 1,726.45㎡				
	의무 연면적	· 1,726.45㎡ 이상				
임대주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	의무 연면적
		38.94㎡	62.07㎡	28	1,737.96㎡	> 1,726.45㎡

(바) 정비사업 시행계획

시행구역	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
합정7 재정비촉진구역	도시정비형 재개발사업	정비구역 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등 소유자	현황: 63세대 계획: 231세대 (증) 168세대	취약요인 없음	

(사) 공공임대주택의 건설에 관한 계획

계획기준	▶ 공공임대주택 건설 - 공공임대주택 공급 확대를 위한 완화용적률 적용 : 178.46% - 증가되는 용적률의 1/2 공공임대주택 확보 : 28세대				
건립규모(전용면적)	세대수			구성비(%)	비고
	계	분양	임대		
계	231	203	28	100.0 (분양 87.9, 임대 12.1)	
30.87㎡	21	21	-	9.1	
35.40㎡	63	63	-	27.3	
38.94㎡	147	119	28	63.6	

3) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

나) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서: 변경없음

2) 도시기반시설 결정(변경)조서

(1) 교통시설: 변경없음

(2) 공간시설: 변경없음

(3) 공공·문화체육시설: 변경

① 공공청사: 변경없음

② 사회복지시설(신설)

☐ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	사회복지시설	합정동 381-33번지 일대	-	증) 950.87	950.87	-	일반상업지역 (관리청:마포구)

☐ 건축물 범위 결정

구분	용도	건폐율	용적률	규모
신설	사회복지시설	60% 이하	630% 이하	지하1층 ~ 지상8층, 연면적 4,404.37㎡

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

□ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경) 사유
-	사회복지시설	· 사회복지시설 신설 - 면적 : 950.87㎡	· 합정7구역 정비사업에 따른 기부채납부지에 종합사회복지관 건립을 통해 합정·서교생활권의 부족한 생활SOC시설을 확충하고 지역주민을 위한 복지서비스를 제공하고자 함.

다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

- 1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서: 변경없음
- 2) 건축물에 관한 결정(변경)조서: 변경없음
- 3) 기타사항에 관한 결정(변경)조서: 변경없음
- 4) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

(1) 특별계획구역 결정

① 특별계획구역 결정(변경)조서: 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	특별계획1구역	합정동 418-1 일대	37,309.4	-	37,309.4	서 고432호 08.11.27	사업 완료
기정	특별계획2구역	합정동 385-1 일대	16,297.3	-	16,297.3	서 고432호 08.11.27	사업 완료
기정	특별계획3구역	합정동 384-1 일대	10,544.9	-	10,544.9	서 고432호 08.11.27	사업 완료
기정	특별계획4구역	합정동 382-44일대	4,957.2	-	4,957.2	서 고432호 08.11.27	사업 완료
기정	특별계획5구역	합정동 383-14일대	4,079.8	-	4,079.8	서 고432호 08.11.27	
기정	특별계획6구역	합정동 380-23일대	4,851.1	-	4,851.1	서 고432호 08.11.27	
변경	특별계획7구역	합정동 381-49일대	2,885.7	증) 1.9	2,887.6	서 고432호 08.11.27	

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

② 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구분	변경내용	변경사유
변경	특별계획7구역	· 면적 변경 (증 1.9㎡)	· 중로1-200호선 편입부지가 미집행 도시계획시설로 실효되지 않도록 합정7구역에 편입하여 준공 시 기부채납

③ 특별계획1~4구역 계획지침: 변경없음

- 특별계획1~4구역은 도시정비형 재개발구역 결정 및 사업이 완료된 지역으로 기 결정된 정비계획 내용에 따름)

④ 특별계획5~6구역 계획지침: 변경없음

⑤ 특별계획7구역 계획지침(변경)

□ 기정

구분		계획지침	비고
토지이용		· 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경정비를 위하여 복합개발유도 및 오픈스페이스 확보	
용도지역		· 일반상업지역(변경없음)	
기반시설		· 상한용적률 인센티브 필요시 지역에 필요한 시설 기부채납	
밀도	건폐율	· 60%이하	
	기준용적률	· 300%이하	
	허용용적률	· 630%이하	
	상한용적률	· 법적용적률의 2배 이하 · 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})$ ※ $\alpha_{\text{토지}}$ 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	· 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용
지정용도		· 건축법 시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른 용도와 복합)	
최고높이		· 120m이하	· 기부채납시 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 최고높이 완화 가능
기타사항	필지교환 가능선	· GC-5와 필지교환 가능	
	건축한계선	· 양화로변 5m, 이면도로변 2m	
	차량출입 불허구간	· 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)	
	공개공지 위치	· 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	
	허용용적률 인센티브	· 용적률 완화항목 및 완화내용 유형1 적용	
운영기준		· 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요 · 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(증가용적률의 1/2 이상을 공공임대주택 확보) · 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서(도시계획과)와 사전협의 필요 · 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요	

