

서울특별시 마포구 공고 제2022-1372호

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

1. 서울특별시고시 제2008-432호('08.12.04.)로 합정지구 지구단위계획 구역 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 위해 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제1항에 따라 재정비촉진계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)을 수립하여, 서울특별시 마포구 공고 제2022-417호(2022.3.31.)로 공람 공고하였으나 서울특별시 도시재정비위원회 심의 및 관련부서 협의 결과를 반영한 재정비촉진계획 결정(변경)(안)에 대해서 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 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하실 수 있습니다.

2022년 10월 20일

서울특별시 마포구청장

가. 재공람기간 : 2022. 10. 20. ~ 2022. 11. 3.(14일 이상)

나. 재공람장소 : 서울특별시 마포구청 도시계획과(4층) (☎ 02-3153-9374)

다. 재공람사유 : 서울특별시 도시재정비위원회 심의 및 관련부서 협의 결과 반영

라. 재공람내용 : 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 준치구역 지정에 관한 사항

(1) 재정비촉진구역 및 준치구역 지정(변경)조서

구 분	사업 방식	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경 후	
총 계				162,671.0	-	162,671.0	
촉진구역	도시 정비형 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	
준치정비	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	-		
준치관리	-	-	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: 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(입체적 도시계획시설) 결정(신설)

☐ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	-	증) 785.9	785.9 (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (공간적 범위 결정)

※ 785.9㎡는 건축물의 수평투영면적

☐ 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	층수(층)	-	지하3층 ~ 지상8층	지하3층 ~ 지상8층	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적 범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 785.9	785.9		

※ 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 사회복지시설 성능수준, 설비, 세부용도 등은 향후 마포구와 협의하여 결정하며 준공 시

마포구에 기부채납 (대지지분 포함)

□ 결정(변경) 사유서

시설명	결정(변경)내용	결정(변경) 사유
사회복지시설	• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) - 층수 : 지하3층~지상8층 - 도시계획시설 연면적 : 5,028.36㎡ - 수평투영면적 : 785.9㎡	• 합정7구역 내 공공시설로 기부채납(대지지분 포함)하는 건축물은 사회복지시설로 입체적 도시계획시설 결정

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	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	합정7재정비촉진구역	마포구 합정동 381-49 일원	-	증) 2,887.6	2,887.6	

(나) 토지이용계획(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,887.6	-	2,887.6	100.0	
정비기반시설 등	도로	1.9	-	1.9	0.1	중로1-200호선 편입
택지	획지	2,885.7	-	2,885.7	99.9	주거복합(공동주택, 업무시설, 근린생활시설, 사회복지시설)

(다) 용도지역 결정(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비율	비 고
	기 정	변 경	변경 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	구 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(입체적 도시계획시설) 결정(변경) 조서(신설)

□ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	-	증) 785.9	785.9 (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (공간적 범위 결정)

※ 785.9㎡는 건축물의 수평투영면적

□ 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	층수(층)	-	지하3층 ~ 지상8층	지하3층 ~ 지상8층	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적 범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 785.9	785.9		

※ 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

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

□ 결정(변경) 사유서

시설명	결정(변경)내용	결정(변경) 사유
사회복지시설	- 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) - 층수 : 지하3층~지상8층 - 도시계획시설 연면적 : 5,028.36㎡ - 수평투영면적 : 785.9㎡	합정7구역 내 공공시설로 기부채납(대지지분 포함)하는 건축물은 사회복지시설로 입체적 도시계획시설 결정

(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	법정상한				
신규	합정7 재정비 촉진구역	2,887.6	획지	2,885.7	마포구 합정동 381-49 일원	공동주택 (다른 용도와 복합)	60 이하	300 이하	630 이하	840.45 이하	998.85 이하	140 이하			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 210세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)												
			건립규모					건립예정 세대수			구성비 (%)				
								합계	분양	공공주택					
			계					210	173	37	100.0				
			85㎡이하	45㎡이하					210	173	37	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												
			주거외 용도비율			• 상업지역내 주거복합건축물의 주거외 용도(오피스텔 제외) 비율 - 전체 연면적의 29.12%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(간선가로변에서 30m이상 이격)						

