

서울특별시 마포구 공고 제2019-637호

합정재정비촉진계획(변경) 결정을 위한 재공람 · 공고

- 마포구 합정동 382-20 지정용도(관광숙박시설) 폐지 등 -

서울특별시 마포구 공고 제2019-158호(2019.2.14.)로 공람·공고하고 관계부서·기관 협의 후 구의회 의견청취(2019. 3. 7.), 공청회(2019. 3. 20.)를 완료한 합정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 「2019년 제7차 도시재정비위원회(2019. 6. 4.)」 심의결과 일부 변경사항이 있어 이를 반영하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 및 동법 시행령 제9조 규정에 따라 주민에게 다음과 같이 재공고하고 관계도서를 공람합니다.

2019년 6월 20일

서울특별시 마포구청장

1. 공람기간 : 2019. 6. 20. ~ 2019. 7. 4.
2. 공람장소 : 서울특별시 마포구청 도시계획과 (☎: 02-3153-9373, FAX: 02-3153-9399)
3. 공람사유 : 2019년 제7차 도시재정비위원회(2019. 6. 4.) 심의결과 반영
4. 공람내용 : 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항

1) 재정비촉진지구의 지정(변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
합정재정비 촉진지구	중심지형	마포구 합정동, 서교동, 망원동 일대	297,998.2	-	297,998.2	

2) 재정비촉진구역의 결정(변경없음)

구 분	사업방식	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
총 계				297,998.2	-	297,998.2	
촉진구역	도시환경 정비사업	소 계		69,108.8	-	69,108.8	
		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 결정

가) 용도지역·지구에 관한 결정조서 (변경없음)

5) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서 (변경없음)

나) 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

(1) 지정 및 권장용도

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

(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 저촉시 관련규정 준수(학교보건법 제6조①항 및 시행령 제4조②항)

다) 건축물 밀도에 관한 결정조서

(1) 건폐율 (변경없음)

구분	계획내용	비고
일반상업지역	• 60% 이하	합정지구 지구단위계획 결정도 참조

(2) 용적률 계획 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	$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha) +$ 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	$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ ※ 허용용적률+공공시설 등 기부채납시설 용적률 인센티브 =711.11% ※ 서울특별시 도시계획조례 제55조 및 동 시행규칙 제7조 준용

주1) 가중치 : 공공시설 제공부지 용적률/사업부지 용적률

주2) α : 공공시설 제공면적/공공시설 제공 후 대지면적

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

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

라) 건축물 높이에 관한 계획 : 변경없음

■ 최고높이

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

마) 건축물 배치 등에 관한 계획 : 변경없음

■ 건축한계선

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

바) 기타사항에 관한 결정도서 : 변경없음

■ 대지 내 공지에 관한 계획

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

사) 교통처리계획

■ 차량출입불허구간

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

아) 인센티브 운영규정 : 변경없음

5. 도시재정비위원회 심의의견 및 조치계획

1) 2019년 제6차('19.05.07.) 도시재정비위원회 심의결과(보류)

구 분	심의의견	조치계획
1	대상지는 기계식주차로 주차대기로 인한 양화로 교통흐름에 지장이 없도록 지상1층에 주차대기 및 회차 등의 주차공간계획을 검토할 것.	- 지상1층에 주차대기 공간 1개소를 추가확보 하였음. - 양화로의 원활한 교통흐름을 위하여 진입부 완화차선 연장 18m를 계획하였음. - 오진입, 주차 만차시 회차를 예방하기 위해 진입부에 주차정보안내시스템을 설치하겠음.
2	공공시설의 위치는 접근성, 인지성을 고려하여 지상부(2~3층) 배치를 우선 검토하고, 부득이하게 지하 1층에 배치할 경우 채광, 환기 등 쾌적한 환경이 조성될 수 있도록 선큰 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.
3	공공공시설 주차장은 출입이 용이하도록 전용 주차구획을 지상에 설치를 검토할 것.	- 소규모 부정형토지 및 건축선 지정 등으로 인한 제약으로 지상부에 공공시설 전용 주차구획 설치는 어려움이 있음. - 대신에, 공공시설을 위한 주차시설은 기계식주차 프로그램을 통해 3개소를 저층에 우선배치.(조건부여) - 추가적으로, 지상1층에 추가확보한 주차대기공간을 공공시설 이용차량이 우선적으로 활용할 수 있도록 운용.

2) 2019년 제7차('19.06.04.) 서울시 도시재정비위원회 심의결과(수정가결)

심의의견	조치계획
------	------

금회 상정안으로 수정가결

6. 관계도서 : 합정재정비촉진계획 변경결정(안) (공람장소에 비치)

7. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

8. 본 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내 서울특별시 마포구청 도시계획과에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다. 끝.