□ 변경

구분		계획지침	비고
토지이용		· 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경정비를 위하여 복합개발유도 및 오픈스페이스 확보	
용도지역		· 일반상업지역, 제3종일반주거지역(도로)	
기반시설		· 상한용적을 인센티브 필요시 지역에 필요한 시설 기부채납	
밀도	건폐율	· 60%이하	
	기준용적률	· 300%이하	
	허용용적률	· 630%이하	
	상한용적률	· 법적용적률의 2배 이하 · 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})$ ※ $\alpha_{\text{토지}}$ 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	· 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 및 공공시설 등 기부채납 용적률인센티브 운영 기준 준용
지정용도		· 건축법 시행령 별표1의 판매, 업무, 공동주택(다른 용도와 복합)	
최고높이		· 120m이하	· 기부채납시 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 최고높이 완화 가능
기타사항	필지교환 가능선	· GC-5와 필지교환 가능	
	건축한계선(변경)	· 양화로변 5m, 양화진길변 3m, 양화진2길변 2m	· 한강변관리기본계획 반영
	차량출입 불허구간	· 양화로변 및 도로모퉁이변(간선가로변에서 30m이상 이격)	
	공개공지 위치	· 합정교차로 주요 결절점에 위치 권장	
	허용용적률 인센티브	· 용적률 완화항목 및 완화내용 유형1 적용	
운용기준		· 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요 · 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(증가용적률의 1/2 이상을 공공임대주택 확보) · 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리 부서(도시계획과)와 사전협의 필요 · 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요	

