

◆ 서울특별시고시 제2023-270호

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

1. 2008 - 432 (' 08.12.04.)
 () , 2010 - 14 (' 10.01.21.)
 , 2011 - 381 (' 11.12.15.),
 2012 - 145 (' 12.06.07.), 2012 - 269 (' 12.10.11.), 2013 - 196 (' 13.06.27.),
 2014 - 65 (' 14.02.27.), 2015 - 89 (' 15.04.02.), 2015 - 225 (' 15.07.30.),
 2015 - 232 (' 15.08.06.), 2018 - 253 (' 18.08.09.), 2019 - 236 (' 19.07.18.),
 2019 - 418 (' 19.12.19.), 2021 - 716 (2021.12.23.), 2022 - 444 (2022.11.17.),
 2023 - 161 (' 2023.05.04.)

- 「 12 1
 , 12 3 , 15 .
 2. 「 8

2023 6 29

가. ()

- 1) . . . :
 2) :
 3)

□ ()

구분	사업방식	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
총 계				162,671.0	-	162,671.0	
촉진 구역	소 계			71,996.4	-	71,996.4	
	도시정비형 재개발사업	합정1구역	합정동 419 - 1 일대	37,309.4	-	37,309.4	사업완료
		합정2구역	합정동 385 - 1 일대	16,297.3	-	16,297.3	사업완료
		합정3구역	합정동 384 - 1 일대	10,544.9	-	10,544.9	사업완료
		합정4구역	합정동 382 - 44 일대	4,957.2	-	4,957.2	사업완료
		합정7구역	합정동 381 - 49 일대	2,887.6	-	2,887.6	
준치 정비	합정5구역		합정동 383 - 14 일대	4,079.8	-	4,079.8	

구분	사업방식	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
		합정6구역	합정동 380-23 일대	4,851.1	감) 757.9	4,093.2	
존치 관리	-	-	-	81,743.7	증) 757.9	82,501.6	

주) 상기 면적은 CAD 상 구역면적이며, 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

□

구분	변경내용	변경사유
변경	합정6존치정비구역 일부 해제 (존치관리구역 전환)	합정6존치정비구역 내 획지분할가능선에 따른 합정동380-1번지 필지의 단독개발을 위하여 존치정비구역을 존치관리구역으로 전환

4)

□

()

구분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		162,671.0	-	162,671.0	100.0
일반 시설 용지	소계	85,899.7	감) 178.5	85,721.2	52.7
	판매·업무·주거복합	78,615.6	-	78,615.6	48.3
	숙박·문화·주거복합	7,284.1	감) 178.5	7,105.6	4.4
기반 시설 용지	소계	76,771.3	증) 178.5	76,949.8	47.3
	도로	67,509.6	증) 178.5	67,688.1	41.6
	공공청사	979.4	-	979.4	0.6
	공원·녹지	8,282.3	-	8,282.3	5.1

주) 상기 면적은 CAD 상 구역면적이며, 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

□

()

구분	변경내용	변경사유
변경	토지이용계획 조정	일반시설용지 내 도로 확폭에 따라 일반시설용지 중 숙박·문화·주거복합 용지 면적 감소 및 기반시설용지 중 도로 면적 증가

5) . :

6) ()

가)

(1)

□ ()