③ 용적률 계획

구 분	산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 (도로 무상귀속)	기부채납 공공시설 (대지지분) 면적	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지면적	용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	2,887.6	2,885.7	1.9	415.99	604.25	185.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담율 = 35.33% ($1,020.24\text{m}^2 / 2,887.6\text{m}^2$) ※ 제공면적 = 기부채납 공공시설 대지지분(415.99m^2) + 기부채납 건축물 환산부지(604.25m^2) = $1,020.24\text{m}^2$ • 기부채납 공공시설 면적 - 사회복지시설 기부채납 면적(①대지지분 415.99m^2 + ②환산부지면적 604.25m^2) ① 대지지분면적 = 사회복지시설 건축면적 ÷ 총 연면적 × 대지면적 = $5,028.36\text{m}^2 \div 34,881.84\text{m}^2 \times 2,885.7\text{m}^2 = 415.99\text{m}^2$ ② 환산부지면적 = (건축면적 × 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액 = $5,028.36\text{m}^2 \times 2,618,000\text{원}/\text{m}^2 \div 21,785,950\text{원}/\text{m}^2 = 604.25\text{m}^2$ ※ 대지지분 총 연면적 = 총 연면적 - 공공주택 연면적 = $40,924.25\text{m}^2 - 6,042.41\text{m}^2 = 34,881.84\text{m}^2$ ※ 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 : ($10,892,975\text{원}/\text{m}^2$, 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 × ($1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}}$) • 상한용적률 산정 = $630\% \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.1442 + 0.7 \times 0.2094) = 840.45\%$ ※ 가중치 1.0 (공공시설 : 일반상업지역) ※ $\alpha_{\text{토지}} = 415.99\text{m}^2 / 2,885.7\text{m}^2 = 0.1442$ ※ $\alpha_{\text{건축물}} = 604.25\text{m}^2 / 2,885.7\text{m}^2 = 0.2094$ • 상한용적률 인센티브 : 210.45% ($840.45\% - 630\% = 210.45\%$) • 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = $840.45\% (300\% + 330\% + 210.45\%)$ ※ 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ $\alpha_{\text{토지}} = \text{공공시설등 부지(토지) 제공 면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ - 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ※ $\alpha_{\text{건축물}} = \text{공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$					
법적상한 용적률 (공공주택 완화용적률)	• 공공주택 공급 확대를 위한 법적상한용적률 이내 완화용적률 완화량: 158.40% - 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가확보시 적용 - 공공주택 확보 세대수: 37세대 • 998.85%이하 - 허용용적률(630%) + 공공주택 추가 완화용적률(158.40%) + 기반시설 제공으로 증가되는 용적률(210.45%)					

□ 허용용적률 인센티브

구분	목표	인센티브 대상	요건				산정 방식	완화 량 보상 수	적용 량	인센티브												
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증, 건축물 에너지소비 총량제, 신재생 에너지 이용시설	<table><tr><td>연면적 구분</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>서울시 녹색건 축 설계기 준 적용</td></tr><tr><td>에너지총량</td><td>240 (KWh/㎡·y)</td><td>260 (KWh/㎡·y)</td><td></td></tr><tr><td>신재생에너지</td><td>11%이상(비주거) 7%이상(주거)</td><td>10%이상(비주거) 6.5%이상(주거)</td><td></td></tr></table>	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~ 1만㎡미만	3천㎡ 미만	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건 축 설계기 준 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%
			연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~ 1만㎡미만	3천㎡ 미만																
녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건 축 설계기 준 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% × ((222㎡－202㎡) / 2,885.7㎡) × 2.5 = 5.20%				정 률 부 여	2.5	최대 50%	5.20%												
	보행 가로 활성화	저층부 가로 활성화용도	• 재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시				정 량 부 여	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㎡) / 2,885.7㎡) × 2.5 = 106.01% > 100%				정 률 부 여	2.5	최대 100%	100%												
	안전 방재	방재 관련시설	• 재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시				정 량 부 여	30%	최대 30%	30%												
	소계								165.20%													
인센티브 적용								330.2% > 330%														