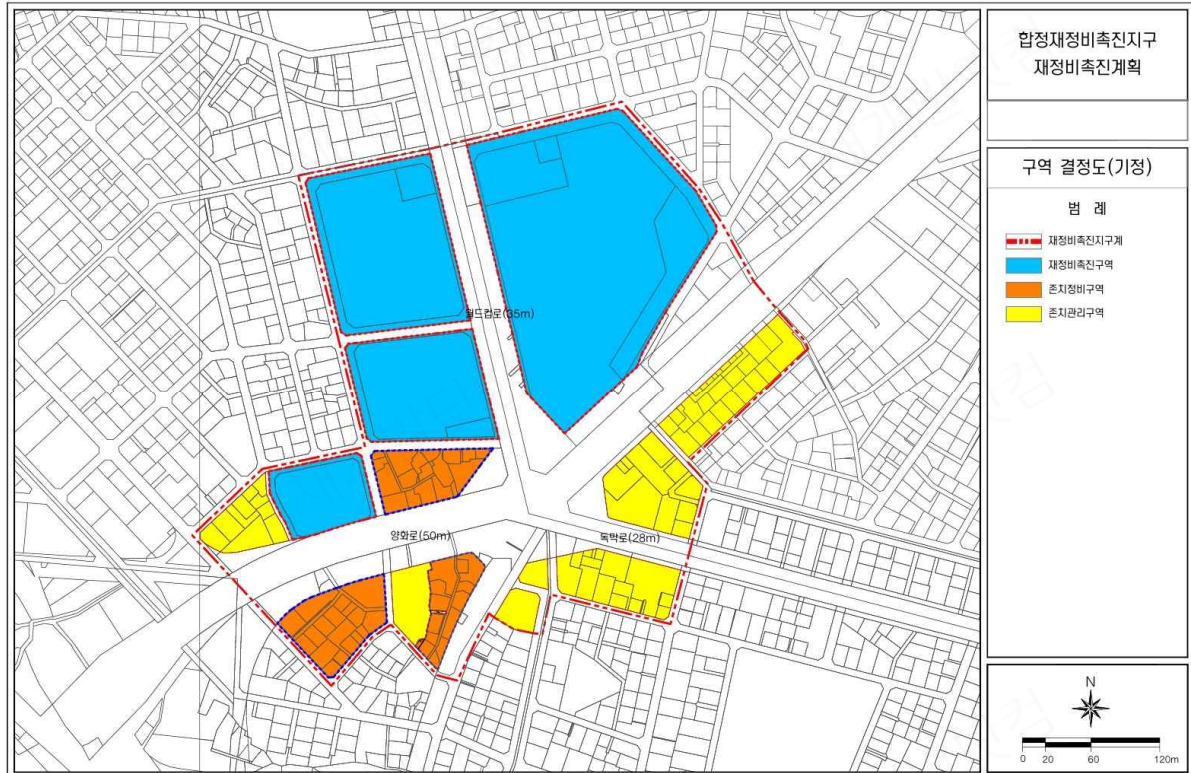
5) 인센티브에 관한 결정(변경)조서: 변경없음

6) 경미한 변경에 관한 계획: 변경없음

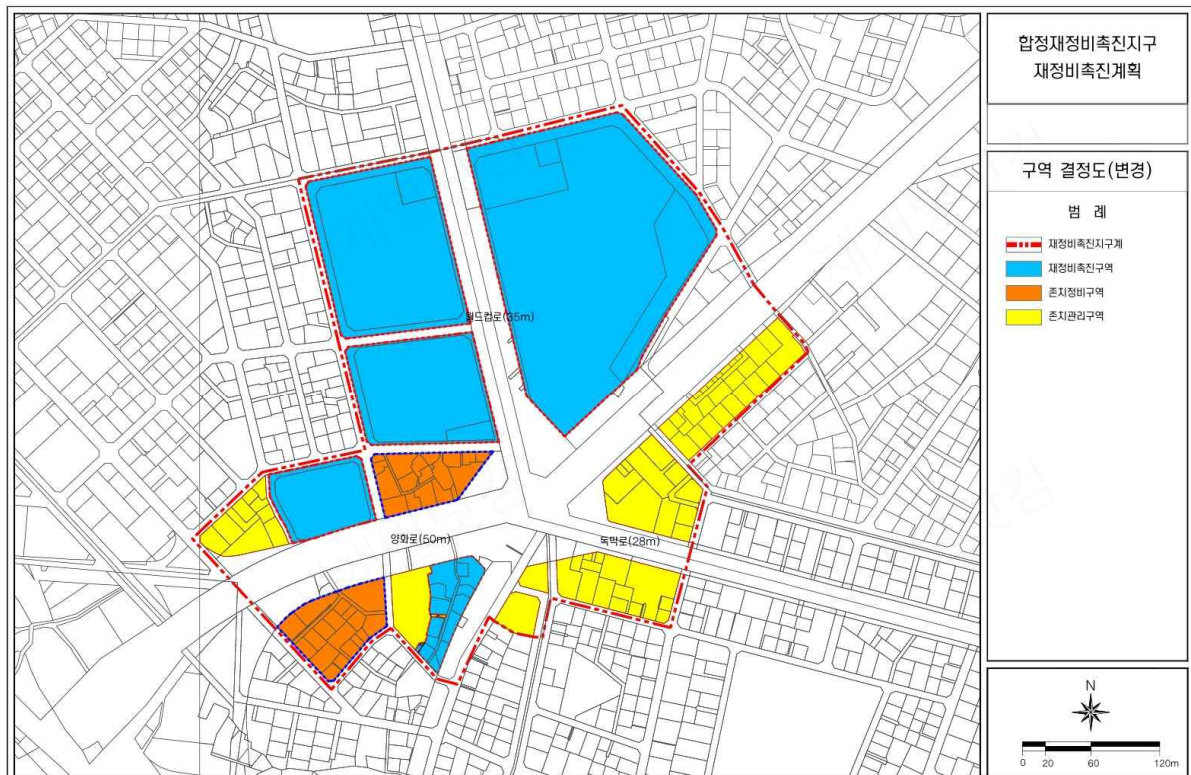
라) 특별계획7구역 세부개발계획(안)

구분		계획지침	세부개발계획
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	· 58.77%
	기준용적률	· 300%이하	· 300%
	허용용적률	· 630%이하	· 616.2% 이하
	상한용적률	· 법적용적률의 2배 이하 · 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})$ ※ $\alpha_{\text{토지}}$ 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	· 상한용적률 1,141.03% 이하 · 법정상한용적률 (공공임대주택 완화) 1,319.49% 이하 · 계획: 1,319.49%
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	· 최고높이 완화 144m 이하 · 계획: 126m(36층)
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
운영기준		· 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세부계획과 더불어 추가적인 기반시설 계획이 필요 · 재정비촉진구역 지정시 상한용적률은 도축법 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(증가용적률의 1/2이상을 공공임대주택 확보) · 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서(도시계획과)와 사전협의 필요 · 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요	· 사회복지시설 기부채납 계획 수립 · 상한용적률 특례 적용 - 공공임대주택 28세대 · 사전협의 완료 · 광역/지구통경축 건축한계선 3m 적용 · 광역통경축(11층 이상) 벽면한계선 6m 적용