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	2	58	40~50	주간선	6,800 (460)	북아현동 (서교동427)	합정동 (합정동402)	일반 도로	'78.8.2	양화로
기정	대로	2	95	33~39	보조 간선	1,915 (267)	합정동416 - 33	성산동278 - 1 (합정동421)	일반 도로	'66.6.21	월드컵로
기정	대로	3	126	28	보조 간선	2,420 (112)	대흥동 (합정동373 - 32)	합정동373 (합정동373)	일반 도로	'78.3.23	독막로
기정	중로	1	200	20~25	집산 도로	430 (118)	합정동381 - 1 (합정동381 - 1)	합정동378 - 21 (합정동405)	일반 도로	'79.6.30	양화진길
기정	중로	2	8	18	집산 도로	142	합정동419 - 1 (합정동419 - 1)	서교동419 (서교동387 - 1)	일반 도로	'67.4.7	합정 1구역
기정	중로	2	9	18	집산 도로	130	서교동419 (서교동390 - 20)	서교동419 (서교동387 - 1)	일반 도로	'67.4.7	합정 1구역
기정	중로	2	10	15	집산 도로	114	합정동385 - 1	합정동385 - 50	일반 도로	'08.7.24	합정 2구역
기정	중로	2	11	15	집산 도로	114	합정동385 - 20	합정동385 - 104	일반 도로	'08.7.24	합정 2,3구역
기정	중로	2	12	15	집산 도로	232	합정동384 - 78	합정동384 - 50	일반 도로	'08.7.24	합정 2,3구역
기정	중로	3	5	12	집산 도로	65	합정동382 - 14	합정동382 - 1	일반 도로	'08.7.10	합정 4구역
기정	중로	3	4	12	집산 도로	84	합정동382 - 1	합정동382 - 39	일반 도로	'08.7.10	합정 4구역
기정	소로	1	10	10	집산 도로	135	합정동418 - 30	서교동390 - 20	일반 도로	'67.4.7	합정 1구역
기정	소로	1	15	10	국지 도로	106	합정동383 - 1	합정동383 - 24	일반 도로	'08.7.24	합정 3구역
기정	소로	2	14	8	국지 도로	60	합정동382 - 31	합정동382 - 39	일반 도로	'08.7.10	합정 4구역
기정	소로	2	(1)	8 (5)	국지 도로	100	합정동373 - 3	합정동373 - 17	일반 도로	'67.4.7	
기정	-	-	-	(6)	국지 도로	(44)	합정동406 - 4 (합정동380 - 1)	합정동406 - 4 (합정동380 - 20)	-	'67.4.7	
변경	중로	3	(1)	(6~12)	국지 도로	(44)	합정동406 - 4 (합정동380 - 1)	합정동406 - 4 (합정동380 - 20)	일반 도로	'67.4.7	합정동 380 - 1 내 도로확폭 구간

주1) ()는 임시번호 및 합정재정비촉진지구 내 사항임

주2) 변경된 중로 3-(1)은 토지구획정리사업으로 기 조성된 도로의 일부를 지구단위계획 특별계획구역 지침에 따라 확폭하는 사항으로 합정동 380 - 1번지 내 확폭되는 구간에 대해서 도시계획도로로 결정(변경)하는 사항임

□ ()

변경전	변경후	변경내용	변경사유
-	중로 3-(1)	도로 폭원 변경 - 폭원 : 6m→6m~12m(증 6m)	지구단위계획 특별계획 6구역 지침 상 확폭하도록 계획되어 있는 도로를 조성하는 사항으로 확폭구간에 대하여 도시계획도로로 결정하는 사항임

※ 변경전 도로는 서교토지구획정비사업지구 사업완료 신고일(1967.4.7.) 기준으로 일괄 결정되었던 도로로서 도시계획 도로의 기능을 가진 도로임

(2) :

) :

) . :

) :

. ()

.

1) () ()

2)

가) . ()

) ()

(1)

□ ()

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	2	58	40~50	주간선	6,800 (460)	북아현동 (서교동427)	합정동 (합정동402)	일반 도로	'78.8.2	양화로
기정	대로	2	95	33~39	보조 간선	1,915 (267)	합정동416-33	성산동278-1 (합정동421)	일반 도로	'66.6.21	월드컵로
기정	대로	3	126	28	보조 간선	2,420 (112)	대흥동 (합정동373-32)	합정동373 (합정동373)	일반 도로	'78.3.23	독막로
기정	중로	1	200	20~25	집산 도로	430 (118)	합정동381-1 (합정동381-1)	합정동378-21 (합정동405)	일반 도로	'79.6.30	양화진길
기정	중로	2	8	18	집산 도로	142	합정동419-1 (합정동419-1)	서교동419 (서교동387-1)	일반 도로	'67.4.7	합정 1구역
기정	중로	2	9	18	집산 도로	130	서교동419 (서교동390-20)	서교동419 (서교동387-1)	일반 도로	'67.4.7	합정 1구역
기정	중로	2	10	15	집산 도로	114	합정동385-1	합정동385-50	일반 도로	'08.7.24	합정 2구역
기정	중로	2	11	15	집산 도로	114	합정동385-20	합정동385-104	일반 도로	'08.7.24	합정 2,3구역