□ 법적상한용적률(임대주택 완화용적률) 적용에 따른 공공임대주택 확보 계획

계획기준		• 증가되는 용적률의 50%를 공공주택 추가 확보시 완화용적률 적용				
법적상한용적률		• 998.85%				
상한용적률		• 840.45%				
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• $998.85\% - 840.45\% = 158.40\%$				
	증가되는 용적률의 50%	• $158.40\% \times 0.5 = 79.20\%$ • $2,885.7\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 79.20\% = 2,285.47\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 2,285.47 m^2 이상				
공공주택 확보계획		전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적
		계	-	-	37	2,288.96 m^2
		30.69 m^2	19.39 m^2	50.08 m^2	6	300.49 m^2
		37.60 m^2	23.56 m^2	61.16 m^2	12	733.97 m^2
		40.90 m^2	25.13 m^2	66.03 m^2	19	1,254.50 m^2
						> 2,285.47 m^2

(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: 210세대 (중) 147세대	취약요인 없음	

(사) 공공임대주택의 건설에 관한 계획

계획기준	▶ 공공주택 건설 - 공공주택 공급 확대를 위한 완화용적률 적용 : 158.40% - 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 확보 : 37세대				
건립규모(전용면적)	세대수			구성비(%)	비고
	계	분양	임대		
계	210	173	37	100.0 (분양 82.4, 임대 17.6)	
30.69 m^2	21	15	6	10.0	
37.60 m^2	63	51	12	30.0	
40.90 m^2	126	107	19	60.0	

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(입체적 도시계획시설) 결정(변경) 조서(신설)

☐ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	-	증) 785.9	785.9 (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (공간적 범위 결정)

※ 785.9㎡는 건축물의 수평투영면적

☐ 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	-	사회 복지 시설	합정동 381-33번지 일대	층수(층)	-	지하3층 ~ 지상8층	지하3층 ~ 지상8층	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적 범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 785.9	785.9		

※ 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

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

☐ 결정(변경) 사유서

시설명	결정(변경)내용	결정(변경) 사유
사회복지시설	- 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) - 층수 : 지하3층~지상8층 - 도시계획시설 연면적 : 5,028.36㎡ - 수평투영면적 : 785.9㎡	합정7구역 내 공공시설로 기부채납(대지지분 포함)하는 건축물은 사회복지시설로 입체적 도시계획시설 결정

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	서고432호 08.11.27	사업 완료
기정	특별계획2구역	합정동 385-1 일대	16,297.3	-	16,297.3	서고432호 08.11.27	사업 완료
기정	특별계획3구역	합정동 384-1 일대	10,544.9	-	10,544.9	서고432호 08.11.27	사업 완료
기정	특별계획4구역	합정동 382-44일대	4,957.2	-	4,957.2	서고432호 08.11.27	사업 완료
기정	특별계획5구역	합정동 383-14일대	4,079.8	-	4,079.8	서고432호 08.11.27	
기정	특별계획6구역	합정동 380-23일대	4,851.1	-	4,851.1	서고432호 08.11.27	
변경	특별계획7구역	합정동 381-49일대	2,885.7	증) 1.9	2,887.6	서고432호 08.11.27	

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

② 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	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 • $\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})$ ※ $\alpha_{\text{토지}}$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 도시계획조례 시행규칙 및 공공시설 등 기부채납 용적률인센티브 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 1/2이상을 공공임대주택 확보) • 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리부서(도시계획과)와 사전협의 필요 • 향후 세부개발계획 수립 시 「한강변관리기본계획」에 따른 통경축변 경관형성기준 검토 필요	