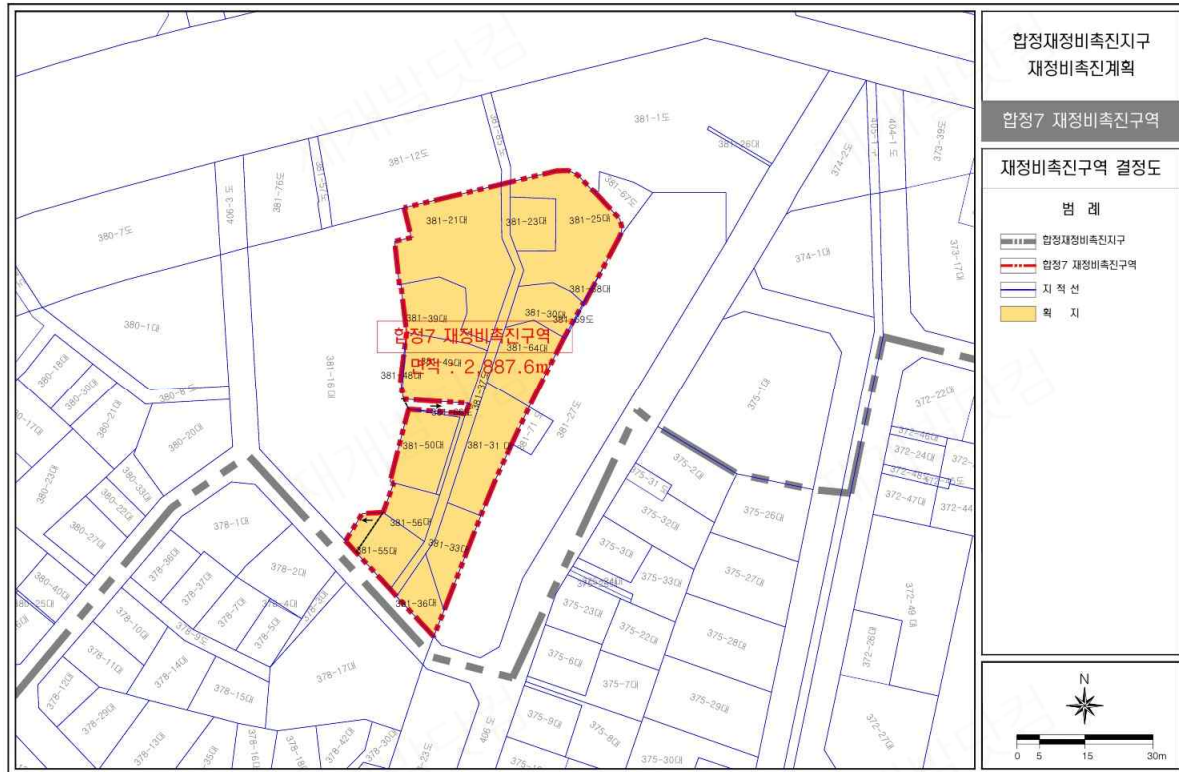
■ 합정재정비촉진지구 촉진구역 및 존치구역 결정도(기정)



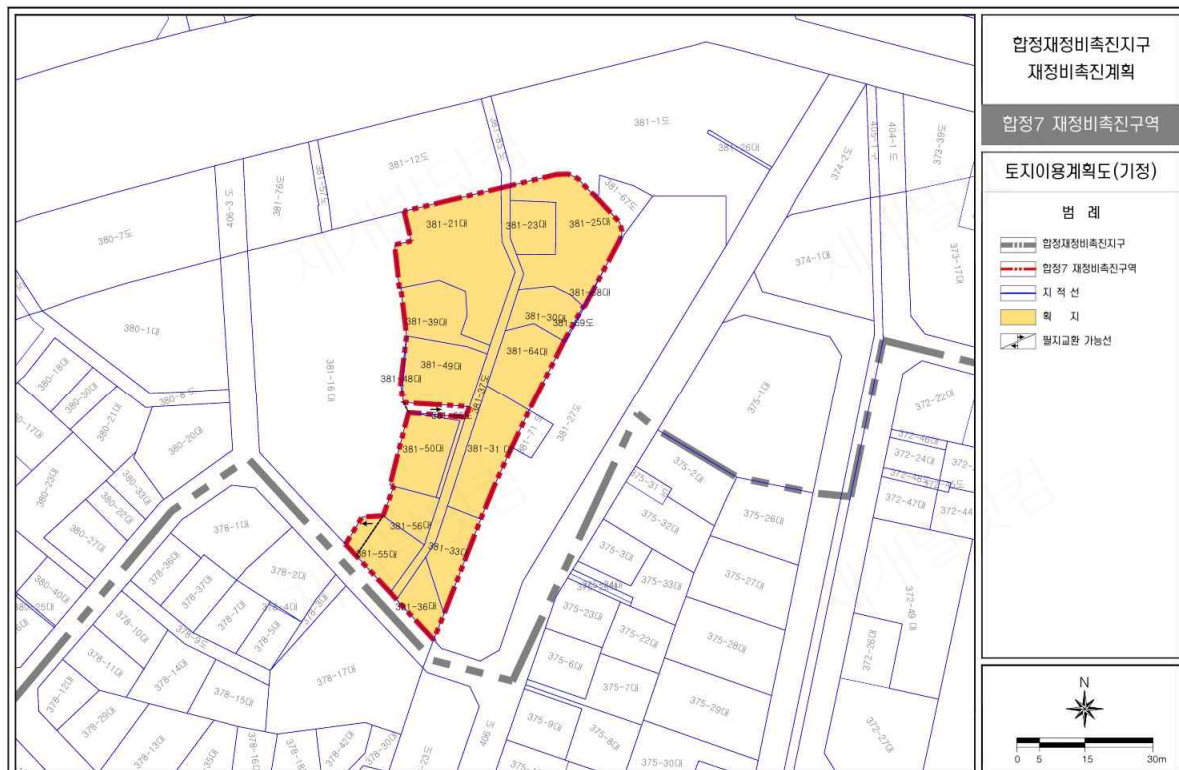
■ 합정재정비촉진지구 촉진구역 및 존치구역 결정도(변경)