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2	12	15	집산 도로	232	합정동384-78	합정동384-50	일반 도로	'08.7.24	합정 2,3구역
기정	중로	3	5	12	집산 도로	65	합정동382-14	합정동382-1	일반 도로	'08.7.10	합정 4구역
기정	중로	3	4	12	집산 도로	84	합정동382-1	합정동382-39	일반 도로	'08.7.10	합정 4구역
기정	소로	1	10	10	집산 도로	135	합정동418-30	서교동390-20	일반 도로	'67.4.7	합정 1구역
기정	소로	1	15	10	국지 도로	106	합정동383-1	합정동383-24	일반 도로	'08.7.24	합정 3구역
기정	소로	2	14	8	국지 도로	60	합정동382-31	합정동382-39	일반 도로	'08.7.10	합정 4구역
기정	소로	2	(1)	8 (5)	국지 도로	100	합정동373-3	합정동373-17	일반 도로	'67.4.7	
기정	-	-	-	(6)	국지 도로	(44)	합정동406-4 (합정동380-1)	합정동406-4 (합정동380-20)	-	'67.4.7	
변경	중로	3	(1)	(6~12)	국지 도로	(44)	합정동406-4 (합정동380-1)	합정동406-4 (합정동380-20)	일반 도로	'67.4.7	합정동 380-1 내 도로확폭 구간

주1) ()는 임시번호 및 합정재정비촉진지구 내 사항임

주2) 변경된 중로 3-(1)은 토지구획정리사업으로 기 조성된 도로의 일부를 지구단위계획 특별계획구역 지침에 따라 확폭하는 사항으로 합정동 380-1번지 내 확폭되는 구간에 대해서 도시계획도로로 결정(변경)하는 사항임

□ ()

변경전	변경후	변경내용	변경사유
-	중로 3-(1)	도로 폭원 변경 - 폭원 : 6m→6m~12m(증 6m)	지구단위계획 특별계획 6구역 지침 상 확폭하도록 계획되어 있는 도로를 조성하는 사항으로 확폭구간에 대하여 도시계획도로로 결정하는 사항임

※ 변경된 도로는 서교토지구획정비사업지구 사업완료 신고일(1967.4.7.) 기준으로 일괄 결정되었던 도로로서 도시계획 도로의 기능을 가진 도로임

:

(2) :

(3) . :

(4) :

3)

가) 가

(1) 가

□ 가 ()

구분	가구번호		비고
	기정	변경	
일반상업지역	GC-1, GC-2, GC-3, GC-4, GC-5, GC-6, GC-7, GC-8	GC-1, GC-2, GC-3, GC-4, GC-5, GC-6, GC-7, GC-8, GC-9	-

□ 가 ()

구분	변경내용	변경사유
변경	일반상업지역 가구번호 부여 (GC-9)	- 특별계획6구역에서 제척된 합정동 380-1번지에 가구번호 부여 - 가구번호를 새로 부여하는 사항으로 가구계획은 특별계획구역지침에서 결정되어 있음

(2) :

(3) :

)

(1)

□ ()

구분			불허용도	
			전층	1층
기정	일반상업지역 (특별계획구역 제외)	a	- 의료시설 중 격리병원 - 위락시설 중 카지노업소 - 공장 - 창고 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차 관련 시설(주차장 제외) - 장례식장	양화로변, 독막로변 연접필지 및 특별계획구역 제1,2종근린생활시설 및 업무시설 중 금융업소(단, 현금지급기 설치를 위한 공간 제외), 제조업소, 수리점, 신문사
	특별계획구역 5~7구역	b	- 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 - 의료시설 중 격리병원 - 위락시설 - 공장 - 창고 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차 관련 시설(주차장 제외) - 장례식장	

주1) 건축법 시행령 별표1의 용도

주2) 학교환경위생정화구역 저축시 관련규정 준수

주3) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용을 따름

□ ()

구분	변경내용	변경사유
변경	• 불허용도 조서 변경 없이 도면 변경	• 특별계획 6구역 분할에 따른 불허용도 적용지역 변경

□ ()

구분	권장용도			비고
기정	일반상업지역	A	- 제2종근생활시설 하목의 금융업소, 사무소(2층 이상) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 - 노유자시설 중 아동관련시설 - 의료시설 중 종합병원, 한방병원 - 제2종근생활시설 및 교육연구시설 중 학원(자동차학원, 무도학원 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 제1종근생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원	
	개발진흥지구 구역내		• 특정개발진흥지구 권장업종시설	

주1) 건축법 시행령 별표1의 용도

주2) 전층 권장용도의 면적구성은 당해용도가 연면적이 20% 이상인 경우에 한함(면적 중 주차장 면적 제외)

