

◆ 서울특별시고시 제2019-236호

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2008-432호('08.12.04.)로 합정지구 제1종지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 고시되고, 서울특별시고시 제2010-14호('10.01.21.)로 합정재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 고시 되었으며, 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.)로 변경 결정된 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제12조 제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 7월 18일
서울특별시장

I. 결정변경 취지

- 「합정재정비촉진지구」 내 존치관리구역 지구단위계획구역의 관광숙박시설 용도로 지정된 마포구 합정동 382-20 개별 대지에 대하여 최근 관광산업의 침체 등 여건변화를 고려하여 지정용도 폐지 등의 재정비촉진계획 결정(변경)과 지형도면을 고시함.

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서

1. 재정비촉진지구의 지정에 관한 사항 : 변경없음

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
합정재정비 촉진지구	중심지형	마포구 합정동, 서교동, 망원동 일대	297,998.2	-	297,998.2	

2. 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 : 변경없음

구 분	사업방식	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	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	
존치정비	합정5~9구역		합정동 383-14 일대	21,616.0	－	21,616.0	
존치관리	－			207,273.4	－	207,273.4	

3. 존치관리구역(지구단위계획구역)에 관한 결정사항 : 변경없음

구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경 후	
존치관리구역 (지구단위계획구역)	합정동 419 일대	207,273.4	-	207,273.4	

4. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항 : 변경없음

5. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)사항

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

1) 지정 및 권장용도 : 변경

구분		계획내용	비고
기정	지정용도1 폐지	• 건축법시행령 별표1에 의한 숙박시설 중 관광숙박시설	합정동 382-20
변경	권장용도A	• 제2종근린생활시설 하목의 금융업소, 사무소 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 종합병원, 한방병원 • 학원(자동차학원, 무도학원제외) • 업무시설(오피스텔 제외)	일반상업지역

■ 변경사유서

구분	계획내용	비고
마포구 합정동 382-20번지	• 건축물 지정용도1 폐지 후 일반상업지역에 해당되는 권장용도A로 환원	• 관광산업 침체, 소유자변동 등 여건변화를 고려한 관광숙박시설 지정용도 폐지 • 합정지구중심에 상업·업무시설이 입지토록 최초 지구단위계획 상 권장용도로 환원

2) 불허용도 : 변경없음

구분		계획내용	비고
기정	불허용도a	• 의료시설 중 격리병원 • 위락시설 중 투전기업소 및 카지노업소 • 공장, 창고 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련 시설(주차장 제외) • 장례식장	일반상업지역

주1) 건축법시행령 별표1의 용도

주2) 학교환경위생정화구역 지축시 관련규정 준수(학교보건법 제6조①항 및 시행령 제4조②항)

다. 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 : 변경없음

구분	계획내용	비고
일반상업지역	60% 이하	합정지구 지구단위계획 결정도 참조

2) 용적률 : 변경

위 치	용도지역	세부 변경내용			
		구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률
서울특별시 마포구 합정동 382-20번지 (가구번호: GC-6)	일반 상업 지역	기정	300%	630% 이하	허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$ + 관광숙박시설 인센티브 용적률 ※ 허용용적률+관광숙박시설 인센티브 용적률 =887.16%이하 ※ 서울특별시 도시계획조례 제55조, 동 시행 규칙 제7조 및 관광숙박시설 확충을 위한 특별법 준용
		변경	300%	630% 이하	허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$ ※ 서울특별시 도시계획조례 제55조 및 동 시행규칙 제7조 준용