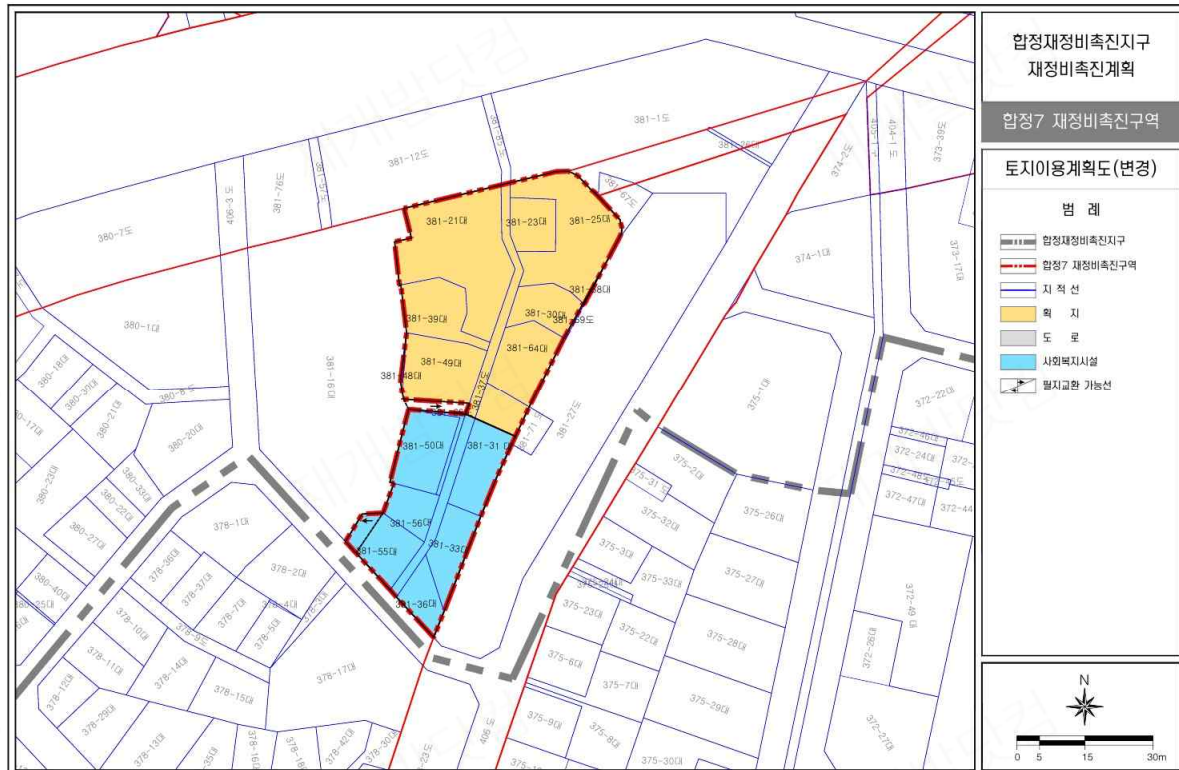
■ 합정7재정비촉진구역 결정도



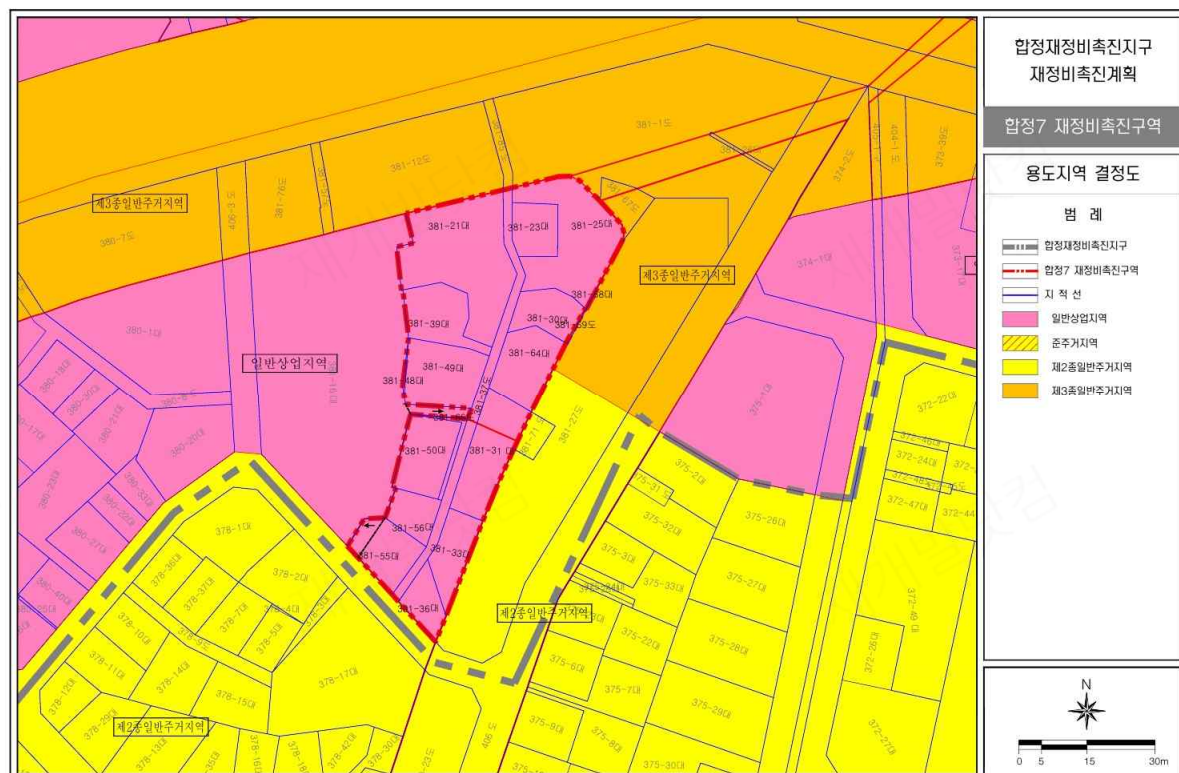