주3) 특정개발진흥지구 권장업종은 도시관리계획(용도지구 : 특정개발진흥지구) 결정 및 지형도면 고시(서울시고시 제2010-21호)에 따라 고시된 권장업종시설(디자인, 출판업종)로서 진흥계획의 변경시 변경된 내용에 따름

주4) 개발진흥지구 구역 내 권장용도와 관련하여 마포디자인, 출판개발진흥지구 지구단위계획(홍대앞지구단위계획)이 변경될 경우 본 구역에서도 해당 변경이 변경된 것으로 봄

□ ()

구분	변경내용	변경사유
변경	• 권장용도 조서 변경 없이 도면 변경	• 특별계획 6구역 분할에 따른 권장용도 적용지역 변경

□ ()

구분				권장용도	비고
기정	특별계획구역	A	5구역	• 공동주택(다른 용도와 복합) • 판매시설 • 업무시설 • 문화 및 집회시설	1가지 이상 선택 도입
		B	6구역	• 공동주택(다른 용도와 복합) • 숙박시설(관광진흥법상 3등급 이상 호텔) • 문화 및 집회시설	
		C	7구역	• 공동주택(다른 용도와 복합) • 판매시설 • 업무시설	

주1) 건축법 시행령 별표1의 용도

주2) 합정균형발전촉진지구 개발기본계획에서 결정된 지정용도로 계획하였고, 상위계획 변경시에는 변경된 건축물 용도를 지정용도로 봄

주3) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용에 따름

□ ()

구분	변경내용	변경사유
변경	지정용도 및 특화용도 조서 변경 없이 도면 변경	특별계획 6구역 분할에 따른 지정용도 및 특화용도 적용지역 변경

가 :

(2)

:

□ ()

구분		최고높이	비고
일반상업지역	간선도로변	80m 이하	최고높이 완하는 최고높이의 1.2배 이내 범위에서 완화 가능
	이면부	60m 이하	
특별계획5~7구역	간선도로변	120m 이하	

□

구분	산식
공공시설 등 기부채납 시	$\text{높이} = \text{최고높이} \times [1 + (\text{공공시설부지로 제공하는 면적} \div \text{당초 대지면적})]$ 이내

□ ()

구분	변경내용	변경사유
변경	높이계획 조서 변경 없이 도면 변경	특별계획 6구역 분할에 따른 높이 계획 적용지역 변경

□ :

□

-

구분	계획내용	비고
GC-1	- 건축한계선 5m(양화로변) - 건축한계선 1m(10m 도로변), 2m(8m 도로변)	- 양화로변 보행환경 개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC-2	- 건축한계선 5m(양화로변) - 건축한계선 1m(이면도로변)	- 양화로변 보행환경 개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC-3	- 건축한계선 3m(독막로변) - 건축한계선 1m(이면도로변)	- 독막로변 보행환경 개선 - 이면도로변 차량 및 보행환경 개선

구분	계획내용	비고
GC - 4	• 건축한계선 1m(이면도로변)	• 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC - 5	• 건축한계선 5m(양화로변) • 건축한계선 1m(이면도로변)	• 양화로변 보행환경 개선 • 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC - 6	• 건축한계선 5m(양화로변) • 건축한계선 1m(이면도로변)	• 양화로변 보행환경 개선 • 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC - 7	• 건축한계선 3m(독막로변) • 건축한계선 1m(이면도로변)	• 독막로변 보행환경 개선 • 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC - 8	• 건축한계선 5m(양화로변) • 건축한계선 3m(독막로변) • 건축한계선 1m~2m(이면도로변)	• 양화로변 및 독막로변 보행환경 개선 • 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
특별계획 5~7구역	• 건축한계선 5m(양화로변) • 건축한계선 2~3m(이면도로변)	• 양화로변 보행환경 개선 • 이면도로변 차량 및 보행환경 개선