□ 변경

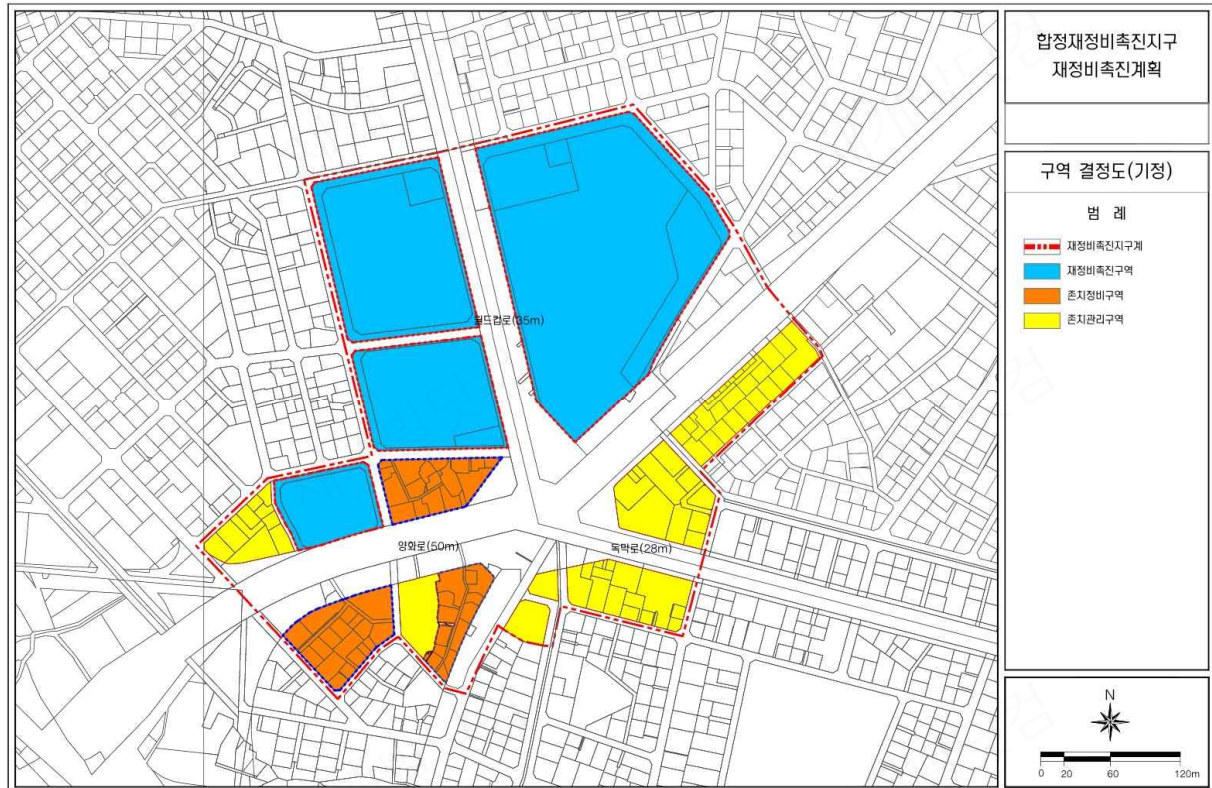
구분		계획지침	비고
토지이용		• 합정역세권 지역상권활성화와 도시환경정비를 위하여 복합개발유도 및 오픈스페이스 확보	
용도지역		• 일반상업지역, 제3종일반주거지역(도로)	
기반시설		• 상한용적률 인센티브 필요시 지역에 필요한 시설 기부채납	
밀도	건폐율	• 60%이하	
	기준용적률	• 300%이하	
	허용용적률	• 630%이하	
	상한용적률	• 법적용적률의 2배 이하 • 허용용적률$\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha_{\text{토지}}+0.7\times\alpha_{\text{건축물}})$ ※ $\alpha_{\text{토지}}$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 도시계획조례 시행규칙 및 공공시설 등 기부채납 용적률인센티브 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 가능성	• 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 1/2이상을 공공주택 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 통경측면 경관형성기준 검토 필요	