■ 합정7재정비촉진구역 토지이용계획도(기정)



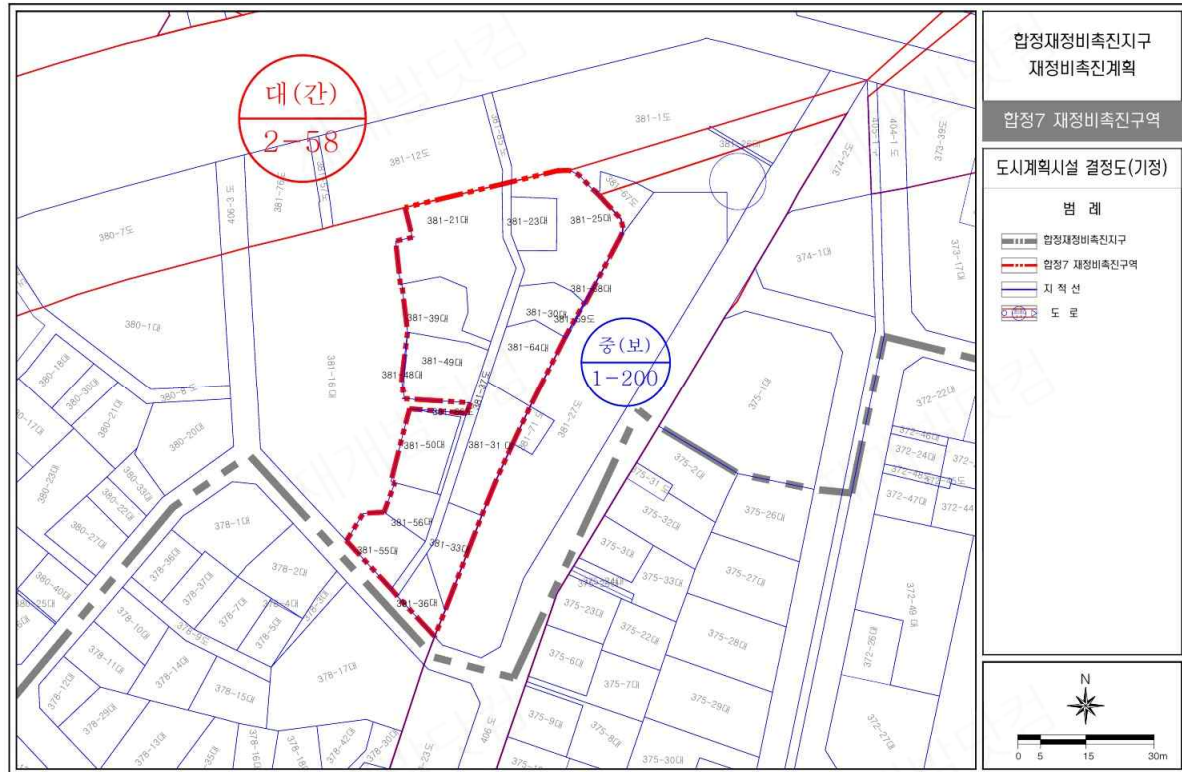
■ 합정7재정비촉진구역 토지이용계획도(변경)