-

구분	계획내용	비고
GC - 1	• 건축한계선 5m(양화로변) • 건축한계선 1m(10m 도로변), 2m(8m 도로변)	• 양화로변 보행환경 개선 • 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC - 2	• 건축한계선 5m(양화로변) • 건축한계선 1m(이면도로변)	• 양화로변 보행환경 개선 • 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC - 3	• 건축한계선 3m(독막로변) • 건축한계선 1m(이면도로변)	• 독막로변 보행환경 개선 • 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC - 4	• 건축한계선 1m(이면도로변)	• 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC - 5	• 건축한계선 5m(양화로변) • 건축한계선 1m(이면도로변)	• 양화로변 보행환경 개선 • 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC - 6	• 건축한계선 5m(양화로변) • 건축한계선 1m(이면도로변)	• 양화로변 보행환경 개선 • 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC - 7	• 건축한계선 3m(독막로변) • 건축한계선 1m(이면도로변)	• 독막로변 보행환경 개선 • 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC - 8	• 건축한계선 5m(양화로변) • 건축한계선 3m(독막로변) • 건축한계선 1m~2m(이면도로변)	• 양화로변 및 독막로변 보행환경 개선 • 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
GC - 9	• 건축한계선 5m(양화로변) • 건축한계선 2m(이면도로변)	• 양화로변 보행환경 개선 • 이면도로변 차량 및 보행환경 개선
특별계획 5~7구역	• 건축한계선 5m(양화로변) • 건축한계선 2~3m(이면도로변)	• 양화로변 보행환경 개선 • 이면도로변 차량 및 보행환경 개선

□ ()

구분	변경내용	변경사유
변경	가구번호 부여 (GC-9)에 따른 건축한계선 변경	특별계획6구역에서 제척된 합정동 380-1번지에 가구번호 부여 및 건축한계선 적용

) ()
 (1) :
 (2) :
 () ()

가구번호	계획내용	비고
일반 상업 지역	GC - 1	차량출입불허구간
	GC - 2	차량출입불허구간 (일부구간 허용)
	GC - 3	차량출입불허구간
	GC - 4	차량출입불허구간
	GC - 5	차량출입불허구간
	GC - 6	차량출입불허구간
	GC - 7	제한적차량출입불허구간
	GC - 8	제한적차량출입불허구간
		일부 획지 공동주차출입구 지정 - 서교119안전센터, 우체국의 공공건물부지 일부 허용
		제한적 차량출입불허구간 지정(합정동 373 - 15)
		제한적 차량출입불허구간 지정(합정동 414 - 3)

가구번호	계획내용	비고
특별 계획 구역	특별계획 5~7구역	차량출입불허구간 (간선변 전구간 불허)
	특별계획 6구역	제한적차량출입불허구간
		• 이면도로변으로 차량 진출입
		• 제한적 차량출입불허구간 지정(합정동 380 - 1) - 합정동 380 - 1번지가 단독필지로 획지분할 된 경우에 한하여 제한적으로 차량출입 허용

가구번호	계획내용	비고
일반 상업 지역	GC - 1	차량출입불허구간
	GC - 2	차량출입불허구간 (일부구간 허용)
	GC - 3	차량출입불허구간
	GC - 4	차량출입불허구간
	GC - 5	차량출입불허구간
	GC - 6	차량출입불허구간
	GC - 7	제한적차량출입불허구간
	GC - 8	제한적차량출입불허구간
	GC - 9	차량출입불허구간 제한적차량출입불허구간
특별 계획 구역	특별계획 5~7구역	차량출입불허구간 (간선변 전구간 불허)
		• 이면도로변으로 차량 진출입
		• 일부 획지 공동주차출입구 지정 - 서교119안전센터, 우체국의 공공건물부지 일부 허용
		• 제한적 차량출입불허구간 지정(합정동 373 - 15)
		• 제한적 차량출입불허구간 지정(합정동 414 - 3)
		• 제한적 차량출입불허구간 지정(합정동 380 - 1)

:

(3)

:

)

()

(1)

□

()

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	특별계획1구역	합정동 418-1 일대	37,309.4	-	37,309.4	서고432호 08.12.4	사업 완료
기정	특별계획2구역	합정동 385-1 일대	16,297.3	-	16,297.3	서고432호 08.12.4	사업 완료
기정	특별계획3구역	합정동 384-1 일대	10,544.9	-	10,544.9	서고432호 08.12.4	사업 완료
기정	특별계획4구역	합정동 382-44 일대	4,957.2	-	4,957.2	서고432호 08.12.4	사업 완료
기정	특별계획5구역	합정동 383-14 일대	4,079.8	-	4,079.8	서고432호 08.12.4	
변경	특별계획6구역	합정동 380-23 일대	4,851.1	감) 757.9	4,093.2	서고432호 08.12.4	합정동 380-1 제척
기정	특별계획7구역	합정동 381-49 일대	2,887.6	-	2,887.6	서고432호 08.12.4	

주) 상기 면적은 CAD 상 구적면적이며, 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

□

()

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	특별계획6구역	면적 감소(제척) - 감) 757.9㎡	특별계획구역에 결정된 획지분할가능선에 따라 합정동 380-1번지 필지를 분할하여 제척

(2)

:

)

:

)

:

3.

r

()

-

6

380-1

-」

:

(

)

,

4.