5) 인센티브에 관한 결정(변경)조서: 변경없음

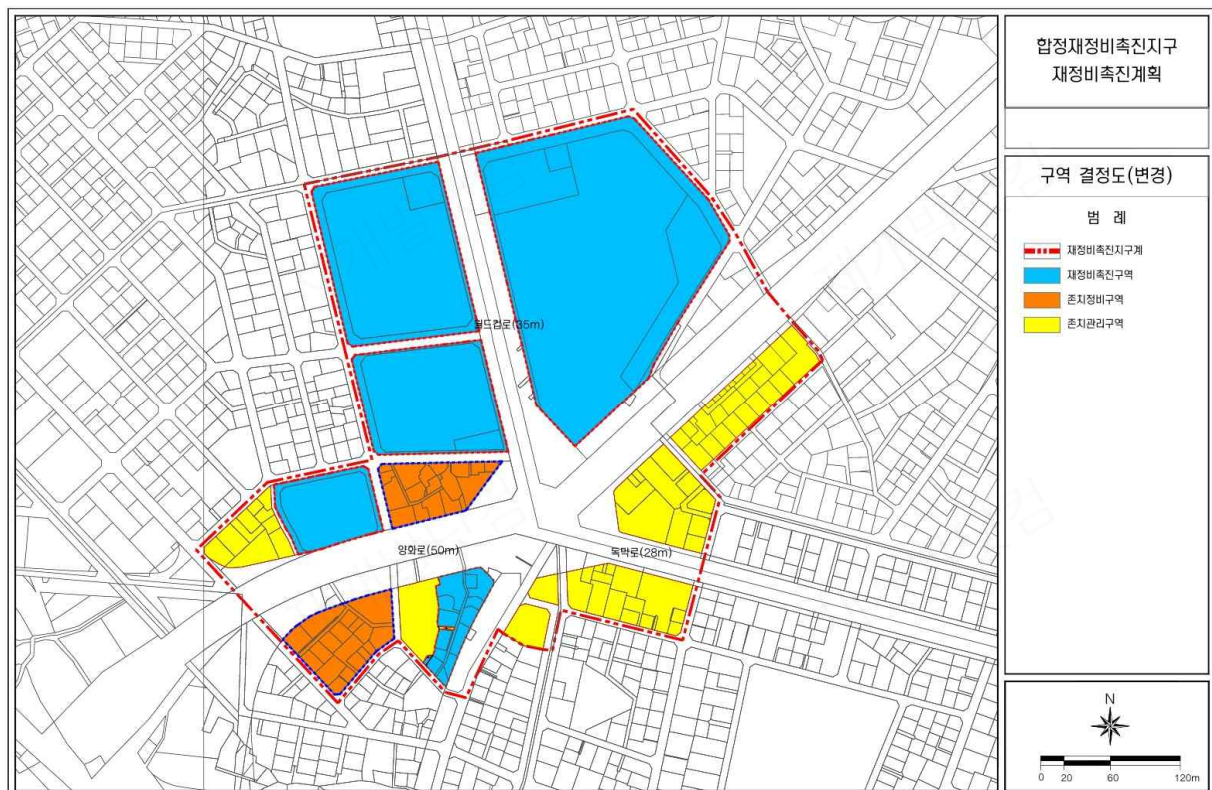
- 6) 경미한 변경에 관한 계획: 변경없음
라) 특별계획7구역 세부개발계획(안)

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$\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha_{\text{토지}}+0.7\times\alpha_{\text{건축물}})$ ※ $\alpha_{\text{토지}}$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	• 998.85%이하 - 기부채납 상한용적률 840.45% 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 37세대 확보
		• 향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납 시 「기부채납 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리부서(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

■ 합정재정비촉진지구 촉진구역 및 존치구역 결정도(기정)



■ 합정재정비촉진지구 촉진구역 및 존치구역 결정도(변경)