주1) 가중치 : 공공시설 제공부지 용적률/사업부지 용적률

주2) α : 공공시설 제공면적/공공시설 제공 후 대지면적

■ 상한용적률 완화

구분	완화내용	비 고
공공시설부지 등 제공에 따른 상한용적률 완화	- 공공시설(창업지원센터) 제공에 따른 상한용적률 완화 - 산정식 : 허용용적률$\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha_{\text{토지}}+0.7\times\alpha_{\text{현금}\cdot\text{건축물}})$ ※ $\alpha_{\text{토지}}$: 공공시설 등 부지 제공면적 (건축물 기부채납 토지지분 포함) $\div$ 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적 ※ $\alpha_{\text{현금}\cdot\text{건축물}}$: 공공시설 등 부지 (현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 $\div$ 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적 => $596.38\%+(630\%\times1.3\times1\times0.081510)+(630\%\times0.7\times0.108794) = 711.11\%$ ※ $\alpha_{\text{토지}} = (54.46) \div (722.6-54.46) = 0.081510$ ※ $\alpha_{\text{현금}\cdot\text{건축물}} = (72.69) \div (722.6-54.46) = 0.108794$	공공시설 설치 후 관리청에 기부채납

※ 공공시설 설치에 따른 용적률완화량 산정 시 시설 부지가액 및 표준건축비(건축공사비)는 건축허가 시점을 기준으로 변경하여 적용하고, 그에 따라 공공기여량은 변경 가능한.

※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 개정 (2019. 1. 16.) 적용

■ 변경사유서

위치	변경내용	변경사유서
서울특별시 마포구 합정동 382-20번지 (가구번호 : GC-6)	상한용적률 산정 시 관광숙박시설 인센티브 용적률 적용 삭제	여건변화를 고려한 관광숙박시설 건립계획 변경 및 상업업무시설 도입을 위해 최초 수립된 지구단위계획 상 상한용적률 산정식 적용

라. 건축물 높이에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 최고높이

구분	최고높이	비고
간선도로변(양화로변) (지구단위계획도 참조)	80m	-

마. 건축물 배치에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 건축한계선

구분	내용	적용기준	비고
기점 양화로변	- 간선도로변 시각적 개방감으로 가로 경관 확보 - 역세권주변 보행환경 개선	건축한계선 대지경계로부터 5m	

바. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 대지내 공지에 관한 계획

구분	내용	적용기준	비고
기점	전면공지	- 가로보행환경 제고 - 녹지 및 휴게시설과 연계	- 간선변 건축한계선 후퇴부 - 보도부속형 전면공지로 조성

사. 교통처리계획 : 변경

■ 차량출입불허구간 : 변경

구분	적용목표 및 제어내용	위 치	비 고
기점		- 위 치 : 합정동 382-20 - 적용구간 : 동측경계에서 20m이격 후 약 6m폭원 진출입 가능토록 위치 변경	
변경	- 간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량 진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화 - 양화로변 차량출입불허구간 지정	- 위 치 : 합정동 382-20 - 적용구간 : 동측경계에서 24m이격 후 약 6m폭원 진출입 가능토록 위치 변경 ※ 향후 건축계획 내용에 따라 진출입구 위치는 좌우측 각 3m 이내로 변경될 수 있음	

■ 변경사유서

위치	변경내용	변경사유서
서울특별시 마포구 합정동 382-20번지 (가구번호 : GC-6)	- 차량출입불허구간 위치 조정 - 당초 : 사업대상지 서측 - 변경 : 사업지 형태 및 건축계획(안)을 고려한 동측으로 위치 조정	현재 진출입구 위치 및 건축계획(안) 고려

아. 인센티브 운영규정 : 변경없음

III. 도시재정비위원회 심의의견 및 조치계획

가. 2019년 제6차('19.05.07.) 서울시 도시재정비위원회 심의결과 (보류)