(02 - 2133 - 7219)

(02 - 3153 - 9372)

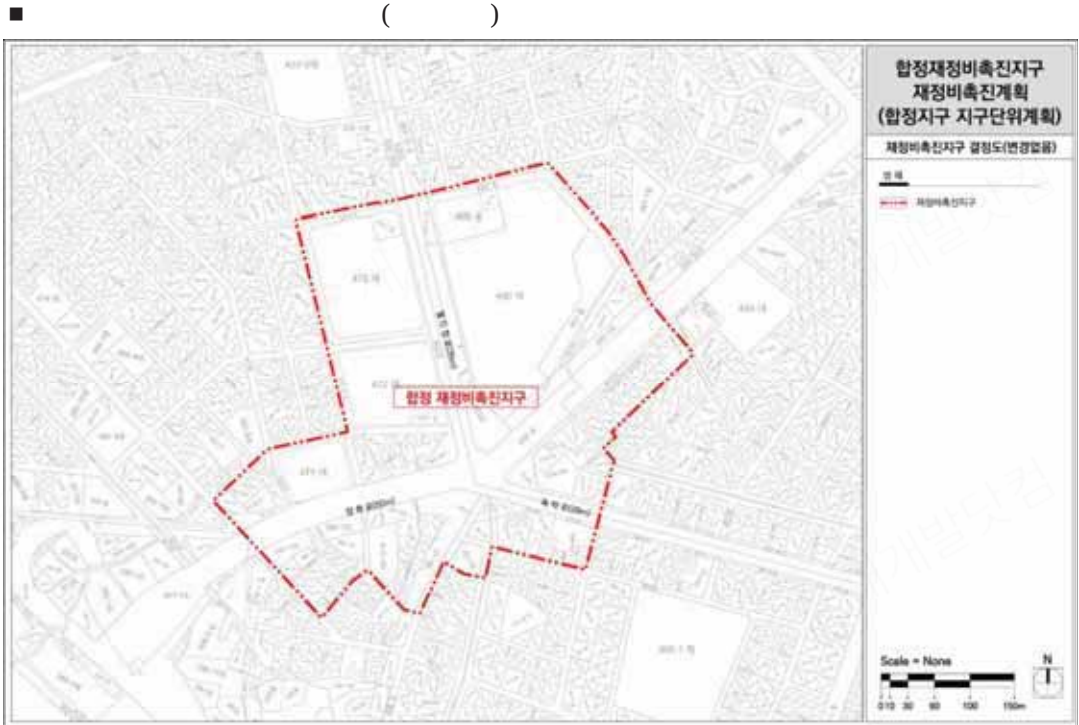
.

(https://urban.seoul.go.kr)