**합정재정비촉진지구
재정비촉진계획**

합정7 재정비촉진구역

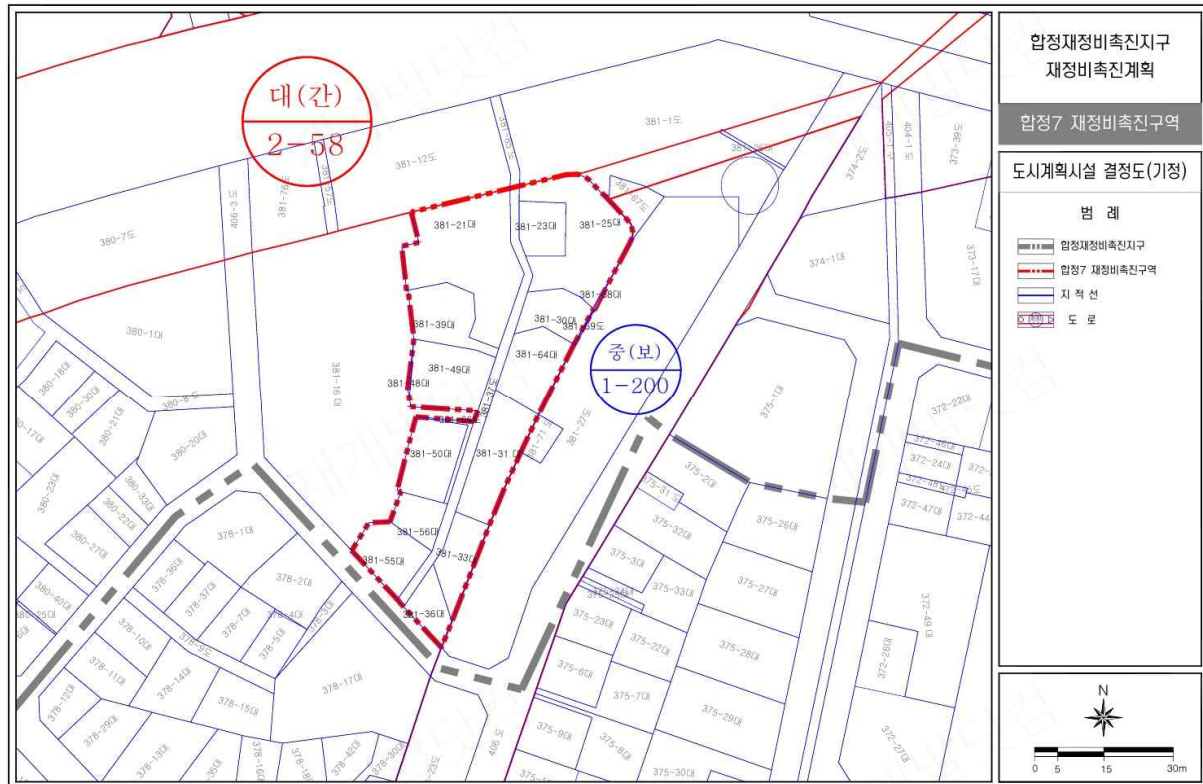
토지이용계획도(변경없음)