심의의견	조치의견
대상지는 기계식주차로 주차대기로 인한 양화로 교통흐름에 지장이 없도록 지상1층에 주차대기 및 화차 등의 주차공간계획을 검토할 것.	- 지상1층에 주차대기 공간 1개소를 추가확보 하였음. - 양화로의 원활한 교통흐름을 위하여 진입부 완화차선 연장 18m를 계획하였음. - 오진입, 주차 만차시 화차를 예방하기 위해 진입부에 주차정보안내 시스템을 설치하겠음.
공공시설의 위치는 접근성, 인지성을 고려하여 지상부(2~3층) 배치를 우선 검토하고, 부득이하게 지하 1층에 배치할 경우 채광, 환기 등 쾌적한 환경이 조성될 수 있도록 선관 등 공간계획을 검토할 것.	- 공공시설은 지하1층→지상3,4층에 설치하고, 복층으로 계획하여 창업지원시설로의 개방감 있는 독립적 공간활용을 배려함. - 공공시설로 개방형 통로 설치를 통해 24시간 전용출입구 조성.
공공시설 주차장은 출입이 용이하도록 전용 주차구획을 지상에 설치를 검토할 것.	- 소규모 부정형토지 및 건축선 지정 등으로 인한 제약으로 지상부에 공공시설 전용 주차구획 설치에 어려움이 있음. 대신에, 공공시설을 위한 주차시설은 기계식주차 프로그램을 통해 3개소를 저층에 우선배치.(조건부여) - 추가적으로, 지상1층에 추가확보한 주차대기공간을 공공시설 이용차량이 우선적으로 활용할 수 있도록 운용.

나. 2019년 제7차('19.06.04.) 서울시 도시재정비위원회 심의결과 (수정가결)

심의의견	조치의견
금회 상정안으로 수정가결	

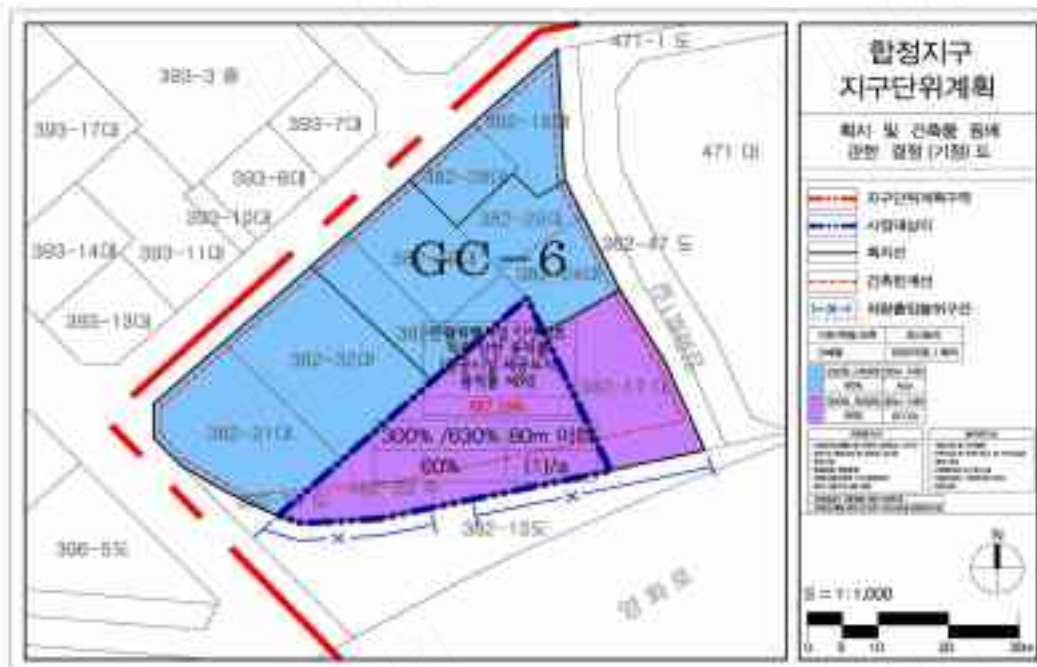
IV. 기타 본 재정비촉진계획 변경에 대한 사항은 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경) 도서에 명시

V. 관계도면: 열람 장소에 비치된 도면과 같음

- 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VI. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주거사업과(☎02-2133-7227) 및 마포구청 도시계획과(☎02-3153-9373)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(합정동 382-20) - 기정



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(합정동 382-20) - 변경