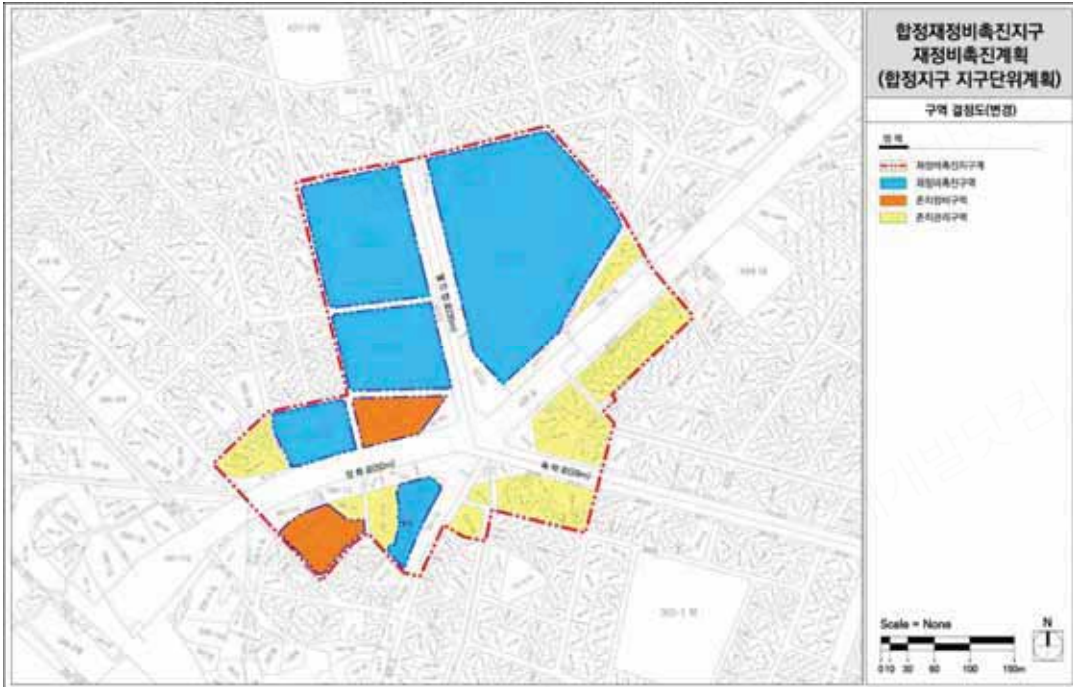
(http://

www.eum.go.kr)

.

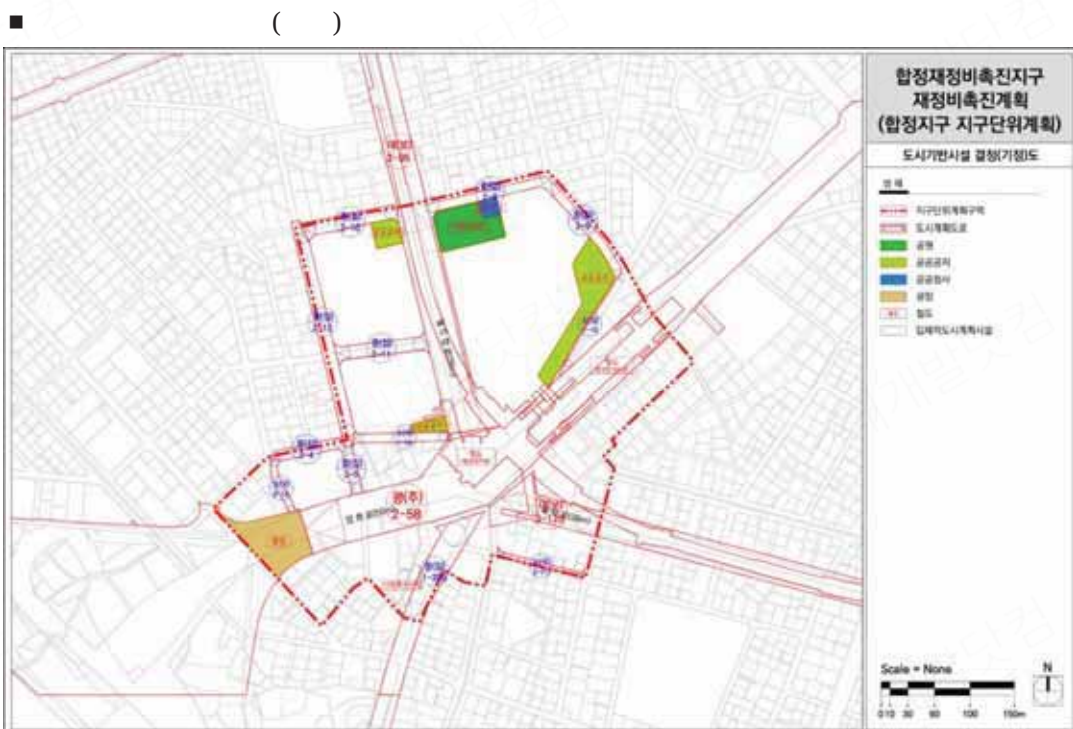
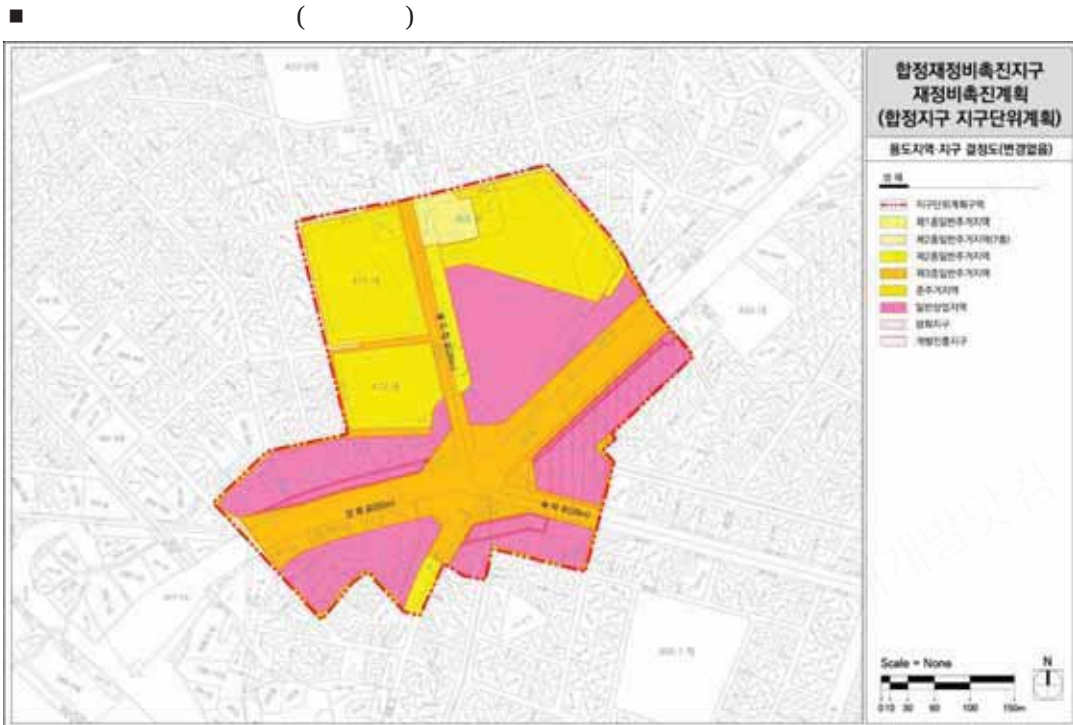