범례

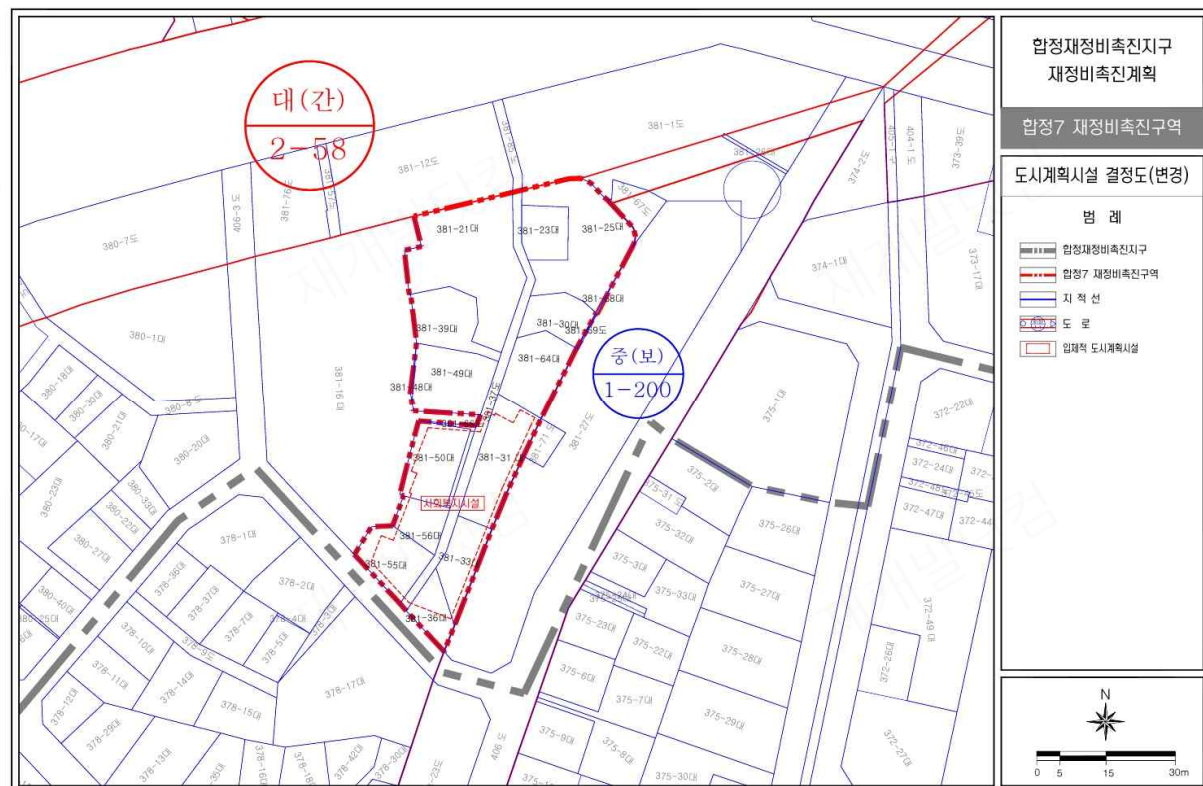
- 합정재정비촉진지구
- 합정7 재정비촉진구역
- 지적선
- 획지
- 설치교량 가능선

[illegible]

■ 합정7재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)