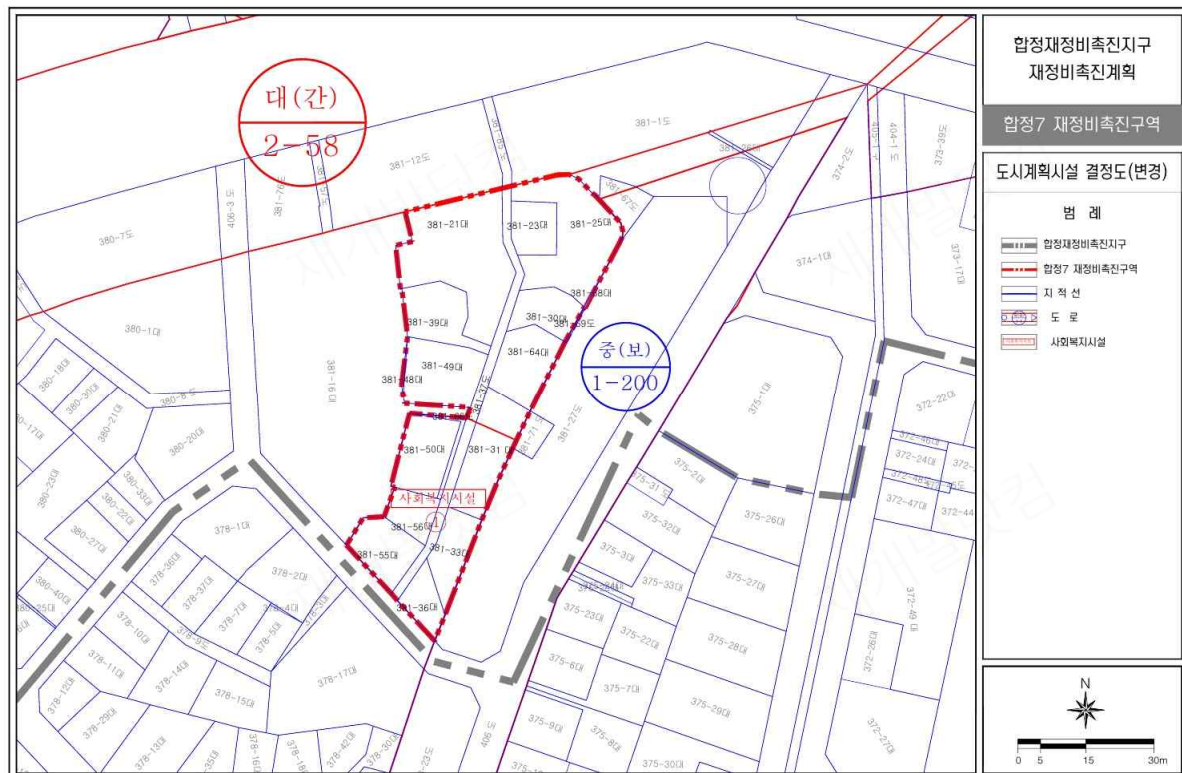
■ 합정7재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경없음)



■ 합정7재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



■ 합정7재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)



합정재정비촉진지구

재정비촉진계획

합정7 재정비촉진구역

지구단위계획 결정도(가칭)

범례

- 합정재정비촉진지구
- 합정7 재정비촉진구역
- 지 적 선
- 획 지
- 사회복지시설
- 도 로
- 건축만계선
- 11층 이상 벽면만계선
- 재건축 자량승인밀어구간
- 획지분할 가능성선

획 지

용적률(기존/허용)	최고높이
간 배 른	용도(지정/불여)

구분	용도
지정용도	(A) : 업무지역, 공동주택, 판매시장, 문화 및 접합시장 (B) : 숙박시설, 공동주택, 문화 및 접합시장 (C) : 판매시장, 공동주택, 업무시장
불허용도	전용
(c)	1층
	- 제2종준근린생활시설 중 단한주점, 연식숙박소 - 의료시설 중 격리병원 - 위락시설 - 공연 - 창고 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차 관련 시설(주차장 제외) - 점액영업
	1층
	- 영유아원, 육아지원 연립주택 및 복합형복지구 - 제1, 2종근린생활시설 및 업무시설 중 공용업무소, 연구소급 소 설치용 - 위락 공간 (제과), 세호점소, 수련점, 신문소