■ ()



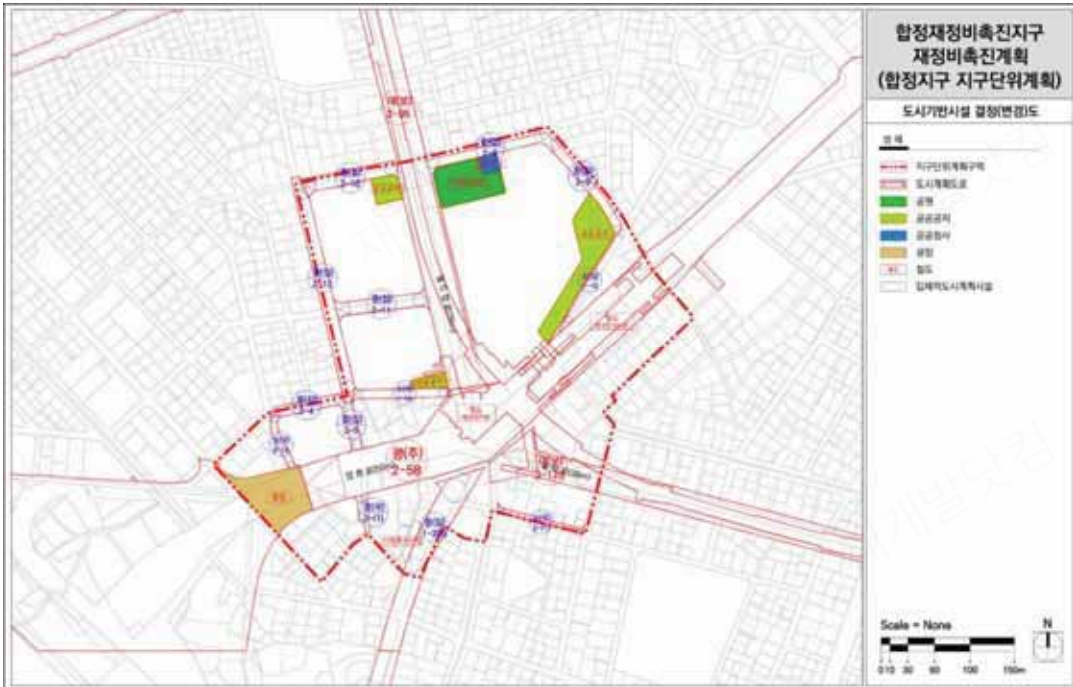
■ ()





■

()



()