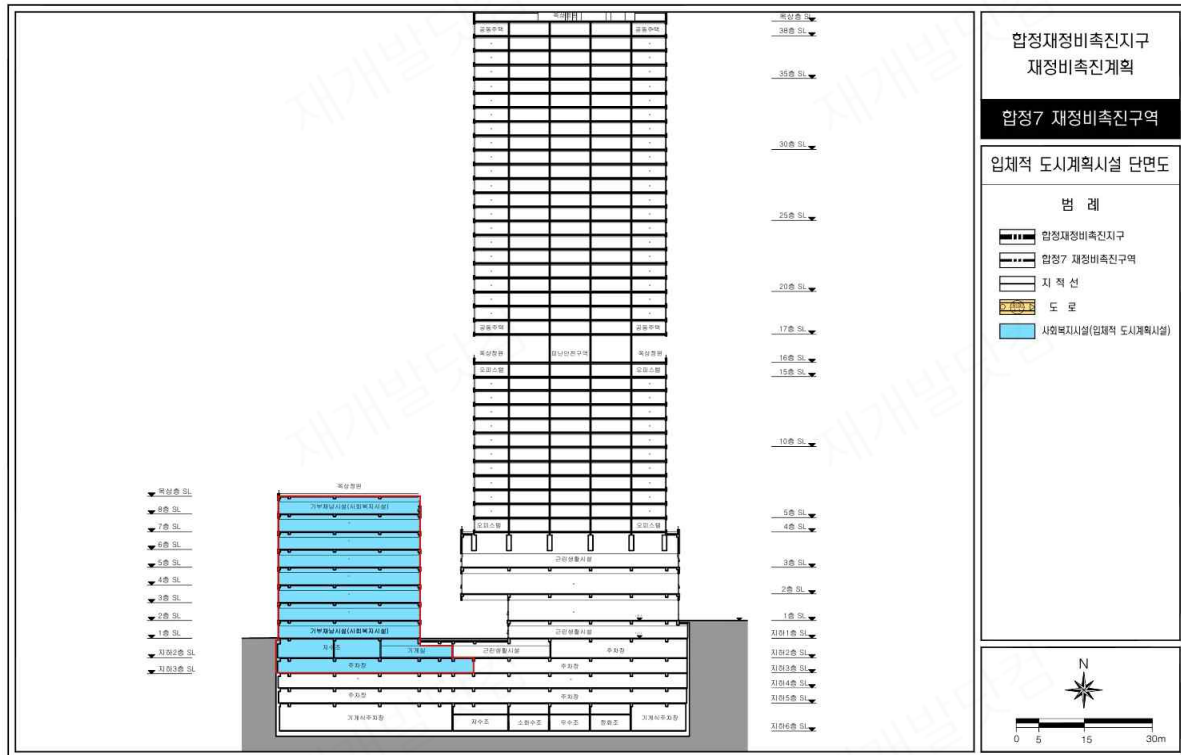


■ 합정7재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)

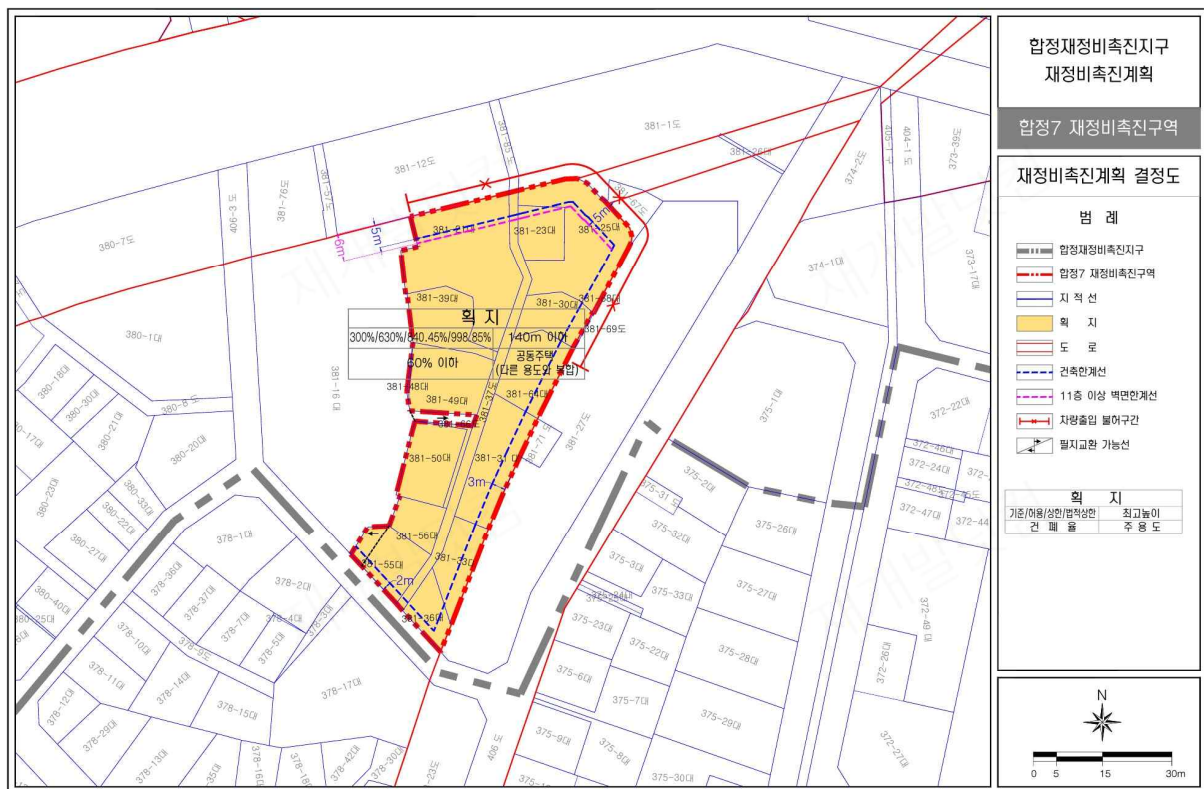


■ 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정) 범위

- 단면도



■ 합정7재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도



마. 관계도서: 마포구청 도시계획과(☎ 02-3153-9374)에 비치하고 있으며 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.