0 5 15 30m

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획

합정 7 재정비촉진구역

특별계획 7구역 계획지점도(변경)

범례

- 합정재정비촉진지구
- 합정 7 재정비촉진구역
- 지 적 선
- 획 지
- 사외복지시설
- 도 로
- 건축물계선
- 11층 이상 벽면한계선
- 차량출입불허구간
- 필지교환 가능성

획 지

용적률(기준/허용) 최고높이
간 배 율 용도(지정/불허)

구분 **용도**

지정용도

(A): 업무시설, 공공주택, 판매시설, 문화 및 접접시설
(B): 숙박시설, 공공주택, 문화 및 접접시설
(C): 판매시설, 공공주택, 업무시설

불허용도

(c)

전층

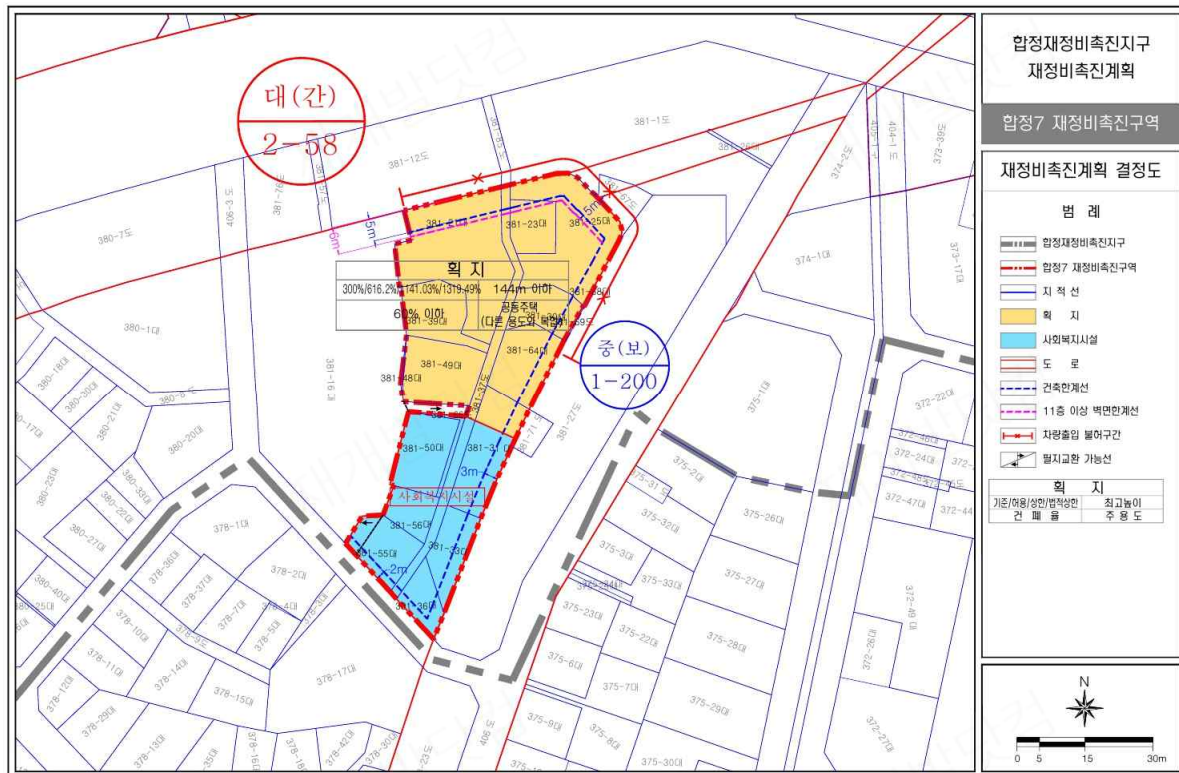
- 제2종근린생활시설 중 연면적 5,000㎡ 이하의 연면적
- 연면적 5,000㎡ 초과 연면적
- 유흥시설 중 격리연면
- 유흥시설
- 공용
- 학교
- 위험물저장 및 처리시설
- 자동차 관련 시설(주차장 제외)
- 정액시설

1층

- 양방향면, 벽면연면적 5,000㎡ 이하의 연면적
- 제2종근린생활시설 및 업무시설 중 공용면적(대, 면적) 5,000㎡ 이하의 면적
- 위험물(연, 면적) 5,000㎡ 이하의 면적
- 주차장
- 정액시설

0 5 15 30m

■ 합정7재정비촉진계획 결정도



마. 관계도서: 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음

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